

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

Número de fideicomiso:

4281

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Con fecha 26 de noviembre 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. 4281, 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: 10,650 días. Los certificados bursátiles vencerán el 28 de enero de 2049 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.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

FOVISCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Tenedores de las Constancias

Fideicomisarios en tercer lugar:

El o los Tenedores de la Constancia

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

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

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 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 4.27% (cuatro punto veintisiete 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 Hábles 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 Hábles 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 Macrotítulo respectivo.

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

En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica 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 Décimo Segunda del Fideicomiso. En caso de que no se cumplan la totalidad de las Condiciones de Liberación y existan Excedentes en la Cuenta General, en cada Fecha de Pago el Fiduciario Emisor deberá efectuar pagos por concepto de Amortización Acelerada, por una cantidad equivalente 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 decreta la Causa de Aceleración y se realizarán la misma, en términos de lo establecido en el párrafo anterior, hasta en tanto no se le notifique el término de la Causa de Aceleración que le dio origen a la Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Lo anterior, en el entendido que una vez que le sea notificado al Fiduciario, este informará por escrito de inmediato al Indeval, a la BMV y a la CNBV por escrito o a través de los medios que éstas determinen, la existencia de cualquier Causa de Aceleración.

Ninguna Amortización Acelerada dará lugar a penalización alguna. En caso de que se realice una Amortización Acelerada, se ajustará el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario. El Representante Común 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.

SII = 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 diciembre de 2019	1,683,646.00	27 de diciembre de 2029	2,550,379.70
27 de enero de 2020	1,689,482.60	27 de enero de 2030	2,559,221.10
27 de febrero de 2020	1,695,339.50	27 de febrero de 2030	2,568,093.00
27 de marzo de 2020	1,701,216.70	27 de marzo de 2030	2,576,995.70
27 de abril de 2020	1,707,114.20	27 de abril de 2030	2,585,929.30
27 de mayo de 2020	1,713,032.20	27 de mayo de 2030	2,594,893.90
27 de junio de 2020	1,718,970.70	27 de junio de 2030	2,603,889.50
27 de julio de 2020	1,724,929.80	27 de julio de 2030	2,612,916.30
27 de agosto de 2020	1,730,909.60	27 de agosto de 2030	2,621,974.40
27 de septiembre de 2020	1,736,910.10	27 de septiembre de 2030	2,631,064.00
27 de octubre de 2020	1,742,931.40	27 de octubre de 2030	2,640,185.00
27 de noviembre de 2020	1,748,973.50	27 de noviembre de 2030	2,649,337.60

27 de diciembre de 2020	1,755,036.60	27 de diciembre de 2030	2,658,522.00
27 de enero de 2021	1,761,120.80	27 de enero de 2031	2,667,738.20
1 de marzo de 2021	1,767,226.00	27 de febrero de 2031	2,676,986.40
27 de marzo de 2021	1,773,352.40	27 de marzo de 2031	2,686,266.60
27 de abril de 2021	1,779,500.00	27 de abril de 2031	2,695,579.00
27 de mayo de 2021	1,785,668.90	27 de mayo de 2031	2,704,923.60
27 de junio de 2021	1,791,859.20	27 de junio de 2031	2,714,300.70
27 de julio de 2021	1,798,071.00	27 de julio de 2031	2,723,710.30
27 de agosto de 2021	1,804,304.30	27 de agosto de 2031	2,733,152.50
27 de septiembre de 2021	1,810,559.20	27 de septiembre de 2031	2,742,627.40
27 de octubre de 2021	1,816,835.90	27 de octubre de 2031	2,752,135.20
27 de noviembre de 2021	1,823,134.20	27 de noviembre de 2031	2,761,675.90
27 de diciembre de 2021	1,829,454.40	27 de diciembre de 2031	2,771,249.70
27 de enero de 2022	1,835,796.50	27 de enero de 2032	2,780,856.70
27 de febrero de 2022	1,842,160.60	27 de febrero de 2032	2,790,497.00
27 de marzo de 2022	1,848,546.80	27 de marzo de 2032	2,800,170.80
27 de abril de 2022	1,854,955.10	27 de abril de 2032	2,809,878.00
27 de mayo de 2022	1,861,385.60	27 de mayo de 2032	2,819,618.90
27 de junio de 2022	1,867,838.40	27 de junio de 2032	2,829,393.60
27 de julio de 2022	1,874,313.60	27 de julio de 2032	2,839,202.20
27 de agosto de 2022	1,880,811.20	27 de agosto de 2032	2,849,044.70
27 de septiembre de 2022	1,887,331.30	27 de septiembre de 2032	2,858,921.40
27 de octubre de 2022	1,893,874.10	27 de octubre de 2032	2,868,832.40
27 de noviembre de 2022	1,900,439.50	27 de noviembre de 2032	2,878,777.60
27 de diciembre de 2022	1,907,027.70	27 de diciembre de 2032	2,888,757.40
27 de enero de 2023	1,913,638.70	27 de enero de 2033	2,898,771.80
27 de febrero de 2023	1,920,272.70	27 de febrero de 2033	2,908,820.80
27 de marzo de 2023	1,926,929.60	27 de marzo de 2033	2,918,904.70
27 de abril de 2023	1,933,609.60	27 de abril de 2033	2,929,023.60
27 de mayo de 2023	1,940,312.80	27 de mayo de 2033	2,939,177.60
27 de junio de 2023	1,947,039.20	27 de junio de 2033	2,949,366.70
27 de julio de 2023	1,953,789.00	27 de julio de 2033	2,959,591.20
27 de agosto de 2023	1,960,562.10	27 de agosto de 2033	2,969,851.10
27 de septiembre de 2023	1,967,358.70	27 de septiembre de 2033	2,980,146.60
27 de octubre de 2023	1,974,178.90	27 de octubre de 2033	2,990,477.80
27 de noviembre de 2023	1,981,022.70	27 de noviembre de 2033	3,000,844.80
27 de diciembre de 2023	1,987,890.30	27 de diciembre de 2033	3,011,247.70
27 de enero de 2024	1,994,781.60	27 de enero de 2034	3,021,686.70
27 de febrero de 2024	2,001,696.90	27 de febrero de 2034	3,032,161.90
27 de marzo de 2024	2,008,636.10	27 de marzo de 2034	3,042,673.30
27 de abril de 2024	2,015,599.30	27 de abril de 2034	3,053,221.30
27 de mayo de 2024	2,022,586.80	27 de mayo de 2034	3,063,805.80

27 de junio de 2024	2,029,598.40	27 de junio de 2034	3,074,427.00
27 de julio de 2024	2,036,634.30	27 de julio de 2034	3,085,085.00
27 de agosto de 2024	2,043,694.70	27 de agosto de 2034	3,095,779.90
27 de septiembre de 2024	2,050,779.50	27 de septiembre de 2034	3,106,512.00
27 de octubre de 2024	2,057,888.80	27 de octubre de 2034	3,117,281.20
27 de noviembre de 2024	2,065,022.90	27 de noviembre de 2034	3,128,087.80
27 de diciembre de 2024	2,072,181.60	27 de diciembre de 2034	3,138,931.80
27 de enero de 2025	2,079,365.20	27 de enero de 2035	3,149,813.50
27 de febrero de 2025	2,086,573.60	27 de febrero de 2035	3,160,732.80
27 de marzo de 2025	2,093,807.10	27 de marzo de 2035	3,171,690.00
27 de abril de 2025	2,101,065.60	27 de abril de 2035	3,182,685.20
27 de mayo de 2025	2,108,349.30	27 de mayo de 2035	3,193,718.50
27 de junio de 2025	2,115,658.30	27 de junio de 2035	3,204,790.10
27 de julio de 2025	2,122,992.50	27 de julio de 2035	3,215,900.00
27 de agosto de 2025	2,130,352.20	27 de agosto de 2035	3,227,048.50
27 de septiembre de 2025	2,137,737.50	27 de septiembre de 2035	3,238,235.60
27 de octubre de 2025	2,145,148.30	27 de octubre de 2035	3,249,461.50
27 de noviembre de 2025	2,152,584.80	27 de noviembre de 2035	3,260,726.30
27 de diciembre de 2025	2,160,047.10	27 de diciembre de 2035	3,272,030.10
27 de enero de 2026	2,167,535.30	27 de enero de 2036	3,283,373.20
27 de febrero de 2026	2,175,049.40	27 de febrero de 2036	3,294,755.50
27 de marzo de 2026	2,182,589.60	27 de marzo de 2036	3,306,177.30
27 de abril de 2026	2,190,155.90	27 de abril de 2036	3,317,638.70
27 de mayo de 2026	2,197,748.40	27 de mayo de 2036	3,329,139.90
27 de junio de 2026	2,205,367.30	27 de junio de 2036	3,340,680.90
27 de julio de 2026	2,213,012.50	27 de julio de 2036	3,352,261.90
27 de agosto de 2026	2,220,684.30	27 de agosto de 2036	3,363,883.10
27 de septiembre de 2026	2,228,382.70	27 de septiembre de 2036	3,375,544.60
27 de octubre de 2026	2,236,107.80	27 de octubre de 2036	3,387,246.50
27 de noviembre de 2026	2,243,859.60	27 de noviembre de 2036	3,398,988.90
27 de diciembre de 2026	2,251,638.30	27 de diciembre de 2036	3,410,772.10
27 de enero de 2027	2,259,444.00	27 de enero de 2037	3,422,596.10
27 de febrero de 2027	2,267,276.70	27 de febrero de 2037	3,434,461.10
27 de marzo de 2027	2,275,136.60	27 de marzo de 2037	3,446,367.20
27 de abril de 2027	2,283,023.80	27 de abril de 2037	3,458,314.60
27 de mayo de 2027	2,290,938.20	27 de mayo de 2037	3,470,303.50
27 de junio de 2027	2,298,880.20	27 de junio de 2037	3,482,333.80
27 de julio de 2027	2,306,849.60	27 de julio de 2037	3,494,405.90
27 de agosto de 2027	2,314,846.70	27 de agosto de 2037	3,506,519.90
27 de septiembre de 2027	2,322,871.50	27 de septiembre de 2037	3,518,675.80
27 de octubre de 2027	2,330,924.10	27 de octubre de 2037	3,530,873.90
27 de noviembre de 2027	2,339,004.60	27 de noviembre de 2037	3,543,114.20

27 de diciembre de 2027	2,347,113.20	27 de diciembre de 2037	3,555,397.00
27 de enero de 2028	2,355,249.90	27 de enero de 2038	3,567,722.40
27 de febrero de 2028	2,363,414.70	27 de febrero de 2038	3,580,090.50
27 de marzo de 2028	2,371,607.90	27 de marzo de 2038	3,592,501.50
27 de abril de 2028	2,379,829.50	27 de abril de 2038	3,604,955.50
27 de mayo de 2028	2,388,079.50	27 de mayo de 2038	3,617,452.70
27 de junio de 2028	2,396,358.20	27 de junio de 2038	3,629,993.20
27 de julio de 2028	2,404,665.60	27 de julio de 2038	3,642,577.20
27 de agosto de 2028	2,413,001.80	27 de agosto de 2038	3,655,204.80
27 de septiembre de 2028	2,421,366.80	27 de septiembre de 2038	3,667,876.10
27 de octubre de 2028	2,429,760.90	27 de octubre de 2038	3,680,591.40
27 de noviembre de 2028	2,438,184.10	27 de noviembre de 2038	3,693,350.80
27 de diciembre de 2028	2,446,636.50	27 de diciembre de 2038	3,706,154.40
27 de enero de 2029	2,455,118.10	27 de enero de 2039	3,719,002.40
27 de febrero de 2029	2,463,629.20	27 de febrero de 2039	3,731,895.00
27 de marzo de 2029	2,472,169.80	27 de marzo de 2039	3,744,832.20
27 de abril de 2029	2,480,740.00	27 de abril de 2039	3,757,814.30
27 de mayo de 2029	2,489,339.90	27 de mayo de 2039	3,770,841.40
27 de junio de 2029	2,497,969.60	27 de junio de 2039	3,783,913.70
27 de julio de 2029	2,506,629.20	27 de julio de 2039	3,797,031.20
27 de agosto de 2029	2,515,318.90	27 de agosto de 2039	3,810,194.30
27 de septiembre de 2029	2,524,038.60	27 de septiembre de 2039	3,823,402.90
27 de octubre de 2029	2,532,788.60	27 de octubre de 2039	3,836,657.40
27 de noviembre de 2029	2,541,569.00	27 de noviembre de 2039	3,849,958.30

El primer pago de Intereses y la primera Amortización Programada se efectuó el día 27 del mes de posterior a la Fecha de Emisión, esto es el 27 de diciembre de 2019 y en caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses 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 Macrotítulo o la constancia correspondiente a dicho pago, respectivamente, hasta que sea íntegramente cubierto.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos de Intereses y el principal que deban hacerse conforme 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.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Deposito de Valores S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable dentro 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

En su caso, dictamen valuatorio:

No Aplica

Serie [Eje]	Serie 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	19-2U

Serie [Eje]	Serie 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Tipo	91- Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB19-2U
Monto total	354,121,358.2
Número de valores	6,287,476
Valor nominal	56.32
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10,650
Fecha de vencimiento	2049-01-28
En su caso, número de emisión correspondiente	Única
Observaciones	Monto total y Valor nominal expresados en UDIS al 31 de diciembre de 2025

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

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.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	29
Factores de riesgo:.....	36
Documentos de carácter público:.....	57
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	58
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	59
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	60
Patrimonio del fideicomiso:	60
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	60
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	76
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	77
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	77
[427000-NBIS1] Administración.....	84
Auditores externos de la administración:	84
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	84
[431000-NBIS1] Personas responsables	86
[432000-NBIS1] Anexos	87

[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 decreta la Causa de Aceleración. En el entendido que seguirá proporcionando su Reporte de Saldos, en los términos previstos en el Fideicomiso.

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

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

“*Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad*”: Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad. Lo anterior, 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 cuales 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 de Fideicomiso”: Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Decima Sétima del Fideicomiso.

“Contrato de Administración”: Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común, 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 Periodo 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 Macrotítulo; (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 02 de diciembre de 2019.

“*Fecha de Corte*”: Significa, el 30 de septiembre 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 4281, 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.

“*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.

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

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

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

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

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

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

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

“Macrotítulo”: Significa, el título 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 Macrotítulo.

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

“*Notificación de Cumplimiento*”: Significa, la notificación entregada por el Representante Común al Fiduciario informando que todos los montos adeudados y pagaderos de conformidad con los 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.

“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.

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

	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro
	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
	PricewaterhouseCoopers	Despacho Externo de Auditoría

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.

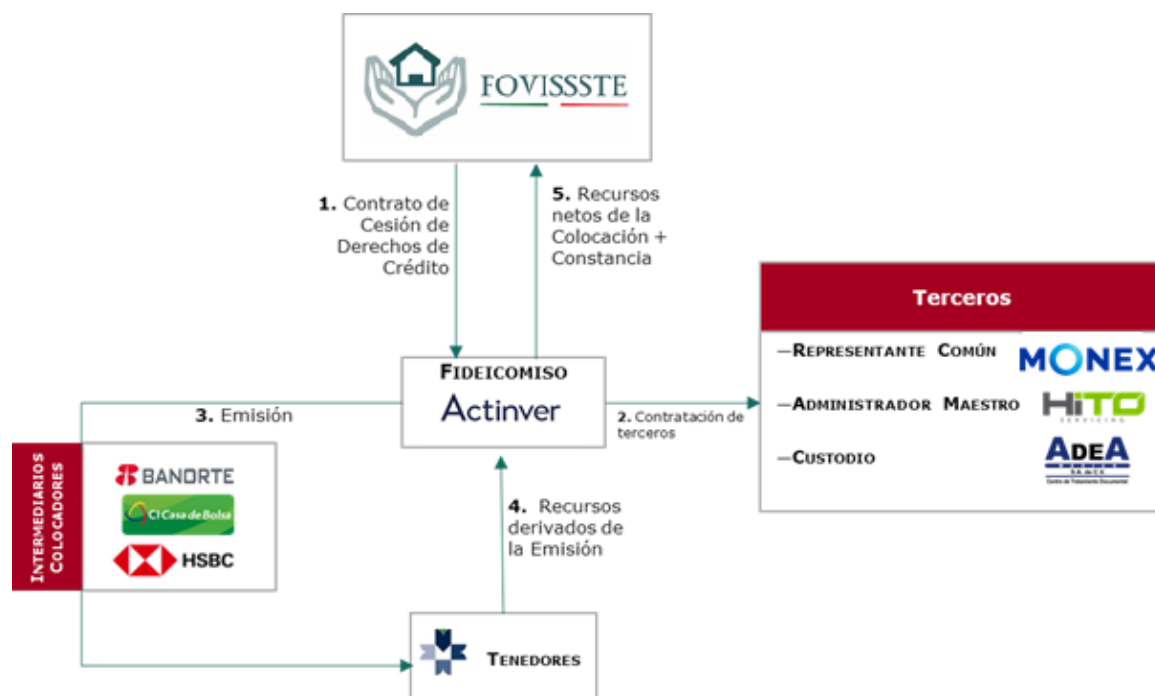
Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un contrato de Administración 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.

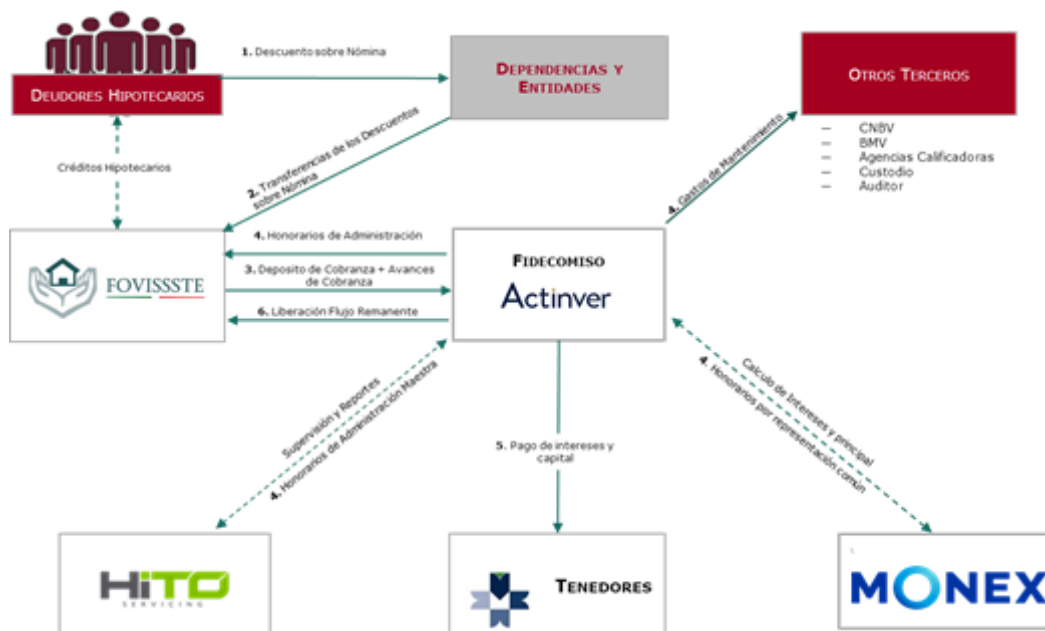
ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

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:

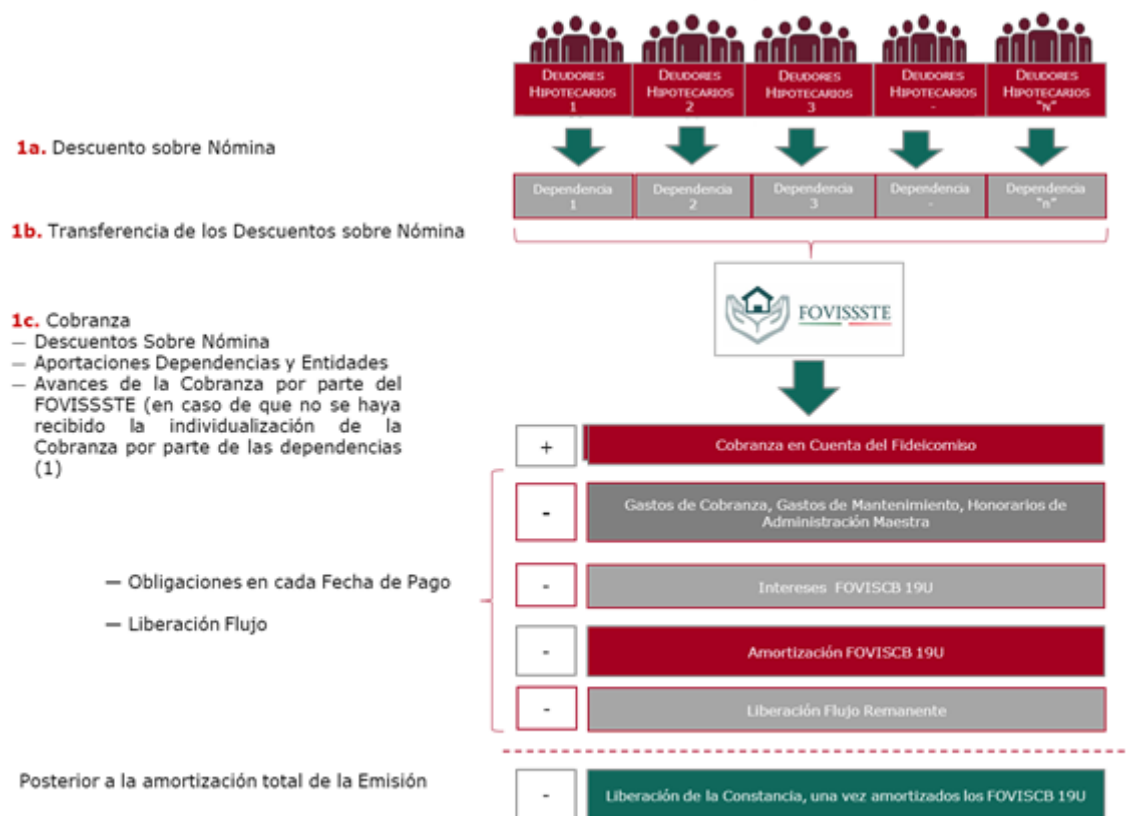
Al momento de la Emisión:



Durante la vigencia de la Emisión:

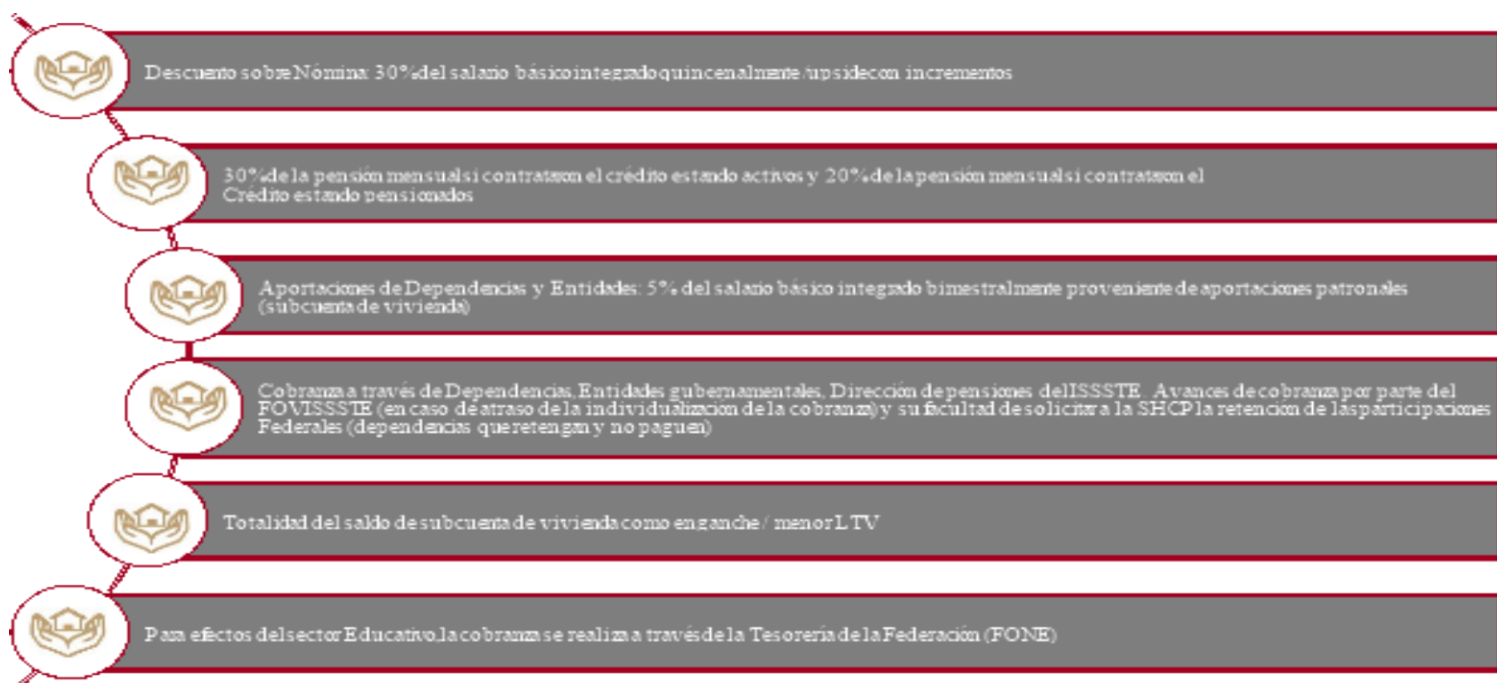


A continuación, se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's en cada Fecha de Pago de Intereses y se amortizará el principal de los mismos:



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

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



Sistema de cobranza – Descuento sobre nómina.

Principales fortalezas de la Emisión 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

El 5 de mayo de 2025 Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en ‘AAA(mex)vra’ con Perspectiva Estable en las cuales se incluía a la emisión FOVISCB 19-2U.

El 7 de abril de 2025 Moody’s Local MX S.A. de C.V., I.C.V., afirmó las calificaciones de los certificados bursátiles respaldados por hipotecas originadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en AAA.mx (sf) tras la conclusión de su revisión anual en las cuales se incluía a la emisión FOVISCB 19-2U.

El 30 de marzo de 2026 Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en ‘AAA(mex)vra’ con Perspectiva Estable en las cuales se incluía a la emisión FOVISCB 19-2U.

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
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,590	95,438	88,547
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	215,056	126,415	167,914
Otras cuentas por cobrar	153,939	164,103	114,039
Total activo circulante	469,585	385,956	370,500
<i>Activo no circulante</i>			
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	3,831,179	4,215,829	4,480,576
Total activo no circulante	3,831,179	4,215,829	4,480,576
Total activo	4,300,764	4,601,785	4,851,076
<i>Pasivo circulante</i>			
Certificados bursátiles	227,730	212,140	194,744
Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivo circulante	227,730	212,140	194,744
<i>Pasivo no circulante</i>			
Certificados bursátiles	3,178,358	3,394,133	3,509,334
Total pasivo no circulante	3,178,358	3,394,133	3,509,334
Total pasivo	3,406,088	3,606,273	3,704,078
<i>Patrimonio</i>			
Patrimonio contribuido	512,679	770,753	1,019,634
Resultado de ejercicios anteriores	381,997	224,759	127,364
Total patrimonio	894,676	995,512	1,146,998
Total pasivo y patrimonio	4,300,764	4,601,785	4,851,076

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	451,787	514,538	691,526
Gasto por intereses	(272,374)	(324,024)	(342,901)
Margen bruto	179,413	190,514	348,625
Estimación por deterioro de cartera de crédito	4,371	(67,281)	(17,040)
Margen financiero	183,784	123,233	331,585
Gastos de administración	(26,546)	(25,838)	(26,577)
Resultado del ejercicio	157,238	97,395	305,008
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral	157,238	97,395	305,008

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 Artículos 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 sustituya 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 (seis) quincenas consecutivas se registra y califica como cartera vencida. Aún más, para que un crédito caiga en mora por más de 6 (seis) 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.

Las Entidades y Dependencias.

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

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

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

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

Deudores Hipotecarios.

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

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

a. FOVISSSTE como Administrador.

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

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

La principal fuente de repago de los Créditos Hipotecarios son las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina que estas depositan a favor del FOVISSSTE por cuenta de los Deudores Hipotecarios. El FOVISSSTE tiene la facultad y obligación legal del cobro de las Aportaciones y los Descuentos sobre Nomina correspondientes a los Trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen

por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En virtud de que legalmente solo el FOVISSSTE puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el FOVISSSTE será Fideicomitente y administrador único del Fideicomiso y no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

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

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

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

d. Otorgamiento de 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 Costas.

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 ejercita la facultad otorgada por en 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 él envíe de la información para la aplicación individual de la cobranza a la Dependencia o Entidad correspondiente; o
- C. Se encuentre tramitando su jubilación y la recuperación se deba realizar en una nueva ventanilla, en cuyo caso, se realizan Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente, hasta que se complete la regularización del cobro con cargo a la pensión o jubilación del Acreditado; o
- D. Haya abandonado el sector público, en cuyo caso podrá iniciar el Periodo de Prórroga previsto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, siempre y cuando el acreditado lo solicite; en el entendido que una vez concluido dicho Periodo de Prórroga, el Acreditado deberá cubrir sus amortizaciones por ventanilla bancaria, y en caso contrario, FOVISSSTE procederá a la recuperación 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 excedan el valor de la Constancia, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para pagar en forma oportuna y total las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

c. Cascada de Pagos.

De conformidad con los términos de cada Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá pagar los Gastos antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los CBF's, por lo que los pagos de principal e interés a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos. Para cada Emisión, los Gastos incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario Emisor, al Representante Común, las cuotas anuales por el mantenimiento del registro ante la CNBV y el listado ante la BMV, de las calificaciones entre otros Gastos de Mantenimiento, así como los a 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 con base en 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 reporte anual. 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 reporte anual.

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/u originador, según sea el caso, preparen respecto de los bienes fideicomitidos que constituyen la fuente de repago de la Emisión. El Fiduciario adoptó la conversión de las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), desde el ejercicio 2013, dando cumplimiento a la obligación de los emisores que tienen registrados valores en el RNV, preparar y presentar sus estados financieros de conformidad con las IFRS.

Por otro lado, el Fideicomitente prepara su información financiera conforme a las disposiciones de carácter general 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

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, incluyendo el presente reporte anual, 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 470, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México. Asimismo, con el Fideicomitente con Julieta Hernández Muñoz, en el teléfono +52 55 5322.3125, a la dirección de correo electrónico julieta.hernandez@fovissste.gob.mx

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

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

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. 4281, 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 19-2U, 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 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	1,828,406	1,706,820	1,570,662	1,455,096	1,317,999
Saldo Inicial de Principal	1,821,767	1,697,122	1,557,770	1,436,756	1,291,942
Saldo Inicial de Intereses	6,639	9,699	12,891	18,340	26,057
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	12,900	12,640	12,361	12,675	11,308
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,339	3,345	2,106	1,323	1,679
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	9,080	8,376	7,722	6,952	6,208
Intereses Devengados en el Periodo	9,136	8,475	7,796	7,149	6,466

Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	1,813,224	1,690,934	1,556,269	1,441,295	1,305,270
Saldo Final de Principal	1,806,529	1,681,137	1,543,304	1,422,757	1,278,955
Saldo Final de Intereses	6,695	9,797	12,965	18,537	26,315

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.

	FECHA DE CORTE				
	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Número de Créditos Hipotecarios:	7,177	6,976	6,742	6,531	6,176
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	4,921,797,582	4,917,476,625	4,867,117,037	4,695,853,234	4,398,915,889
Saldo Promedio Original:	719,081.71	719,081.71	719,081.71	719,081.71	719,081.71
Saldo Promedio Remanente:	684,058.04	702,195.72	719,987.73	716,924.16	709,273.76
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360	360	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	205.6	199.9	191.7	185.6	176.1
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	66.8%	65.0%	62.8%	60.8%	58.6%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.89%	5.88%	5.88%	5.88%	5.87%

Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)

Top 3	17.0%	17.2%	17.32%	17.39%	17.55%
Top 5	28.0%	28.1%	28.24%	28.27%	28.64%

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

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 cinco 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	373,805,480	120,795,540.74	-	-	239,063,330.70
dic-24	338,060,286	59,806,807.47	-	-	269,555,378.54
dic-23	311,270,022				

		123,414,263.88	-	-	285,715,393.48
dic-22	290,049,703	76,733,205.67	-	-	291,143,874.56
dic-21	288,963,635	42,075,439.21	-	-	290,836,547.51

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.

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: Ciudad de México con 6.0%, Hidalgo 5.8%, Veracruz con 5.8%, Estado de México con 5.7% y Morelos con 5.4%. Información al 31 de diciembre de 2025.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	6,176	100%	\$4,398,915,889	1,278,955	100%	\$4,899,454,805	\$709,274	5.9%	6.44	58.57%	109.34
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
CIUDAD DE MEXICO	368	6.0%	267,013,102	77,632	6.1%	315,586,700	725,579	5.9%	6.91	51.25%	110.31
HIDALGO	359	5.8%	261,373,346	75,993	5.9%	265,723,022	728,059	5.8%	6.09	65.24%	112.64
VERACRUZ	357	5.8%	266,599,420	77,512	6.1%	274,453,312	746,777	5.9%	6.15	59.93%	111.05
MEXICO	350	5.7%	257,930,042	74,991	5.9%	262,579,101	736,943	5.9%	6.16	60.56%	112.45
MORELOS	335	5.4%	253,038,170	73,569	5.8%	288,979,472	755,338	5.9%	6.79	59.10%	111.17
CHIHUAHUA	306	5.0%	212,049,039	61,652	4.8%	237,161,501	692,971	5.9%	6.12	57.15%	108.00
JALISCO	280	4.5%	205,175,065	59,653	4.7%	230,173,987	732,768	5.9%	6.91	57.09%	109.71
BAJA CALIFORNIA	271	4.4%	199,570,393	58,024	4.5%	226,832,443	736,422	5.9%	7.07	56.60%	108.08
CHIAPAS	263	4.3%	191,982,301	55,818	4.4%	222,869,394	729,971	5.9%	6.67	56.84%	108.29
GUERRERO	250	4.0%	169,807,287	49,370	3.9%	185,633,559	679,229	5.8%	6.09	58.34%	108.48
GUANAJUATO	245	4.0%	168,553,455	49,006	3.8%	184,484,739	687,973	5.8%	6.18	59.89%	109.46
QUERETARO	222	3.6%	149,434,452	43,447	3.4%	189,375,887	673,128	5.9%	6.86	55.53%	107.58
YUCATAN	218	3.5%	153,228,584	44,550	3.5%	168,696,192	702,883	5.9%	6.23	60.47%	109.34
TAMAULIPAS	207	3.4%	153,417,902	44,605	3.5%	175,888,069	741,149	5.9%	6.90	58.24%	109.75
SINALOA	205	3.3%	152,559,081	44,356	3.5%	164,572,310	744,191	5.9%	6.67	61.14%	110.33
PUEBLA	197	3.2%	141,432,985	41,121	3.2%	158,687,623	717,934	5.9%	6.59	58.68%	110.91
NUEVO LEON	173	2.8%	119,014,023	34,603	2.7%	137,142,987	687,942	5.8%	6.39	56.47%	107.40
SAN LUIS POTOSI	173	2.8%	121,521,896	35,332	2.8%	134,221,383	702,439	5.9%	6.43	59.63%	108.86
OAXACA	171	2.8%	113,230,085	32,921	2.6%	127,193,246	662,164	5.9%	5.95	56.70%	107.49
NAYARIT	171	2.8%	115,417,518	33,557	2.6%	125,620,404	674,956	5.8%	6.18	60.56%	115.29
MICHOACAN	170	2.8%	113,444,074	32,983	2.6%	129,840,833	667,318	5.8%	5.90	56.47%	107.88
COAHUILA	153	2.5%	101,215,088	29,428	2.3%	120,924,054	661,537	5.9%	6.43	57.69%	107.44
QUINTANA ROO	151	2.4%	110,061,856	32,000	2.5%	128,534,019	728,886	5.9%	6.90	58.89%	107.50
DURANGO	150	2.4%	97,211,383	28,264	2.2%	106,369,295	648,076	5.8%	5.67	60.62%	108.67
TABASCO	125	2.0%	95,978,195	27,905	2.2%	104,911,590	767,826	5.9%	6.71	60.39%	104.42
BAJA CALIFORNIA SUR	110	1.8%	73,167,502	21,273	1.7%	82,461,340	665,159	5.9%	6.05	57.12%	105.19
COLIMA	75	1.2%	55,086,161	16,016	1.3%	59,047,623	734,482	5.9%	6.07	61.17%	102.91
CAMPECHE	66	1.1%	41,802,314	12,154	1.0%	49,214,176	633,368	5.8%	5.82	59.02%	97.71
TLAXCALA	55	0.9%	38,601,169	11,223	0.9%	42,276,544	701,839	5.8%	6.08	61.98%	104.27

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 por lo que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

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 5.9%, Veracruz con 5.8%, Ciudad de México con 5.7%, Querétaro con 5.5%, y Morelos con 5.3%. Información al 31 de diciembre de 2024.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	6,531	100%	4,695,853,234	1,422,757	100%	5,211,310,494	716,924	5.9%	6.52	60.82%	97.42
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
ESTADI DE MEXICO	386	5.9%	289,317,559	87,658	6.2%	330,757,296	749,527	5.9%	6.97	53.55%	98.66
VERACRUZ	378	5.8%	277,768,764	84,159	5.9%	280,424,251	734,838	5.9%	6.13	67.53%	100.72
CIUDAD DE MEXICO	372	5.7%	277,856,573	84,185	5.9%	288,389,451	746,926	5.9%	6.22	61.92%	99.34
QUERETARO	362	5.5%	268,525,670	81,358	5.7%	272,427,629	741,784	5.9%	6.20	62.65%	100.46
MORELOS	348	5.3%	269,472,454	81,645	5.7%	301,481,698	774,346	5.9%	6.87	61.26%	99.42
HIDALGO	317	4.9%	225,873,242	68,435	4.8%	246,590,447	712,534	5.9%	6.22	60.12%	95.73
CHIAPAS	296	4.5%	220,367,723	66,767	4.7%	244,926,130	744,486	5.9%	7.00	59.37%	97.71
JALISCO	290	4.4%	214,434,491	64,970	4.6%	242,620,657	739,429	5.9%	7.13	58.82%	95.98
GUERRERO	282	4.3%	207,363,128	62,827	4.4%	240,626,718	735,330	5.9%	6.76	59.60%	96.36
CHIHUAHUA	275	4.2%	182,969,438	55,436	3.9%	209,001,108	665,343	5.8%	6.25	60.02%	96.40
BAJA CALIFORNIA	260	4.0%	180,744,709	54,762	3.8%	194,648,777	695,172	5.8%	6.23	61.91%	97.86
TAMAULIPAS	237	3.6%	166,799,470	50,537	3.6%	204,612,156	703,795	5.9%	7.00	58.12%	96.02
GUANAJUATO	231	3.5%	162,306,289	49,176	3.5%	180,400,836	702,625	6.0%	6.35	62.04%	97.31
MICHOACAN	217	3.3%	161,639,536	48,974	3.4%	185,474,563	744,883	5.9%	6.97	60.85%	97.67
YUCATAN	214	3.3%	161,011,542	48,784	3.4%	172,404,810	752,390	5.9%	6.74	63.80%	98.35
NAYARIT	210	3.2%	150,581,219	45,623	3.2%	170,024,572	717,053	5.9%	6.68	60.44%	98.81
OAXACA	187	2.9%	120,706,155	36,572	2.6%	139,145,054	645,487	5.9%	6.00	58.57%	95.75
PUEBLA	182	2.8%	131,408,179	39,814	2.8%	141,864,497	722,023	5.9%	6.50	62.27%	97.02
NUEVO LEON	180	2.8%	120,799,977	36,600	2.6%	132,799,088	671,111	5.8%	6.24	62.50%	102.92
SINALOA	178	2.7%	120,387,874	36,475	2.6%	136,181,654	676,336	5.8%	5.95	59.29%	95.90
COAHUILA	177	2.7%	126,124,822	38,214	2.7%	140,894,165	712,570	5.8%	6.50	59.17%	95.53
SAN LUIS POTOSI	165	2.5%	112,740,549	34,158	2.4%	133,038,857	683,276	5.9%	6.58	60.51%	96.29
TABASCO	163	2.5%	117,836,493	35,702	2.5%	138,575,308	722,923	5.9%	6.97	61.15%	95.52
DURANGO	158	2.4%	103,831,807	31,459	2.2%	113,472,323	657,163	5.8%	5.81	62.40%	96.69
QUINTANA ROO	140	2.1%	102,010,874	30,907	2.2%	121,382,771	728,649	6.0%	6.87	62.08%	92.35
BAJA CALIFORNIA SUR	121	1.9%	80,882,248	24,506	1.7%	90,525,390	668,448	5.9%	6.08	60.23%	93.49
CAMPECHE	78	1.2%	58,008,383	17,575	1.2%	61,772,632	743,697	5.9%	6.15	63.78%	90.93
TLAXCALA	71	1.1%	44,148,263	13,376	0.9%	53,993,111	621,807	5.8%	5.93	60.36%	85.99
COLIMA	56	0.9%	39,935,806	12,100	0.9%	42,854,544	713,139	5.8%	6.12	64.17%	92.18

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 por lo 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: Ciudad de México con 5.9%, Hidalgo con 5.8%, Veracruz con 5.6%, Estado de México con 5.5%, y Morelos con 5.4%. Información al 31 de diciembre de 2023.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	6742	100%	4,867,117,037	1,543,304	100%	5,396,636,548	719,988	5.9%	6.60	62.76%	85.44
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
CIUDAD DE MEXICO	395	5.9%	301,415,374	95,575	6.2%	339,621,842	763,077	5.9%	7.04	55.51%	86.73
HIDALGO	393	5.8%	283,216,886	89,805	5.8%	292,652,346	720,654	5.9%	6.19	69.09%	88.74
VERACRUZ	380	5.6%	282,997,486	89,735	5.8%	294,366,823	744,730	5.9%	6.28	63.65%	87.58
MEXICO	373	5.5%	273,261,839	86,648	5.6%	281,319,484	732,605	5.9%	6.25	64.31%	88.27
MORELOS	363	5.4%	280,411,000	88,915	5.8%	315,312,889	772,482	5.9%	6.94	62.76%	87.39
CHIHUAHUA	323	4.8%	232,064,774	73,585	4.8%	252,711,100	718,467	5.9%	6.26	62.44%	83.68
JALISCO	306	4.5%	229,254,513	72,694	4.7%	253,204,481	749,198	5.9%	7.06	61.48%	85.75
BAJA CALIFORNIA	298	4.4%	222,978,355	70,704	4.6%	249,725,344	748,250	5.9%	7.21	60.87%	83.87
CHIAPAS	294	4.4%	217,133,514	68,850	4.5%	251,830,679	738,549	5.9%	6.89	61.34%	84.67
GUERRERO	282	4.2%	193,884,163	61,478	4.0%	215,819,449	687,532	5.8%	6.34	63.23%	84.36
GUANAJUATO	266	3.9%	185,019,494	58,667	3.8%	199,176,352	695,562	5.8%	6.28	64.09%	85.96
YUCATAN	244	3.6%	168,889,896	53,553	3.5%	190,654,111	692,172	6.0%	6.45	63.87%	85.33

QUERETARO	244	3.6%	175,539,332	55,661	3.6%	211,448,188	719,423	5.9%	7.10	60.06%	83.95
TAMAULIPAS	226	3.4%	168,534,962	53,440	3.5%	193,389,263	745,730	5.9%	7.09	62.69%	85.65
PUEBLA	218	3.2%	157,463,927	49,930	3.2%	176,953,401	722,312	5.9%	6.75	62.51%	86.84
SINALOA	217	3.2%	165,682,397	52,536	3.4%	175,068,719	763,513	5.9%	6.80	66.02%	86.55
OAXACA	191	2.8%	125,047,779	39,651	2.6%	142,957,723	654,700	5.9%	6.07	60.26%	83.62
SAN LUIS POTOSI	189	2.8%	136,297,644	43,218	2.8%	148,171,162	721,152	5.9%	6.58	64.56%	85.04
NAYARIT	187	2.8%	126,353,254	40,065	2.6%	138,888,971	675,686	5.8%	6.31	64.56%	90.90
MICHOACAN	186	2.8%	125,340,573	39,744	2.6%	142,421,837	673,874	5.8%	6.05	60.99%	84.09
NUEVO LEON	181	2.7%	130,665,243	41,432	2.7%	144,909,229	721,907	5.8%	6.57	61.57%	83.52
COAHUILA	173	2.6%	118,480,559	37,569	2.4%	140,477,065	684,859	5.9%	6.72	61.98%	84.36
QUINTANA ROO	173	2.6%	124,992,940	39,634	2.6%	147,146,504	722,503	5.9%	7.02	63.52%	83.36
DURANGO	161	2.4%	106,274,279	33,698	2.2%	115,634,359	660,089	5.8%	5.86	64.42%	84.65
TABASCO	146	2.2%	105,842,786	33,561	2.2%	127,285,548	724,951	6.0%	6.97	63.32%	80.58
BAJA CALIFORNIA SUR	121	1.8%	83,585,221	26,504	1.7%	90,525,390	690,787	5.9%	6.16	62.90%	81.53
COLIMA	80	1.2%	59,345,276	18,818	1.2%	63,598,632	741,816	5.9%	6.25	65.52%	79.06
CAMPECHE	74	1.1%	46,599,347	14,776	1.0%	57,068,111	629,721	5.8%	6.11	61.44%	74.04
TLAXCALA	58	0.9%	40,544,224	12,856	0.8%	44,297,544	699,038	5.8%	6.17	65.80%	80.28

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 por lo 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: Ciudad de México 5.9%, Hidalgo 5.7%, Veracruz 5.6%, Estado de México 5.5% y Morelos 5.4%. Información al 31 de diciembre de 2022.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	6,976	100%	4,917,476,625	1,681,137	100%	5,608,795,852	702,196	5.9%	6.68	65.03%	73.47
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
CIUDAD DE MÉXICO	409	5.9%	306,605,799	104,819	6.2%	351,797,842	749,647	5.9%	7.10	57.87%	74.98
HIDALGO	400	5.7%	281,215,679	96,139	5.7%	298,617,445	703,039	5.9%	6.24	71.40%	76.75
VERACRUZ	389	5.6%	279,786,072	95,650	5.7%	302,482,290	719,244	5.9%	6.33	65.78%	75.66
ESTADO DE MEXICO	383	5.5%	273,162,824	93,386	5.6%	290,592,936	713,219	5.9%	6.32	66.38%	76.15
MORELOS	379	5.4%	284,965,866	97,421	5.8%	331,446,440	751,889	5.9%	7.02	64.52%	75.57
CHIHUAHUA	337	4.8%	235,907,852	80,650	4.8%	266,345,016	700,023	5.9%	6.36	64.73%	71.72
JALISCO	321	4.6%	234,922,382	80,313	4.8%	265,856,420	731,845	5.9%	7.13	64.07%	73.54
BAJA CALIFORNIA	310	4.4%	225,828,108	77,204	4.6%	259,599,641	728,478	5.9%	7.30	63.18%	71.85
CHIAPAS	302	4.3%	219,824,543	75,151	4.5%	260,073,052	727,896	5.9%	7.00	63.48%	72.67
GUERRERO	292	4.2%	194,846,456	66,612	4.0%	223,535,490	667,282	5.8%	6.40	65.75%	72.36
GUANAJUATO	271	3.9%	183,931,184	62,881	3.7%	202,316,307	678,713	5.8%	6.32	66.63%	74.15
QUERETARO	257	3.7%	183,334,242	62,676	3.7%	224,090,444	713,363	5.9%	7.20	62.72%	71.91
YUCATAN	254	3.6%	171,237,888	58,541	3.5%	200,304,165	674,165	6.0%	6.57	65.87%	73.36
TAMAULIPAS	231	3.3%	170,395,774	58,253	3.5%	199,437,738	737,644	5.9%	7.20	64.85%	73.51
SINALOA	227	3.3%	168,760,384	57,694	3.4%	183,920,268	743,438	5.9%	6.89	68.32%	74.61
PUEBLA	224	3.2%	158,897,678	54,322	3.2%	182,971,128	709,365	5.9%	6.83	64.63%	74.88
OAXACA	197	2.8%	124,862,034	42,687	2.5%	147,788,060	633,817	5.9%	6.15	62.42%	71.69
SAN LUIS POTOSI	195	2.8%	137,630,208	47,052	2.8%	152,326,513	705,796	5.9%	6.60	67.11%	73.51
NAYARIT	193	2.8%	128,952,520	44,085	2.6%	144,322,567	668,148	5.8%	6.41	66.81%	78.32
NUEVO LEON	192	2.8%	134,334,744	45,925	2.7%	155,098,398	699,660	5.8%	6.71	63.67%	71.34
MICHOACAN	189	2.7%	124,651,494	42,615	2.5%	145,037,463	659,532	5.8%	6.10	63.43%	72.19
QUINTANA ROO	180	2.6%	127,629,247	43,633	2.6%	154,109,055	709,051	5.9%	7.11	66.11%	71.51
COAHUILA	177	2.5%	120,236,443	41,105	2.4%	143,759,065	679,302	5.9%	6.82	64.92%	72.35
DURANGO	164	2.4%	105,828,112	36,179	2.2%	118,064,044	645,293	5.8%	5.92	67.07%	72.61
TABASCO	150	2.2%	106,976,959	36,572	2.2%	131,389,395	713,180	6.0%	7.08	64.92%	68.71
BAJA CALIFORNIA SUR	130	1.9%	84,598,424	28,922	1.7%	98,576,894	650,757	5.9%	6.29	65.57%	69.88
COLIMA	84	1.2%	58,723,321	20,076	1.2%	68,089,973	699,087	5.9%	6.33	67.68%	67.09
CAMPECHE	78	1.1%	49,277,916	16,847	1.0%	60,504,261	631,768	5.8%	6.25	63.89%	62.88
TLAXCALA	61	0.9%	40,152,473	13,727	0.8%	46,343,544	658,237	5.8%	6.21	68.04%	68.09

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 por lo 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: Ciudad de México 5.9%, Hidalgo 5.6%, Veracruz 5.5%, Morelos 5.5% y Estado de México 5.5%. Información al 31 de diciembre de 2021.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	7,177	100%	4,921,797,582	1,806,529	100%	5,787,175,452	684,058	5.9%	6.76	66.84%	61.49
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
CIUDAD DE MÉXICO	423	5.9%	309,391,138	113,561	6.3%	365,658,763	731,421	5.9%	7.16	59.66%	62.87
HIDALGO	401	5.6%	273,597,195	100,423	5.6%	299,277,451	682,287	5.9%	6.26	73.35%	64.69
VERACRUZ	398	5.5%	275,756,355	101,215	5.6%	310,066,579	692,855	5.9%	6.39	67.19%	63.89
MORELOS	398	5.5%	289,206,589	106,152	5.9%	348,801,369	726,650	5.9%	7.11	65.89%	63.65
ESTADO DE MEXICO	393	5.5%	270,663,673	99,346	5.5%	299,885,277	688,712	5.9%	6.39	67.94%	63.99
CHIHUAHUA	346	4.8%	235,070,284	86,282	4.8%	274,043,832	679,394	5.9%	6.41	66.69%	59.79
JALISCO	338	4.7%	240,328,578	88,212	4.9%	280,484,835	711,031	5.9%	7.17	66.17%	61.77
BAJA CALIFORNIA	316	4.4%	226,873,820	83,273	4.6%	265,614,913	717,955	5.9%	7.37	65.10%	59.86
CHIAPAS	309	4.3%	220,721,857	81,015	4.5%	265,545,210	714,310	5.9%	7.07	65.48%	60.63
GUERRERO	301	4.2%	194,712,269	71,468	4.0%	229,957,084	646,885	5.8%	6.50	67.38%	60.42
GUANAJUATO	280	3.9%	183,407,734	67,319	3.7%	210,547,860	655,028	5.8%	6.40	68.50%	62.30
QUERETARO	272	3.8%	187,917,913	68,975	3.8%	239,139,410	690,875	5.9%	7.29	64.60%	59.95
YUCATAN	266	3.7%	174,301,381	63,977	3.5%	211,511,216	655,268	6.0%	6.69	67.30%	61.59
TAMAULIPAS	236	3.3%	169,582,532	62,245	3.4%	204,904,651	718,570	5.9%	7.29	66.83%	61.55
SINALOA	230	3.2%	165,746,274	60,837	3.4%	186,418,567	720,636	5.9%	6.93	70.66%	62.60
PUEBLA	228	3.2%	157,524,280	57,819	3.2%	185,919,574	690,896	5.9%	6.86	66.92%	62.80
OAXACA	199	2.8%	123,788,185	45,436	2.5%	148,939,660	622,051	5.9%	6.21	64.40%	59.76
MICHOACAN	199	2.8%	124,920,641	45,852	2.5%	152,340,716	627,742	5.8%	6.17	65.28%	60.24
SAN LUIS POTOSI	198	2.8%	135,515,291	49,740	2.8%	155,618,513	684,421	5.9%	6.66	69.16%	61.72
NAYARIT	197	2.7%	128,559,688	47,187	2.6%	147,505,585	652,587	5.8%	6.45	68.82%	65.78
NUEVO LEON	196	2.7%	134,708,400	49,444	2.7%	158,393,313	687,288	5.9%	6.78	65.82%	59.27
QUINTANA ROO	184	2.6%	129,822,704	47,651	2.6%	157,975,055	705,558	5.9%	7.21	68.15%	59.86
COAHUILA	182	2.5%	123,023,073	45,155	2.5%	149,511,953	675,951	5.9%	6.97	66.52%	60.57
DURANGO	167	2.3%	103,618,112	38,033	2.1%	120,345,044	620,468	5.8%	5.95	69.10%	60.59
TABASCO	152	2.1%	106,634,653	39,140	2.2%	133,671,395	701,544	6.0%	7.18	66.51%	56.84
BAJA CALIFORNIA SUR	134	1.9%	86,173,011	31,630	1.8%	102,408,785	643,082	5.9%	6.43	67.28%	57.83
COLIMA	90	1.3%	60,088,919	22,055	1.2%	72,527,306	667,655	5.9%	6.42	68.67%	55.04
CAMPECHE	80	1.1%	49,788,093	18,275	1.0%	62,311,994	622,351	5.9%	6.33	66.08%	51.26
TLAXCALA	64	0.9%	40,354,939	14,812	0.8%	47,849,544	630,546	5.8%	6.22	70.23%	55.66

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 por lo 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	6,176	100%	4,398,915,889	1,278,955
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	701	11.4%	374,564,944	108,902
5.5%	650	10.5%	368,053,663	107,009
6.0%	4,825	78.1%	3,656,297,282	1,063,044

Diciembre 2024

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	6,531	100%	4,695,853,234	1,422,757
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	722	11.1%	386,318,593	117,047
5.5%	671	10.3%	381,785,863	115,674
6.0%	5,138	78.7%	3,927,748,778	1,190,036

Diciembre 2023

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	6,742	100%	4,867,117,037	1,543,304
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)

5.0%	736	10.9%	391,300,485	124,077
5.5%	679	10.1%	382,134,975	121,170
6.0%	5,327	79.0%	4,093,681,578	1,298,057

Diciembre 2022

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	6,976	100%	4,917,476,625	1,681,137
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	742	10.6%	383,213,862	131,009
5.5%	691	9.9%	375,855,456	128,494
6.0%	5,543	79.5%	4,158,407,308	1,421,634

Diciembre 2021

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	7,177	100%	4,921,797,582	1,806,529
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	752	10.5%	373,860,360	137,224
5.5%	700	9.8%	366,149,235	134,394
6.0%	5,725	79.8%	4,181,787,986	1,534,911

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 por lo 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 de los últimos 5 años:

Diciembre 2025

ANTIGÜEDAD	6,176	100%	4,398,915,889	1,278,955
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	204	3.3%	154,810,412	45,010
90 - 100	1,389	22.5%	973,543,696	283,051
100 - 110	1,613	26.1%	1,177,565,979	342,369
110 - 120	1,710	27.7%	1,248,209,181	362,908
120 - 130	588	9.5%	417,327,624	121,335
130 - 140	312	5.1%	210,091,204	61,083

140 - 150	360	5.8%	217,367,794	63,198
150 +				

Diciembre 2024

ANTIGÜEDAD	6531	100%	4,695,853,234	1,422,757
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	374	5.7%	282,186,774	85,497
80 - 90	1,587	24.3%	1,132,452,065	343,112
90 - 100	1,741	26.7%	1,275,492,762	386,451
100 - 110	1,502	23.0%	1,102,414,911	334,011
110 - 120	866	13.3%	612,847,069	185,681
120 - 130	205	3.1%	137,039,421	41,520
130 - 140	256	3.9%	153,420,231	46,484
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2023

ANTIGÜEDAD	6,742	100%	4,867,117,037	1,543,304
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	107	1.6%	86,533,898	27,439
60 - 70	808	12.0%	570,569,228	180,921
70 - 80	1,904	28.2%	1,400,872,297	444,200
80 - 90	1,207	17.9%	876,969,630	278,076
90 - 100	1,374	20.4%	1,016,998,174	322,478
100 - 110	878	13.0%	624,897,080	198,147
110 - 120	464	6.9%	290,276,729	92,043
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2022

ANTIGÜEDAD	6,976	100%	4,917,476,625	1,681,137
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				

30 - 40				
40 - 50	113	1.6%	89,555,476	30,616
50 - 60	1,484	21.3%	1,037,016,188	354,525
60 - 70	1,669	23.9%	1,177,366,478	402,506
70 - 80	1,546	22.2%	1,120,982,398	383,230
80 - 90	872	12.5%	630,925,801	215,694
90 - 100	820	11.8%	574,278,807	196,329
100 - 110	472	6.8%	287,351,477	98,237
110 - 120				
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2021

ANTIGÜEDAD	7,177	100%	4,921,797,582	1,806,529
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				
30 - 40	127	1.8%	98,694,750	36,226
40 - 50	1,590	22.2%	1,087,009,143	398,983
50 - 60	1,852	25.8%	1,260,951,510	462,828
60 - 70	1,735	24.2%	1,230,903,737	451,799
70 - 80	858	12.0%	594,080,417	218,055
80 - 90	542	7.6%	373,987,967	137,271
90 - 100	473	6.6%	276,170,057	101,367
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 por lo 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.

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	6,531	6,176	355	355
dic-24	6,742	6,531	211	211
dic-23	6,976	6,742	234	234
dic-22	7,177	6,976	201	201
dic-21	7,333	7,177	156	156

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 por lo 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	1,422,757	1,278,955	143,802	143,802
dic-24	1,543,304	1,422,757	120,546	120,546
dic-23	1,681,137	1,543,304	137,833	137,833
dic-22	1,806,529	1,681,137	125,392	125,392
dic-21	1,928,036	1,806,529	121,507	121,507

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 por lo 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	18	30	180	7	9
Al Corriente	6,796	6,613	6,181	6,107	5,609
1-30 Días de Atraso	174	118	89	94	246
31-60 Días de Atraso	10	13	48	16	8
61-90 Días de Atraso	29	13	27	32	21
91-120 Días de Atraso	5	13	9	15	4
121-150 Días de Atraso	22	12	16	13	10
151-180 Días de Atraso	8	1	6	4	1

181a más Días de Atraso	115	163	186	243	268
TOTAL	7,177	6,976	6,742	6,531	6,176

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.

Saldo Cartera TOTAL (Pesos)	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Prórroga	14,506,039	26,285,689	126,457,551	5,480,744	7,664,658
Al Corriente	4,639,697,857	4,626,068,995	4,419,017,558	4,328,948,826	3,949,069,499
1-30 Días de Atraso	115,410,334	85,563,367	69,288,132	72,437,749	157,145,405
31-60 Días de Atraso	9,639,733	9,947,900	39,740,194	14,947,863	7,103,409
61-90 Días de Atraso	23,776,674	8,204,806	20,480,381	22,600,553	17,394,819
91-120 Días de Atraso	4,247,364	12,660,724	7,165,426	13,191,760	2,523,947
121-150 Días de Atraso	18,261,057	10,977,211	14,778,440	11,214,152	7,555,520
151-180 Días de Atraso	6,646,048	994,628	6,083,859	4,281,874	661,012
181a más Días de Atraso	89,612,474	136,773,305	164,105,496	222,749,713	249,797,618
TOTAL	4,921,797,582	4,917,476,625	4,867,117,037	4,695,853,234	4,398,915,889

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.

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 ellos supuestos establecidos en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, el Fideicomitente estará obligado a depositar en la Cuenta del Fideicomiso el Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario respectivo, el Día

Hábil siguiente a que haya sido acreditado fehacientemente a FOVISSSTE un evento cubierto por la Garantía del Crédito de Vivienda.

El Fideicomitente, tendrá el derecho, más no la obligación, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Cesión, de liberarse de dicha obligación, mediante la contratación de un seguro que ofrezca una cobertura equivalente, en cuyo caso designará al Fideicomiso como beneficiario de los mismos. La institución de seguros que contrate para estos efectos el Fideicomitente en su capacidad de Administrador deberá tener la capacidad y solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones de pago asumidas y en todo momento, el monto, y los términos y condiciones de dicho seguro deberán de ser mejores o iguales que aquellos seguros que contrate FOVISSSTE para la cobertura de su propia cartera hipotecaria.

Emisiones de valores

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

Desempeño de los valores emitidos

CLAVE DE PIZARRA	FOVISCB
SERIE	19-2U
AUTORIZACIÓN CNBV	153/12416/2019 de fecha 26 de noviembre de 2019
FECHA DE EMISIÓN	02 de diciembre de 2019
FECHA DE VENCIMIENTO	28 de enero de 2049
DENOMINACIÓN DE LOS TÍTULOS	UDIS
MONTO DE LA EMISIÓN	628,747,600 (seiscientos veintiocho millones setecientos cuarenta y siete mil seiscientos) UDIS
VALOR NOMINAL POR TÍTULO	100 UDIS
NÚMERO DE TÍTULOS	6,287,476
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:

Cifras expresadas en miles, a excepción de la UDI

C = Número de cupón o periodo de pago

FP = Fecha de Pago

UDI = Valor de la UDI a la fecha de pago

TI = Tasa de Interés Bruta Anual

I_UDI = Monto de intereses pagados expresados en UDIS

I_MXN = Monto de intereses pagados expresados en Pesos

C	FP	UDI	TI	I_UDI	I_MXN
62	27/01/2025	8.368498	4.27%	1,447	12,110
63	27/02/2025	8.395669	4.27%	1,438	12,069
64	27/03/2025	8.419055	4.27%	1,287	10,838
65	28/04/2025	8.449315	4.27%	1,457	12,313
66	27/05/2025	8.475174	4.27%	1,309	11,098
67	27/06/2025	8.499077	4.27%	1,390	11,811
68	28/07/2025	8.522924	4.27%	1,365	11,630
69	27/08/2025	8.539145	4.27%	1,310	11,189
70	29/09/2025	8.549670	4.27%	1,429	12,222
71	27/10/2025	8.565533	4.27%	1,203	10,307
72	27/11/2025	8.604069	4.27%	1,323	11,382
73	29/12/2025	8.663583	4.27%	1,355	11,740

*Cifras presentadas en miles, a excepción del número de títulos 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_{i-1} = Valor nominal ajustado por título al inicio del periodo

VN_i = Valor nominal ajustado por título al final del periodo

C	AP_UDI	AP_MXN	AAP_UDI	AAP_MXN	SI_UDI	NT	VNt-1	VNt
62	2,079	17,401	522	4,366	390,960	6,287,476	62.594434	62.180737
63	2,087	17,518	1,253	10,518	387,621	6,287,476	62.180737	61.649619
64	2,094	17,628	1,577	13,280	383,949	6,287,476	61.649619	61.065723

65	2,101	17,753	1,171	9,898	380,677	6,287,476	61.065723	60.545237
66	2,108	17,869	629	5,334	377,939	6,287,476	60.545237	60.109819
67	2,116	17,981	4,713	40,056	371,110	6,287,476	60.109819	59.023742
68	2,123	18,094	749	6,382	368,239	6,287,476	59.023742	58.566994
69	2,130	18,191	902	7,699	365,207	6,287,476	58.566994	58.084762
70	2,138	18,277	750	6,415	362,319	6,287,476	58.084762	57.625436
71	2,145	18,374	390	3,345	359,783	6,287,476	57.625436	57.222153
72	2,153	18,521	593	5,103	357,037	6,287,476	57.222153	56.785467
73	2,160	18,714	756	6,548	354,121	6,287,476	56.785467	56.321703

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

Respecto del pago a los Tenedores desde la Fecha de Emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y amortizaciones 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 sección de la portada y 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 26 de noviembre 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. 4281, 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 26 de noviembre 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 26 de noviembre 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. Con fecha 26 de noviembre de 2019, la CNBV mediante oficio número 153/12416/2019 autorizó la Emisión, misma que fue inscrita en el RNV bajo el número 3265-4.15-2019-011-02.
- v. Con fecha 02 de diciembre de 2019, el Fiduciario Emisor realiza en la BMV la emisión y liquidación de 6,287,476 (seis millones doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y seis) Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FOVISCB serie 19-2U por un monto total de 628,747,600 (seiscientos veintiocho millones setecientos cuarenta y siete mil seiscientos) UDIS, equivalente en la Fecha de Emisión a \$3,999,999,176.56 (tres mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ciento setenta y seis Pesos 56/100 M.N.).
- vi. Con fecha 15 de febrero de 2024, 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 primer convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago No. 4281.

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 19-2U, 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

En el periodo presentado no se publicaron eventos relevantes por parte del fiduciario.

EVENTOS RELEVANTES DE AGENCIAS CALIFICADORAS

El 5 de mayo de 2025 Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en ‘AAA(mex)vra’ con Perspectiva Estable en las cuales se incluía a la emisión FOVISCB 19-2U.

El 7 de abril de 2025 Moody’s Local MX S.A. de C.V., I.C.V., afirmó las calificaciones de los certificados bursátiles respaldados por hipotecas originadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en AAA.mx (sf) tras la conclusión de su revisión anual en las cuales se incluía a la emisión FOVISCB 19-2U.

El 30 de marzo de 2026 Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en ‘AAA(mex)vra’ con Perspectiva Estable en las cuales se incluía a la emisión FOVISCB 19-2U.

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	100,590	95,438	88,547
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	215,056	126,415	167,914
Otras cuentas por cobrar	153,939	164,103	114,039
Total activo circulante	469,585	385,956	370,500
Activo no circulante			
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	3,831,179	4,215,829	4,480,576
Total activo no circulante	3,831,179	4,215,829	4,480,576
Total activo	4,300,764	4,601,785	4,851,076
Pasivo circulante			
Certificados bursátiles	227,730	212,140	194,744

Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivo circulante	227,730	212,140	194,744
<i>Pasivo no circulante</i>			
Certificados bursátiles	3,178,358	3,394,133	3,509,334
Total pasivo no circulante	3,178,358	3,394,133	3,509,334
Total pasivo	3,406,088	3,606,273	3,704,078
<i>Patrimonio</i>			
Patrimonio contribuido	512,679	770,753	1,019,634
Resultado de ejercicios anteriores	381,997	224,759	127,364
Total patrimonio	894,676	995,512	1,146,998
Total pasivo y patrimonio	4,300,764	4,601,785	4,851,076

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	451,787	514,538	691,526
Gasto por intereses	(272,374)	(324,024)	(342,901)
Margen bruto	179,413	190,514	348,625
Estimación por deterioro de cartera de crédito	4,371	(67,281)	(17,040)
Margen financiero	183,784	123,233	331,585
Gastos de administración	(26,546)	(25,838)	(26,577)
Resultado del ejercicio	157,238	97,395	305,008
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral	157,238	97,395	305,008

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	157,238	97,395	305,008
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:			
Intereses devengados de inversiones	(9,158)	(10,787)	(10,871)
Intereses devengados de cartera de crédito	(245,907)	(266,806)	(287,388)
Valorización de la cartera de crédito	(196,538)	(220,659)	(382,270)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(4,371)	67,281	17,040
Intereses devengados certificados	137,880	145,906	150,850
Valorización de los certificados bursátiles	133,777	161,832	180,905
Otros	533	-	-
	(26,546)	(25,838)	(26,726)
Intereses cobrados de inversiones	8,625	10,787	10,871
Cartera de créditos a la vivienda	521,673	479,038	415,745
Intereses cobrados de cartera de crédito	221,154	247,392	261,918
Otras cuentas por cobrar	10,163	(50,065)	44,345
Otras cuentas por pagar		-	(53)
Amortización de certificados bursátiles	(333,133)	(259,582)	(350,784)
Intereses pagados de certificados bursátiles	(138,709)	(145,960)	(150,944)
Recursos generados (utilizados) en la operación	263,227	255,772	204,372
Actividades del Financiamiento			
Entrega de excedentes al Fideicomisario en Segundo Lugar	(258,075)	(248,881)	(200,279)
Recursos generados del financiamiento	(258,075)	(248,881)	(200,279)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	5,152	6,891	4,093
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	95,438	88,547	84,454
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	100,590	95,438	88,547

Respecto a los ingresos existe variación en comparación del año 2025 contra 2024 y 2024 contra 2023 principalmente por el rumbo del negocio donde se reciben más pagos por amortización que de intereses, así como a la revalorización de la UMA. Al 31 de diciembre de 2025 el SMG y la UMA fueron de 278.80 (\$248.93 al 31 de diciembre del 2024 y \$207.44 al 31 de diciembre del 2023); y \$113.14 (\$108.57 al 31 de diciembre del 2024 y \$103.74 al 31 de diciembre del 2023), respectivamente.

El saldo de los créditos se incrementa en la misma proporción en que aumente el SMG o la UMA, la que sea menor, registrando el resultado de valorización en los resultados del año correspondiente. Lo anterior se realiza generalmente el 1 de febrero de cada año. El incremento de la UMA en 2025 fue de 4.21%, en 2024 4.66% y en 2023 de 7.82%. (el incremento del SMG fue de 12% en 2025, 20% en 2024 y de 20% en 2023).

Así, se obtuvieron ingresos por \$521,673 miles de pesos por la Cartera de créditos a la vivienda cobrada y \$221,154 miles de pesos por Intereses cobrados de cartera de crédito. En 2025, 2024 y 2023 los intereses devengados de inversiones ascendieron a \$8,625, \$10,787 y \$10,871 miles de pesos respectivamente.

La aplicación de los recursos se realizó para pagar gastos relaciones con el mantenimiento de la Emisión y Pagos de Intereses y Amortizaciones de los Certificados Bursátiles. Las cantidades pagadas por gastos de administración pasaron de \$26,577 a \$25,838 a \$26,546 miles de pesos de 2023 a 2024 a 2025. Los pagos de amortización e intereses que este año fueron por 333,133 miles de pesos y 138,709 miles de pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 los Certificados a corto plazo y largo plazo son de \$227,730 y \$3,178,358 (\$212,140 y \$3,394,133 al 31 de diciembre del 2024, \$194,744 y \$3,509,334 al 31 de diciembre de 2023), respectivamente.

El importe de los intereses devengados de certificados durante el ejercicio 2025, 2024 y 2023 ascendió a \$137,880, \$145,906 y 150,850, respectivamente. Adicionalmente, durante 2025, 2024 y 2023 la valorización neta de los Certificados Bursátiles ascendió a \$133,777, \$161,832 y \$180,905, 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, División Fiduciaria, 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.

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 \$521,673 miles de Pesos de Principal, así como \$221,154 miles de Pesos por Cobranza de Intereses.

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Inversiones de corto plazo	100,590	95,438	88,547
	\$ 100,590	\$ 95,438	\$ 88,547

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor.

En 2025, 2024 y 2023 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$100,590, \$95,438 y \$88,547 miles de Pesos, respectivamente.

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 79.19% 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	NA

(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

[431000-NBIS1] Personas responsables

[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:



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver**

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2025 y 2024

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver**
Índice
31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 5
Estados financieros:	
Estados de situación financiera	6
Estados de resultado integral	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros	10 a 30



Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del fideicomiso Irrevocable Número 4281,
Administrado por Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4281 (Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden la información material de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. que son relevantes a nuestra auditoría de estados financieros en México. Hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Estimación por deterioro de cartera de créditos Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a un modelo de pérdidas crediticias esperadas. Dicho modelo implica identificar, para la cartera de crédito, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos \$4,363,829 miles de pesos al 31 de diciembre de 2025 y la estimación por deterioro relacionada \$317,595 miles de pesos al 31 de diciembre de 2025, ya que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: 1) la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso; 2) los datos de entrada clave: saldo de cartera y clasificación de la cartera de crédito, y 3) la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles manuales relativos al proceso operativo de la cartera de créditos. En particular hemos: • Evaluado y considerado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso comparándola con las prácticas habituales de entidades similares al Fideicomiso. • Mediante pruebas selectivas, evaluado los datos de entrada clave, de la siguiente manera: – Cotejo de los saldos de cartera de créditos al 31 de diciembre de 2025, del reporte de la cartera de crédito, contra el saldo del estado de cuenta del acreditado. – Cotejo de la clasificación de la cartera de créditos, según el reporte de la cartera de crédito, contra el último pago realizado por el cliente de acuerdo su estado de cuenta. • Comparado los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera de créditos. • Recalculado la estimación por deterioro de la cartera de créditos, considerando la metodología de la Administración del Fideicomiso y los datos de entrada antes indicados.



Información Adicional

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros

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

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

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

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

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



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

Comunicamos a los encargados del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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



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

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. E. García', is written over the printed name and title of the auditor.

L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de Auditoría
Ciudad de México, 30 de abril de 2026

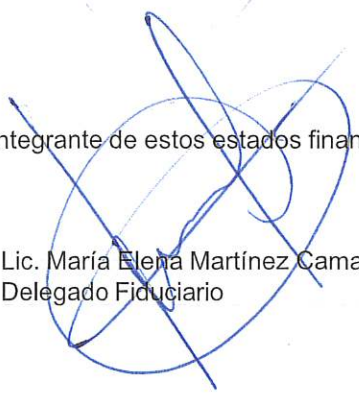
**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Estados de Situación Financiera
(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)
31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en miles de pesos

	2025	2024
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 100,590	\$ 95,438
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Notas 4 y 6)	215,056	126,415
Otras cuentas por cobrar	<u>153,939</u>	<u>164,103</u>
Total activo circulante	<u>469,585</u>	<u>385,956</u>
Activo no circulante:		
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Notas 4 y 6)	<u>3,831,179</u>	<u>4,215,829</u>
Total activo no circulante	<u>3,831,179</u>	<u>4,215,829</u>
Total activo	<u>\$ 4,300,764</u>	<u>\$ 4,601,785</u>
Certificados bursátiles (Nota 7)	\$ 227,730	\$ 212,140
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante	<u>227,730</u>	<u>212,140</u>
Pasivo no circulante:		
Certificados bursátiles (Nota 7)	<u>3,178,358</u>	<u>3,394,133</u>
Total pasivo no circulante	<u>3,178,358</u>	<u>3,394,133</u>
Total pasivo	<u>3,406,088</u>	<u>3,606,273</u>
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido - Neto	512,679	770,753
Utilidades (perdidas) acumuladas	<u>381,997</u>	<u>224,759</u>
Total patrimonio	<u>894,676</u>	<u>995,512</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 4,300,764</u>	<u>\$ 4,601,785</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. Jorge Luis Manríquez
Martínez
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**

Estados de Resultado Integral

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

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

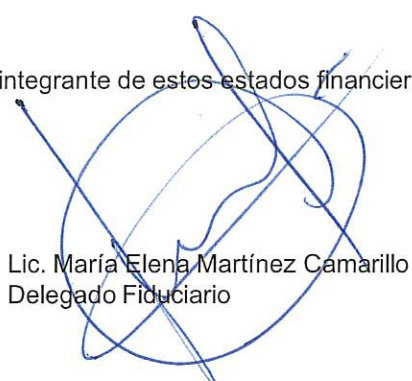
Cifras expresadas en miles de pesos

	2025	2024
Ingresos por intereses (Nota 8)	\$451,787	\$ 514,538
Gasto por intereses (Nota 8)	<u>(272,374)</u>	<u>(324,024)</u>
Margen bruto	179,413	190,514
Estimación por deterioro de cartera de crédito (Notas 4 y 6)	<u>4,371</u>	<u>(67,281)</u>
Margen financiero	183,784	123,233
Gastos de administración	<u>(26,546)</u>	<u>(25,838)</u>
Resultado del ejercicio	157,238	97,395
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral	<u>\$ 157,238</u>	<u>\$ 97,395</u>

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



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



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario



Lic. Jorge Luis Manríquez
Martínez
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Cambios en el Patrimonio

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

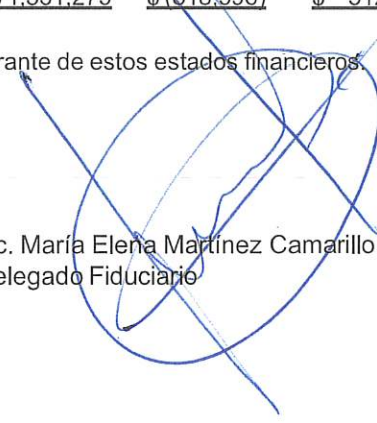
Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en miles de pesos

	Patrimonio				
		Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	Patrimonio contribuido neto	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total
	Contribuido				
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 1,331,275	\$(311,641)	\$ 1,019,634	\$ 127,364	\$ 1,146,998
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	-	(248,881)	(248,881)	-	(248,881)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	97,395	97,395
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,331,275	(560,522)	770,753	224,759	995,512
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	-	(258,074)	(258,074)	-	(258,074)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	157,238	157,238
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 1,331,275</u>	<u>\$(818,596)</u>	<u>\$ 512,679</u>	<u>\$ 381,997</u>	<u>\$ 894,676</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. Jorge Luis Manríquez
Martínez
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Flujos de Efectivo

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

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

Cifras expresadas en miles de pesos

	2025	2024
Actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	\$ 157,238	\$ 97,395
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Intereses devengados de inversiones Netos	(9,158)	(10,787)
Intereses devengados de cartera de crédito	(245,907)	(266,806)
Valorización de la cartera de crédito en UMA	(196,538)	(220,659)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(4,371)	67,281
Intereses devengados de Certificados bursátiles	137,880	145,906
Valorización de los Certificados bursátiles - Netos	133,777	161,832
Otros	533	-
	<u>(26,546)</u>	<u>(25,838)</u>
Intereses cobrados de inversiones	8,625	10,787
Cartera de créditos a la vivienda - Neto	521,673	479,038
Intereses cobrados de cartera de créditos	221,154	247,392
Otras cuentas por cobrar	10,163	(50,065)
Otras cuentas por pagar	-	-
Amortización de certificados bursátiles	(333,133)	(259,582)
Intereses pagados de Certificados bursátiles	<u>(138,709)</u>	<u>(145,960)</u>
Recursos generados en la operación	<u>263,227</u>	<u>255,772</u>
Actividades de financiamiento		
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	<u>(258,075)</u>	<u>(248,881)</u>
Recursos utilizados en el financiamiento	<u>(258,075)</u>	<u>(248,881)</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	5,152	6,891
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>95,438</u>	<u>88,547</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 100,590</u>	<u>\$ 95,438</u>

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

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

Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4281 (Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario) fue constituido el 26 de noviembre de 2019, con domicilio en Miguel Noreña No. 28, Col. San José Insurgentes, C. P. 03900, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados bursátiles Fiduciarios (Certificados) emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/12004/2019, del 20 de agosto de 2019, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en UDIS o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 6,287,476 Certificados.

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros. En el caso del efectivo y equivalente de efectivo otras cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar, al ser a corto plazo hay un bajo riesgo en el cambio del valor porque sus costos se aproximan a su valor razonable.

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

2025

Durante el ejercicio 2025 el IASB no emitió normas contables que afecten la información financiera del Fideicomiso.

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

2024

Durante el ejercicio 2024 el IASB no emitió normas contables que afecten la información financiera del Fideicomiso.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 30 de abril 2026, por los funcionarios que los suscriben.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad materiales:

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

a. Conversión de moneda extranjera

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 el SMG y la UMA fueron de \$278.80 y \$113.14, respectivamente (en 2024 el SMG y la UMA fueron de \$248.93 y \$108.57, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2025 y 2024 se realizó en función al incremento de la UMA conforme al Artículo 6° transitorio del Decreto de desindexación del salario mínimo.

Los créditos que se encuentren otorgados en VSMG se mantienen bajo esta indexación y no perderán sus características, condiciones, apoyos y ventajas para los trabajadores.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

c. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

d. Deterioro de activos financieros

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

De manera general, al momento de su originación todos los instrumentos financieros generan una reserva de pérdidas crediticias por los próximos 12 meses, y al momento que se detecte un incremento significativo en el riesgo de crédito, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remanente del instrumento. Con esto, el modelo aplicado es considerado un modelo de 3 etapas las cuales se definen a continuación:

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

El modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado, que en el caso del Fideicomiso corresponde a la cartera de créditos hipotecarios cedida.

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

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 representa el 7.28% y 6.90%, respectivamente del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Niveles de riesgo de la cartera

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Segmentación de la cartera

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

- Activo
- Pensionado
- Prórroga
- Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas (forward-looking)

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

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

Etapas de los créditos (Buckets):

Etapas	Definición
1	Créditos activos y pensionados con mora menor a 30 días de atraso.
2	Créditos en prórroga y Créditos activos, pensionados y fuera del sector con mora mayor o igual a 30 días de atraso y menor a 90 días de atraso.
3	Créditos fuera del sector con mora mayor a 90 días de atraso.

e. Certificados y obligaciones financieras

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

f. Patrimonio

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Una vez pagadas las obligaciones del Fideicomiso siempre y cuando no existan pagos o transferencias pendientes y cumplidas las condiciones de liberación:

- 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 meses;
- d. Que no se haya actualizado ninguna causa de aceleración.

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 a la fecha de pago no se haya cumplido la totalidad de las condiciones de liberación;
- ii. A la entrega de Excedentes al Fideicomisario en segundo lugar siempre y cuando se hayan cumplido a la fecha de pago las condiciones de liberación.

g. **Impuestos a la utilidad**

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

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

h. **Reconocimiento de ingresos**

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

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

i. Gastos por intereses

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

j. Utilidad por valorización

El saldo insoluto de los créditos en VSMG se valorizan con base en el SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. Lo anterior se realiza generalmente el 1 de febrero de cada año. El incremento de la UMA en 2025 fue de 4.21% y en 2024 de 4.66%. (el incremento del SMG fue de 12% en 2025 y de 20% en 2024).

k. Pasivos denominados en UDI

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

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

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

Nota 5 - Efectivo, equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2025	2024
Inversiones de corto plazo	<u>\$100,590</u>	<u>\$95,438</u>
	<u>\$100,590</u>	<u>\$95,438</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones en valores se integran por inversiones a corto plazo, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

Títulos	31 de diciembre de 2025		
	Plazo	Tasa	Importe
Bonos 260903	2 días	6.60%	\$91,487
BI CETES 260806	2 días	6.60%	<u>9,103</u>
			<u>\$100,590</u>

Títulos	31 de diciembre de 2024		
	Plazo	Tasa	Importe
Bonos 260903	2 días	9.60%	\$87,252
BI CETES 250710	2 días	9.60%	<u>8,186</u>
			<u>\$95,438</u>

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

En 2025 y 2024 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$9,158 y \$10,787, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cartera de crédito que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Cartera de crédito:		
Activos	\$3,584,586	\$3,929,921
Pensionados	375,204	367,707
Fuera de sector	396,356	362,916
Prórroga	<u>7,684</u>	<u>3,666</u>
	<u>\$4,363,830</u>	<u>\$4,664,210</u>

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes a su valor amortizado de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

31 de diciembre de 2025			
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Cartera de crédito	\$ 295,227	\$ 4,068,603	\$ 4,363,830
31 de diciembre de 2024			
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Cartera de crédito	\$ 190,821	\$ 4,473,389	\$ 4,664,210

Al 31 de diciembre de 2025 la cartera de crédito a la vivienda y la estimación por deterioro de la cartera de crédito a corto plazo es de \$295,227 y \$80,171 (\$190,821 y \$64,406 al 31 de diciembre de 2024), respectivamente, la cartera de crédito a la vivienda y su estimación por deterioro de la cartera de crédito a largo plazo es de \$4,068,603 y \$237,424 (\$4,473,389 y \$257,560 al 31 de diciembre de 2024), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

El 1 de enero del 2025 el Fideicomitente celebró un contrato con Seguros Agroasemex, S. A. para cubrir todo bien, todo riesgo a primer riesgo, para amparar las viviendas adquiridas, construidas, reparadas, ampliadas o mejoradas con créditos otorgados a través del FOVISSSTE, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 por el saldo deudor de la totalidad de los créditos. Asimismo, el 1 de enero del 2024 el Fideicomitente celebró un contrato con Seguros Agroasemex, S. A. para cubrir la cobertura de vida del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 por el saldo deudor de la totalidad de los créditos.

En 2025 y 2024 los intereses devengados ascendieron a \$245,907 y \$266,806.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cartera de crédito etapa 3 se muestra a continuación:

31 de diciembre de		
	2025	2024
Cartera etapa 3	\$394,224	\$ 405,270

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

A continuación, se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Etapas	Exposición 31 diciembre de		Pérdida esperada 31 de diciembre de	
	2025	2024	2025	2024
1	\$3,852,524	\$4,133,407	\$ 6,231	\$ 29,868
2	117,082	125,533	15,619	12,956
3	<u>394,224</u>	<u>405,270</u>	<u>295,745</u>	<u>279,142</u>
	<u>\$4,363,830</u>	<u>\$4,664,210</u>	<u>\$317,595</u>	<u>\$321,966</u>

La institución realizó reclasificaciones entre las Etapas de riesgo de crédito en 2025 y 2024 como se muestra a continuación:

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
2025:				
Saldo inicial	\$4,133,407	\$ 125,533	\$405,270	\$4,664,210
Etapa 1 a Etapa 2	(42,892)	42,892	-	-
Etapa 1 a Etapa 3	(42,488)	-	42,488	-
Etapa 2 a Etapa 1	40,777	(40,777)	-	-
Etapa 2 a Etapa 3	-	(8,634)	8,634	-
Etapa 3 a Etapa 1	27,325	-	(27,325)	-
Etapa 3 a Etapa 2	-	8,322	(8,322)	-
Créditos amortizados neto	(438,325)	(16,867)	(45,573)	(500,765)
Créditos revaluados neto	<u>174,720</u>	<u>6,613</u>	<u>19,052</u>	<u>200,385</u>
Saldo final	<u>\$3,852,524</u>	<u>\$ 117,082</u>	<u>\$394,224</u>	<u>\$4,363,830</u>
2024:				
Saldo inicial	\$4,364,034	\$ 210,556	\$328,585	\$4,903,175
Etapa 1 a Etapa 2	(74,705)	74,705	-	-
Etapa 1 a Etapa 3	(107,619)	-	107,619	-
Etapa 2 a Etapa 1	123,787	(123,787)	-	-
Etapa 2 a Etapa 3	-	(26,190)	26,190	-
Etapa 3 a Etapa 1	32,615	-	(32,615)	-
Etapa 3 a Etapa 2	-	5,064	(5,064)	-
Créditos amortizados neto	(411,125)	(26,290)	(41,623)	(479,038)
Créditos revaluados neto	<u>206,420</u>	<u>11,475</u>	<u>22,178</u>	<u>240,073</u>
Saldo final	<u>\$4,133,407</u>	<u>\$ 125,533</u>	<u>\$405,270</u>	<u>\$4,664,210</u>

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió (descendió) a \$317,595 y \$321,966, respectivamente, que representan el 81% y el 79% de la cartera etapa 3, respectivamente. La cartera en etapa 3 tiene una antigüedad menor a un año es de 26% y mayor a un año de 74% (35% y 65% en 2024), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida esperada, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

A continuación se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	\$321,966	\$ 254,685
Más (menos):		
Cargo a resultados	<u>(4,371)</u>	<u>67,281</u>
Saldo al final del año	<u>\$317,595</u>	<u>\$ 321,966</u>

Nota 7 - Obligaciones sobre Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 6,287,476 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/12004/2019 del 20 de agosto de 2019, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados FOVISCB 19 2U, con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés deberá efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. De acuerdo con el contrato del Fideicomiso apartado “Amortización parcial de principal”, las amortizaciones parciales no generan prima o penalización alguna.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Fecha de pago	Saldo por amortizar 31 de diciembre de	
						2025	2024
					Día 27 del mes		
FOVISCB 19 2U	3,999,000	02/12/2019	28/01/2049	4.27		<u>\$3,406,088</u>	<u>\$ 3,606,273</u>

* La tasa efectiva de los certificados bursátiles para 2025 y 2024 es de 4.31% y 3.98%.

Al 31 de diciembre de 2025 los Certificados a corto plazo y largo plazo son de \$227,730 y \$3,178,358 (\$212,140 y \$3,394,133 al 31 de diciembre de 2024), respectivamente.

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$3,154,941 y \$2,981,129, (57.91 y 56.84 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios 2025 y 2024 ascendió a \$137,880 y \$145,906, respectivamente. Adicionalmente, durante 2025 y 2024 la valorización neta de la UDI ascendió a \$133,777 y \$161,832, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el precio de los Certificados se amortizó 62.52 y 68.80 UDI, respectivamente.

La calificación más reciente otorgada por la sociedad calificadora HR Ratings de México S. A. de C. V. y Moody's de México, S. A. de C. V., fue en junio de 2025 y junio de 2025, se describe a continuación, respectivamente:

“HR AAA (E)”.- Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio”

“Aaa.mx con perspectiva estable”.- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos”

Nota 8 - Ingresos y gastos por intereses:

En 2025 y 2024, se integran como sigue:

a. Ingresos por intereses

	2025	2024
Intereses de Cartera de crédito	\$ 245,907	\$ 266,806
Valorización de la Cartera de crédito	196,538	220,659
Intereses de inversiones en valores	9,158	10,787
Ganancia por valorización de Certificados	<u>184</u>	<u>16,286</u>
	<u>\$ 451,787</u>	<u>\$ 514,538</u>

b. Gastos por intereses

	2025	2024
Intereses Certificados	\$ 137,880	\$ 145,906
Pérdida por valorización de Certificados	133,961	178,118
Otros	<u>533</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 272,374</u>	<u>\$ 324,024</u>

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Administración de riesgos financieros:

a. Administración de Patrimonio

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

b. Administración de riesgos

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Cartera de crédito - Neto	\$4,046,235	\$4,342,244
Certificados	\$3,406,088	\$3,606,273

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

i. Riesgo cambiario

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo por fluctuaciones en el salario mínimo y la UDI, al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	VSMG		UDI	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2025	2024	2025	2024
Activo:				
Cartera de crédito	15,652	18,737	-	-
Pasivo:				
Certificados	-	-	393,068	432,562
Posición larga - Neta	15,652	18,737	-	432,562

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la UMA fue de \$113.14 y \$108.57, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2025 y 2024 se incrementó en \$196.538 y \$220,659, respectivamente. Al 30 de abril de 2026, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de \$117.31.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el SMG fue de \$278.80 y \$248.93, respectivamente consecuentemente. Al 30 de abril 2026, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de \$315.04.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor de la UDI fue de \$8.665387 y \$8.340909, respectivamente. Al 30 de abril de 2026, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de \$8.834487.

ii. Riesgo de tasa de interés

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Concepto	31 de diciembre de		Incremento (decremento)
	2025	2024	
a. Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 100,590	\$ 95,438	\$ 5,152
b. Cartera de crédito - Neto	4,046,235	4,342,244	(296,009)
c. Otras cuentas por cobrar	153,939	164,103	(10,164)
	<u>\$4,300,764</u>	<u>\$4,601,785</u>	<u>\$ (301,021)</u>

Calidad crediticia de los activos financieros

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

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos con marca de incumplimiento. Son clasificados en Etapa 2 los créditos

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

marcados en prórroga y los que incremento su mora a más de 30 días de atraso, ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

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

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito se encontraba diversificada en los 32 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México.

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

iv. Riesgo de extensión

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

v. Riesgo de liquidez

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

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

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (amortización de capital) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el pago de intereses:

	31 de diciembre de 2025		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de certificados	\$ 227,730	\$ 3,178,358	\$ 3,406,088
Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>\$ 227,730</u>	<u>\$ 3,178,358</u>	<u>\$ 3,406,088</u>
	31 de diciembre de 2024		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de certificados	\$ 212,140	\$ 3,394,133	\$ 3,606,273
Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>\$ 212,140</u>	<u>\$ 3,394,133</u>	<u>\$ 3,606,273</u>

Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de Administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la Administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2025 y 2024 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$15,264 y \$16,240, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

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

En 2025 y 2024 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$2,391 y \$2,360, respectivamente que se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

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



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



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario



Lic. Jorge Luis Manríquez
Martínez
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

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

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

Ref. FID 4281 (FOVISCB 19-2U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración Emisión y Pago No. 4281, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

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

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

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4281 (FOVISCB 19-2U).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver**

Estados Financieros Dictaminados
31 de diciembre de 2024 y 2023

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver**
Índice
31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 5
Estados financieros:	
Estados de situación financiera	6
Estados de resultado integral	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros	10 a 30



Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 4281,
Administrado por Banco Actinver, S. A,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4281 (Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden la información material de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. que son relevantes a nuestra auditoría de estados financieros en México. Hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Estimación por deterioro de cartera de créditos Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a un modelo de pérdidas crediticias esperadas. Dicho modelo implica identificar, para la cartera de crédito, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos \$4,664,210 miles de pesos al 31 de diciembre de 2024 y la estimación por deterioro relacionada \$321,966 miles de pesos al 31 de diciembre de 2024 y a que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: 1) la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso; 2) los datos de entrada clave: saldo de cartera y clasificación de la cartera de crédito, y 3) la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles manuales relativos al proceso operativo de la cartera de créditos. En particular hemos: • Evaluado y considerado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso comparándola con las prácticas habituales de entidades similares al Fideicomiso. • Mediante pruebas selectivas, evaluado los datos de entrada clave, de la siguiente manera: - Cotejo de los saldos de cartera de créditos al 31 de diciembre de 2024, del reporte de la cartera de crédito, contra el saldo del estado de cuenta del acreditado. - Cotejo de la clasificación de la cartera de créditos, según el reporte de la cartera de crédito, contra el último pago realizado por el cliente de acuerdo su estado de cuenta. • Comparado los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera de créditos. • Recalculado la estimación por deterioro de la cartera de créditos, considerando la metodología de la Administración del Fideicomiso y los datos de entrada antes indicados.



Información Adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV, que se emitirá después de la fecha de este informe, pero no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

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

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

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

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

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

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

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

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



Como parte de una auditoría, de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional; también:

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

Comunicamos a los encargados del Gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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



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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "MEG", written over a horizontal line.

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

Ciudad de México, 24 de abril de 2025

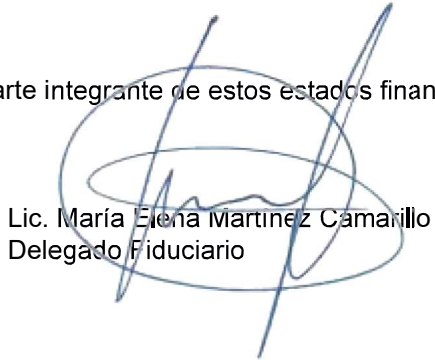
**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Estados de Situación Financiera
(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)
31 de diciembre de 2024 y 2023

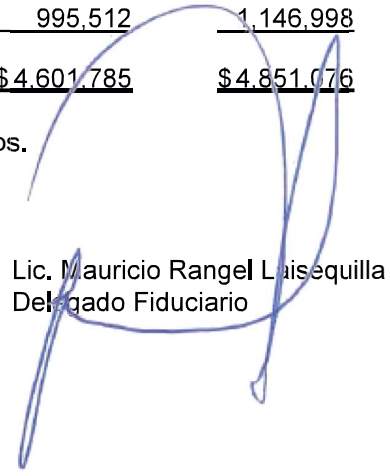
Cifras expresadas en miles de pesos

	2024	2023
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 95,438	\$ 88,547
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Notas 4 y 6)	126,415	167,914
Otras cuentas por cobrar	<u>164,103</u>	<u>114,039</u>
Total activo circulante	<u>385,956</u>	<u>370,500</u>
Activo no circulante:		
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Notas 4 y 6)	<u>4,215,829</u>	<u>4,480,576</u>
Total activo no circulante	<u>4,215,829</u>	<u>4,480,576</u>
Total activo	<u>\$4,601,785</u>	<u>\$4,851,076</u>
Certificados bursátiles (Nota 7)	\$ 212,140	\$ 194,744
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante	<u>212,140</u>	<u>194,744</u>
Pasivo no circulante:		
Certificados bursátiles (Nota 7)	<u>3,394,133</u>	<u>3,509,334</u>
Total pasivo no circulante	<u>3,394,133</u>	<u>3,509,334</u>
Total pasivo	<u>3,606,273</u>	<u>3,704,078</u>
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido - Neto	770,753	1,019,634
Utilidades (perdidas) acumuladas	<u>224,759</u>	<u>127,364</u>
Total patrimonio	<u>995,512</u>	<u>1,146,998</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$4,601,785</u>	<u>\$4,851,076</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. Mauricio Rangel Laizequilla
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**

Estados de Resultado Integral

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

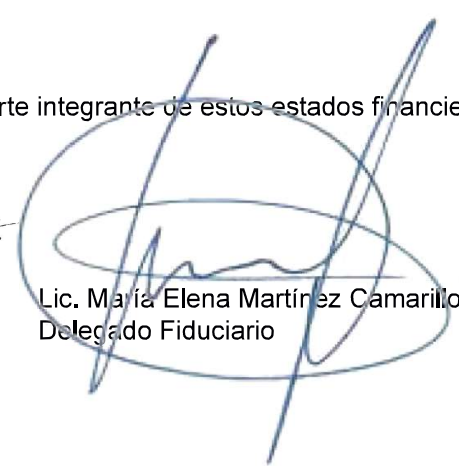
Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

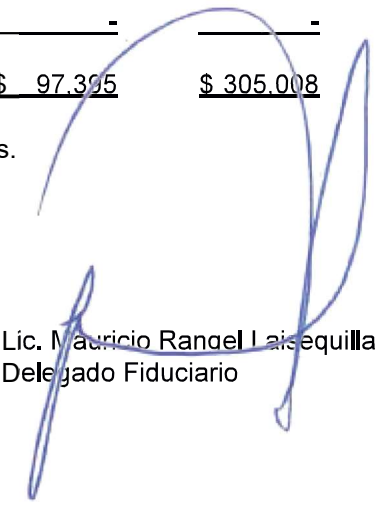
Cifras expresadas en miles de pesos

	2024	2023
Ingresos por intereses (Nota 8)	\$ 514,538	\$ 691,526
Gasto por intereses (Nota 8)	<u>(324,024)</u>	<u>(342,901)</u>
Margen bruto	190,514	348,625
Estimación por deterioro de cartera de crédito (Notas 4 y 6)	<u>(67,281)</u>	<u>(17,040)</u>
Margen financiero	123,233	331,585
Gastos de administración	<u>(25,838)</u>	<u>(26,577)</u>
Resultado del ejercicio	97,395	305,008
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral	<u>\$ 97,395</u>	<u>\$ 305,008</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. Mauricio Rangel Laizquilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Cambios en el Patrimonio

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

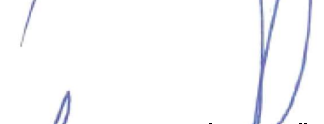
Cifras expresadas en miles de pesos

	Patrimonio				
		Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	Patrimonio contribuido neto	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,331,275	\$ (111,362)	\$ 1,219,913	\$ (177,644)	\$ 1,042,269
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	-	(200,279)	(200,279)	-	(200,279)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	305,008	305,008
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,331,275	(311,641)	1,019,634	127,364	1,146,998
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	-	(248,881)	(248,881)	-	(248,881)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	97,395	97,395
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 1,331,275</u>	<u>\$ (560,521)</u>	<u>\$ 770,753</u>	<u>\$ 224,759</u>	<u>\$ 995,512</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Flujos de Efectivo

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos

	2024	2023
Actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	\$ 97,395	\$ 305,008
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Intereses devengados de inversiones Netos	(10,787)	(10,871)
Intereses devengados de cartera de crédito	(266,806)	(287,388)
Valorización de la cartera de crédito en UMA	(220,659)	(382,270)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	67,281	17,040
Intereses devengados de Certificados bursátiles	145,906	150,850
Valorización de los Certificados bursátiles - Netos	<u>161,832</u>	<u>180,905</u>
	(25,838)	(26,726)
Intereses cobrados de inversiones	10,787	10,871
Cartera de créditos a la vivienda - Neto	479,038	415,745
Intereses cobrados de cartera de créditos	247,392	261,918
Otras cuentas por cobrar	(50,065)	44,345
Otras cuentas pagar	-	(53)
Amortización de certificados bursátiles	(259,582)	(350,784)
Intereses pagados de Certificados bursátiles	<u>(145,960)</u>	<u>(150,944)</u>
Recursos generados en la operación	<u>255,772</u>	<u>204,372</u>
Actividades de financiamiento		
Entrega de excedente al Fideicomisario en segundo lugar	<u>(248,881)</u>	<u>(200,279)</u>
Recursos utilizados en el financiamiento	<u>(248,881)</u>	<u>(200,279)</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	6,891	4,093
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>88,547</u>	<u>84,454</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 95,438</u>	<u>\$ 88,547</u>

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

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

Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel La Sequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4281 (Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario) fue constituido el 26 de noviembre de 2019, con domicilio en Miguel Noreña No. 28, Col. San José Insurgentes, C. P. 03900, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/12004/2019, del 20 de agosto de 2019, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en UDIS o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 6,287,476 Certificados.

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros. En el caso del efectivo y equivalente de efectivo otras cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar, al ser a corto plazo hay un bajo riesgo en el cambio del valor porque sus costos se aproximan a su valor razonable.

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

2024

Durante el ejercicio 2024 el IASB no emitió normas contables que afecten la información financiera del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

2023

Modificaciones a la NIC 1 y al Declaración de práctica No.2 de las NIIF: Presentación de los estados financieros para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 24 de abril 2025, por los funcionarios que los suscriben.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad materiales:

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

a. Conversión de moneda extranjera

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el SMG y la UMA fueron de \$248.93 y \$108.57, respectivamente (en 2023 el SMG y la UMA fueron de \$207.44 y \$103.74, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2024 y 2023 se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6° transitorio del Decreto de desindexación del salario mínimo.

Los créditos que se encuentren otorgados en VSMG se mantienen bajo esta indexación y no perderán sus características, condiciones, apoyos y ventajas para los trabajadores.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

De manera general, al momento de su originación todos los instrumentos financieros generan una reserva de pérdidas crediticias por los próximos 12 meses, y al momento que se detecte un incremento significativo en el riesgo de crédito, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remanente del instrumento. Con esto, el modelo aplicado es considerado un modelo de 3 etapas las cuales se definen a continuación:

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

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

El modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado, que en el caso del Fideicomiso corresponde a la cartera de créditos hipotecarios cedida.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 representa el 6.90% y 5.19%, respectivamente del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Niveles de riesgo de la cartera

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024 y 2023

Segmentación de la cartera

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

- Activo
- Pensionado
- Prórroga
- Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas (forward-looking)

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

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

Etapas de los créditos (Buckets):

Etapas	Definición
1	Créditos activos y pensionados con mora menor a 30 días de atraso.
2	Créditos en prórroga y Créditos activos, pensionados y fuera del sector con mora mayor o igual a 30 días de atraso y menor a 90 días de atraso.
3	Créditos fuera del sector con mora mayor a 90 días de atraso.

e. **Certificados y obligaciones financieras**

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

f. **Patrimonio**

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Una vez pagados las obligaciones del Fideicomiso siempre y cuando no existan pagos o transferencias pendientes y cumplidas las condiciones de liberación:

- 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 meses;
- d. Que no se haya actualizado ninguna causa de aceleración.

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 a la fecha de pago no se haya cumplido la totalidad de las condiciones de liberación;
 - ii. A la entrega de Excedentes al Fideicomisario en segundo lugar siempre y cuando se hayan cumplido a la fecha de pago las condiciones de liberación.
- g. Impuestos a la utilidad

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

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

- h. Reconocimiento de ingresos

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

i. Gastos por intereses

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

j. Utilidad por valorización

El saldo insoluto de los créditos en VSMG se valorizan con base en el SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. Lo anterior se realiza generalmente el 1 de febrero de cada año. El incremento de la UMA en 2024 fue de 4.66% y en 2023 de 7.82%. (el incremento del SMG fue de20% en 2024 y de 20% en 2023).

k. Pasivos denominados en UDI

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

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

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

Nota 5 - Efectivo, equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2024	2023
Inversiones de corto plazo	\$ 95,438	\$ 88,547
	<u>\$ 95,438</u>	<u>\$ 88,547</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones en valores se integran por inversiones a corto plazo, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

Títulos	31 de diciembre de 2024		
	Plazo	Tasa	Importe
Bonos 260903	2 días	9.60%	\$ 87,252
BI CETES 250710	2 días	9.60%	<u>8,186</u>
			<u>\$ 95,438</u>

Títulos	31 de diciembre de 2023		
	Plazo	Tasa	Importe
BI Cetes 241003	3 días	10.90%	\$ 84,200
M BONOS 29301	3 días	10.60%	<u>4,347</u>
			<u>\$ 88,547</u>

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

En 2024 y 2023 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$10,787 y \$10,871, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la cartera de crédito que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cartera de crédito:		
Activos	\$ 3,929,921	\$ 4,193,910
Pensionados	367,707	274,964
Fuera de sector	362,916	318,670
Prórroga ¹	<u>3,666</u>	<u>115,631</u>
	<u>\$ 4,664,210</u>	<u>\$ 4,903,175</u>

¹ La disminución de créditos en prórroga durante el 2024 se debe a la conclusión del programa de apoyo por el huracán OTIS y la tormenta tropical "Max", el cual se aprobó en noviembre de 2023 por la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda en la Sesión Extraordinaria 938.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes a su valor amortizado de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2024		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$ 190,821</u>	<u>\$4,473,389</u>	<u>\$4,664,210</u>
	31 de diciembre de 2023		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$ 185,911</u>	<u>\$4,717,264</u>	<u>\$4,903,175</u>

Al 31 de diciembre de 2024 la cartera de crédito a la vivienda y la estimación por deterioro de la cartera de crédito a corto plazo es de \$190,821 y \$64,406 (\$185,911 y \$17,997 al 31 de diciembre de 2023), respectivamente, la cartera de crédito a la vivienda y su estimación deterioro de la cartera de crédito a largo plazo es de \$4,473,389 y \$257,560 (\$4,717,264 y \$236,688 al 31 de diciembre de 2023), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

El 1 de enero del 2024 el Fideicomitente celebró un contrato con seguros Agroasemex, S. A. para cubrir la cobertura de vida del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 por el saldo deudor de la totalidad de los créditos. El Fideicomitente celebró un contrato con seguros Agroasemex, S. A. para cubrir la cobertura de vida del 15 de marzo de 2023 al 31 de diciembre de 2023, así mismo firmó un endoso el 3 de enero de 2023 sobre el contrato firmado con seguros Agroasemex, S. A. en 2021 para cubrir el periodo del 1 de enero al 14 de marzo de 2023, los seguros contratados son efectuados por el Fideicomitente.

En 2024 y 2023 los intereses devengados ascendieron a \$266,806 y \$287,388.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la cartera de crédito etapa 3 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cartera etapa 3	<u>\$ 405,270</u>	<u>\$ 328,585</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024 y 2023

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

A continuación, se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Etapas	Exposición 31 diciembre de		Pérdida esperada 31 de diciembre de	
	2024	2023	2024	2023
1	\$ 4,133,407	\$ 4,364,034	\$ 29,868	\$ 31,851
2	125,533	210,556	12,956	60,154
3	<u>405,270</u>	<u>328,585</u>	<u>279,142</u>	<u>162,680</u>
	<u>\$ 4,664,210</u>	<u>\$ 4,903,175</u>	<u>\$ 321,966</u>	<u>\$ 254,685</u>

La institución realizó reclasificaciones entre las Etapas de riesgo de crédito en 2024 y 2023 como se muestra a continuación:

2024

	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Total
Saldo inicial	\$ 4,364,034	\$ 210,556	\$ 328,585	\$ 4,903,175
Etapas 1 a Etapas 2	(74,705)	74,705	-	-
Etapas 1 a Etapas 3	(107,619)	-	107,619	-
Etapas 2 a Etapas 1	123,787	(123,787)	-	-
Etapas 2 a Etapas 3	-	(26,190)	26,190	-
Etapas 3 a Etapas 1	32,615	-	(32,615)	-
Etapas 3 a Etapas 2	-	5,064	(5,064)	-
Créditos amortizados neto	(411,125)	(26,290)	(41,623)	(479,038)
Créditos revaluados neto	<u>206,420</u>	<u>11,475</u>	<u>22,178</u>	<u>240,073</u>
Saldo final	<u>\$ 4,133,407</u>	<u>\$ 125,533</u>	<u>\$ 405,270</u>	<u>\$ 4,664,210</u>

2023

	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Total
Saldo inicial	\$ 4,578,158	\$ 99,048	\$ 233,973	\$ 4,911,179
Etapas 1 a Etapas 2	(156,294)	156,294	-	-
Etapas 1 a Etapas 3	(98,098)	-	98,098	-
Etapas 2 a Etapas 1	43,876	(43,876)	-	-
Etapas 2 a Etapas 3	-	(11,092)	11,092	-
Etapas 3 a Etapas 1	7,149	-	(7,149)	-
Etapas 3 a Etapas 2	-	15,325	(15,325)	-
Créditos amortizados neto	(344,510)	(6,173)	(102)	(350,785)
Créditos revaluados neto	<u>333,753</u>	<u>1,030</u>	<u>7,998</u>	<u>342,781</u>
Saldo final	<u>\$ 4,364,034</u>	<u>\$ 210,556</u>	<u>\$ 328,585</u>	<u>\$ 4,903,175</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a \$321,966 y \$254,685, respectivamente, que representan el 79% y el 78% de la cartera etapa 3, respectivamente. La cartera en etapa 3 tiene una antigüedad menor a un año es de 35% y mayor a un año de 65% (42% y 58% en 2023), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida esperada, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

A continuación se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2024 y 2023:

	2024	2023
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 254,685	\$ 237,645
Más:		
Cargo a resultados	<u>67,281</u>	<u>17,040</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 321,966</u>	<u>\$ 254,685</u>

Nota 7 - Obligaciones sobre Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 6,287,476 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/12004/2019 del 20 de agosto de 2019, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados FOVISCB 19 2U, con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés deberá efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. De acuerdo con el contrato del Fideicomiso apartado "Amortización parcial de principal", las amortizaciones parciales no generan prima o penalización alguna.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Fecha de pago	Saldo por amortizar 31 de diciembre de	
						2024	2023
FOVISCB 19 2U	3,999,000	02/12/2019	28/01/2049	4.27	Día 27 del mes	<u>\$3,606.273</u>	<u>\$ 3,704.078</u>

* La tasa efectiva de los certificados bursátiles para 2024 y 2023 es de 3.98% y 4.79%.

Al 31 de diciembre de 2024 los Certificados a corto plazo y largo plazo son de \$212,140 y \$3,394,133 (\$194,744 y \$3,509,334 al 31 de diciembre de 2023), respectivamente.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de \$2,981,129 y \$3,219,867 (56.84 y 64.16 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 ascendió a \$145,906 y \$150,850, respectivamente. Adicionalmente, durante 2024 y 2023 la valorización neta de la UDI ascendió a \$161,832 y \$321,360, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el precio de los Certificados se amortizó 68.80 y 73.81 UDI, respectivamente.

La calificación más reciente otorgada por la sociedad calificadora HR Ratings de México S. A. de C. V. y Moody's de México, S. A. de C. V., fue en junio de 2024 y mayo de 2023, se describe a continuación, respectivamente:

"HR AAA (E)".- Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio"

"Aaa.mx con perspectiva estable".- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos"

Nota 8 - Ingresos y gastos por intereses:

En 2024 y 2023, se integran como sigue:

a. Ingresos por intereses

	2024	2023
Intereses de Cartera de crédito	\$ 266,806	\$ 287,388
Valorización de la Cartera de crédito	220,659	382,270
Intereses de inversiones en valores	10,787	10,871
Ganancia por valorización de Certificados	<u>16,286</u>	<u>10,997</u>
	<u>\$ 514,538</u>	<u>\$ 691,526</u>

b. Gastos por intereses

	2024	2023
Intereses Certificados	\$145,906	\$ 150,850
Pérdida por valorización de Certificados	178,118	191,902
Otros	<u>-</u>	<u>149</u>
	<u>\$ 324,024</u>	<u>\$ 342,901</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Administración de riesgos financieros:

a. Administración de Patrimonio

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

b. Administración de riesgos

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cartera de crédito - Neto	\$ 4.342.244	\$ 4.648.490
Certificados	\$ 3.606.273	\$ 3.704.078

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

i. Riesgo cambiario

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo por fluctuaciones en el salario mínimo y la UDI, al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	VSMG		UDI	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2024	2023	2024	2023
Activo:				
Cartera de crédito	18,737	23,637	-	-
Pasivo:				
Certificados	-	-	432,562	464,077
Posición larga - Neta	18,737	23,637	432,562	464,077

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la UMA fue de \$108.57 y \$103.74, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2024 y 2023 se incrementó en \$220,659 y \$382,270, respectivamente. Al 24 de abril de 2025, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de \$113.14.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el SMG fue de \$248.93 y \$207.44, respectivamente consecuentemente. Al 24 de abril 2025, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de \$278.80.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor de la UDI fue de \$8.340909 y \$7.981602, respectivamente. Al 24 de abril de 2025, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de \$8.446000.

ii. Riesgo de tasa de interés

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Concepto	31 de diciembre de		Incremento (decremento)
	2024	2023	
a. Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 95,438	\$ 88,545	\$ 6,893
b. Cartera de crédito - Neto	4,342,244	4,648,490	(306,246)
c. Otras cuentas por cobrar	<u>164,103</u>	<u>114,039</u>	<u>50,064</u>
	<u>\$ 4,601,785</u>	<u>\$ 4,851,074</u>	<u>\$(249,290)</u>

Calidad crediticia de los activos financieros

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

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos con marca de incumplimiento. Son clasificados en Etapa 2 los créditos marcados en prórroga y los que incremento su mora a más de 30 días de atraso, ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

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

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito se encontraba diversificada en los 32 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México.

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

iv. Riesgo de extensión

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

v. Riesgo de liquidez

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

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

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (amortización de capital) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y el pago de intereses:

	31 de diciembre de 2024		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de certificados	\$ 212,875	\$ 3,011,381	\$ 3,224,256
Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivos financieros	\$ 212,875	\$ 3,011,381	\$ 3,224,256
	31 de diciembre de 2023		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de certificados	\$ 199,023	\$ 3,586,446	\$ 3,785,469
Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivos financieros	\$ 199,023	\$ 3,586,446	\$ 3,785,469

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de Administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la Administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2024 y 2023 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$16,240 y \$16,921, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

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

En 2024 y 2023 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$2,360 y \$2,198, respectivamente que se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

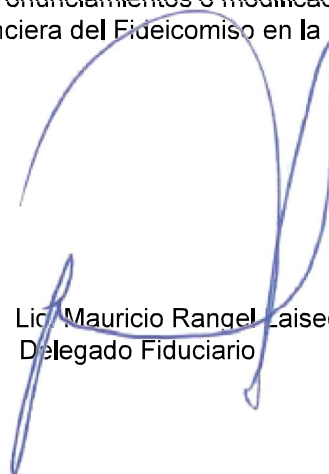
A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen nuevos pronunciamientos o modificaciones a las NIIF que puedan afectar significativamente la información financiera del Fideicomiso en la fecha de su entrada en vigor.



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



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario



Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver
Estados Financieros Dictaminados
31 de diciembre de 2023 y 2022

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Índice

31 de diciembre de 2023 y 2022

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



Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 4281,
Administrado por Banco Actinver, S. A,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4281 (Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden la información de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. que son relevantes a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con dichos Códigos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Estimación por deterioro de cartera de créditos Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a un modelo de pérdidas crediticias esperadas. Dicho modelo implica identificar, para la cartera de crédito, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos (\$4,903,175 miles de pesos al 31 de diciembre de 2023) y la estimación por deterioro relacionada (\$254,685 miles de pesos al 31 de diciembre de 2023) y a que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: 1) la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso; 2) los datos de entrada clave: saldo de cartera y clasificación de la cartera de crédito, y 3) la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles manuales relativos al proceso operativo de la cartera de créditos. En particular hemos: • Evaluado y considerado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso comparándola con las prácticas habituales de entidades similares al Fideicomiso. • Mediante pruebas selectivas, evaluado los datos de entrada clave, de la siguiente manera: - Cotejo de los saldos de cartera de créditos al 31 de diciembre de 2023, del reporte de la cartera de crédito, contra el saldo del estado de cuenta del acreditado. - Cotejo de la clasificación de la cartera de créditos, según el reporte de la cartera de crédito, contra el último pago realizado por el cliente de acuerdo su estado de cuenta. • Comparado los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera de créditos. • Recalculado la estimación por deterioro de la cartera de créditos, considerando la metodología de la Administración del Fideicomiso y los datos de entrada antes indicados.



Información Adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional, que comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la cual se emitirá después de la fecha de este informe. La información adicional no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes. Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

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

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

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

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

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

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

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

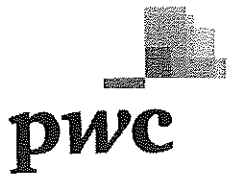


Como parte de una auditoría, de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional; también:

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

Comunicamos a los encargados del Gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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



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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

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

Ciudad de México, 23 de abril de 2024

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**

Estados de Situación Financiera

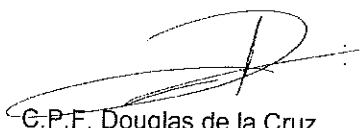
(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)

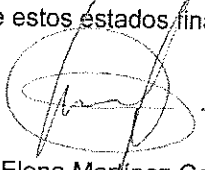
31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos

	2023	2022
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 88,547	\$ 84,454
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Notas 4 y 6)	167,914	160,713
Otras cuentas por cobrar	114,039	158,384
Total activo circulante	<u>370,500</u>	<u>403,551</u>
Activo no circulante:		
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Notas 4 y 6)	4,480,576	4,512,821
Total activo no circulante	<u>4,480,576</u>	<u>4,512,821</u>
Total activo	<u>\$4,851,076</u>	<u>\$4,916,372</u>
Certificados bursátiles (Nota 7)	194,744	178,986
Otras cuentas por pagar	-	53
Total pasivo circulante	<u>194,744</u>	<u>179,039</u>
Pasivo no circulante:		
Certificados bursátiles (Nota 7)	3,509,334	3,695,064
Total pasivo no circulante	<u>3,509,334</u>	<u>3,695,064</u>
Total pasivo	<u>3,704,078</u>	<u>3,874,103</u>
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido - Neto	1,019,634	1,219,913
Utilidades (perdidas) acumuladas	127,364	(177,644)
Total patrimonio	<u>1,146,998</u>	<u>1,042,269</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$4,851,076</u>	<u>\$4,916,372</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. José Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**

Estados de Resultado Integral

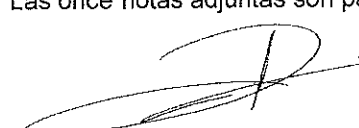
(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

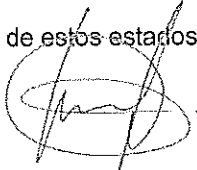
Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos

	2023	2022
Ingresos por intereses (Nota 8)	\$ 691,526	\$ 659,370
Gasto por intereses (Nota 8)	<u>(342,901)</u>	<u>(481,487)</u>
Margen bruto	348,625	177,883
Estimación por deterioro de cartera de crédito (Notas 4 y 6)	<u>(17,040)</u>	<u>(37,762)</u>
Margen financiero	331,585	140,121
Gastos de administración	<u>(26,577)</u>	<u>(26,165)</u>
Resultado del ejercicio	305,008	113,956
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral	<u>\$ 305,008</u>	<u>\$ 113,956</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. José Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver**

Estados de Cambios en el Patrimonio

(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos

	Contribuido	Patrimonio Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	Patrimonio contribuido neto	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2022	\$ 1,331,275	\$ -	\$ 1,331,275	\$ (291,600)	\$ 1,039,675
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	-	(111,362)	(111,362)	-	(111,362)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	113,956	113,956
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,331,275	(111,362)	1,219,913	(177,644)	1,042,269
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	-	(200,279)	(200,279)	-	(200,279)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	305,008	305,008
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 1,331,275</u>	<u>\$ (311,641)</u>	<u>\$ 1,019,634</u>	<u>\$ 127,364</u>	<u>\$ 1,146,998</u>

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

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

Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Lic. José Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Flujos de Efectivo

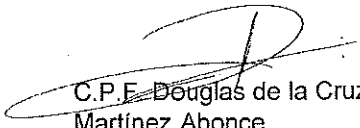
(Notas 1, 2, 3, 10 y 11)

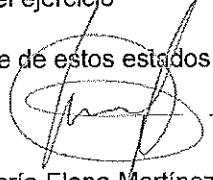
Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

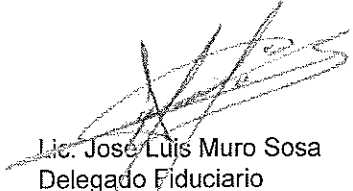
Cifras expresadas en miles de pesos

	2023	2022
Actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	\$ 305,008	\$ 113,956
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Intereses devengados de inversiones	(10,871)	(7,423)
Intereses devengados de cartera de crédito	(287,388)	(290,965)
Valorización de la cartera de crédito en UMA	(382,270)	(360,364)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	17,040	37,762
Intereses devengados de Certificados bursátiles	150,850	159,438
Valorización de los Certificados bursátiles - Netos	<u>180,905</u>	<u>321,361</u>
	(26,726)	(26,235)
Intereses cobrados de inversiones	10,871	7,423
Cartera de créditos a la vivienda - Neto	415,745	391,473
Intereses cobrados de cartera de créditos	261,918	266,393
Otras cuentas por cobrar	44,345	(5,546)
Otras cuentas pagar	(53)	42
Amortización de certificados bursátiles	(350,784)	(356,950)
Intereses pagados de Certificados bursátiles	<u>(150,944)</u>	<u>(159,485)</u>
Recursos generados en la operación	<u>204,372</u>	<u>117,115</u>
Actividades de financiamiento		
Entrega de excedente al Fideicomisario en segundo lugar	<u>(200,279)</u>	<u>(111,362)</u>
Recursos utilizados en el financiamiento	<u>(200,279)</u>	<u>(111,362)</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	4,093	5,753
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>84,454</u>	<u>78,701</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 88,547</u>	<u>\$ 84,454</u>

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


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


Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario


Lic. José Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

**Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4281 (Fideicomiso) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario) fue constituido el 26 de noviembre de 2019, con domicilio en Miguel Noreña No. 28, Col. San José Insurgentes, C. P. 03900, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/12004/2019, del 20 de agosto de 2019, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en UDIS o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 6,287,476 Certificados.

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

**Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros. En el caso del efectivo y equivalente de efectivo otras cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar, al ser a corto plazo hay un bajo riesgo en el cambio del valor porque sus costos se aproximan a su valor razonable.

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

Cambios en políticas contables

Durante el ejercicio 2023 y 2022 el IASB no emitió normas contables que afecten la información financiera del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

**Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022**

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 23 de abril 2024, por los funcionarios que los suscriben.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad materiales:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad materiales, las cuales se aplican para los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2023, de acuerdo con las modificaciones a la NIC1 y la Declaración de práctica No. 2 de las NIIF.

Conversión de moneda extranjera

a. Moneda funcional y de presentación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el SMG y la UMA fueron de \$207.44 y \$103.74, respectivamente (en 2022 el SMG y la UMA fueron de \$172.87 y \$96.22, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2023 y 2022 se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6° transitorio del Decreto de desindexación del salario mínimo.

Los créditos que se encuentren otorgados en VSMG se mantienen bajo esta indexación y no perderán sus características, condiciones, apoyos y ventajas para los trabajadores.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

**Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022**

c. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

d. Deterioro de activos financieros

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

De manera general, al momento de su originación todos los instrumentos financieros generan una reserva de pérdidas crediticias por los próximos 12 meses, y al momento que se detecte un incremento significativo en el riesgo de crédito, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remanente del instrumento. Con esto, el modelo aplicado es considerado un modelo de 3 etapas las cuales se definen a continuación:

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

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

El modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado, que en el caso del Fideicomiso corresponde a la cartera de créditos hipotecarios cedida.

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

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 representa el 5.19 % y 4.84%, respectivamente del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Niveles de riesgo de la cartera

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Segmentación de la cartera

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

- Activo
- Pensionado
- Prórroga
- Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas (forward-looking)

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

En 2023, la crisis sanitaria y los efectos económicos no impactó la afectación de pagos de los créditos hipotecarios de la cartera; así mismo dichos efectos no han puesto en riesgo la liquidez del Fideicomiso, ni la capacidad de pago de los certificados, debido al alto nivel de aforo de estos.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Etapas de los créditos (Buckets):

Etapas	Definición
1	Créditos activos y pensionados con mora menor a 30 días de atraso.
2	Créditos en prórroga y Créditos activos, pensionados y fuera del sector con mora mayor o igual a 30 días de atraso y menor a 90 días de atraso.
3	Créditos fuera del sector con mora mayor a 90 días de atraso.

e. Certificados y obligaciones financieras

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

f. Patrimonio

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

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

Una vez pagados las obligaciones del Fideicomiso siempre y cuando no existan pagos o transferencias pendientes y cumplidas las condiciones de liberación:

- Que el porcentaje de Aforo sea igual o mayor al Aforo de la Emisión;
- Que el saldo objetivo del fondo de reserva se encuentre debidamente constituido;
- Que no exista incumplimiento al pago de amortizaciones programadas en los últimos 3 meses;

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

d. Que no se haya actualizado ninguna causa de aceleración.

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 a la fecha de pago no se haya cumplido la totalidad de las condiciones de liberación;
- ii. A la entrega de Excedentes al Fideicomisario en segundo lugar siempre y cuando se hayan cumplido a la fecha de pago las condiciones de liberación.

g. Impuestos a la utilidad

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

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

h. Reconocimiento de ingresos

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

i. Gastos por intereses

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

j. Utilidad por valorización

El saldo insoluto de los créditos en VSMG se valorizan con base en el SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización en los resultados del año correspondiente. Lo anterior se realiza generalmente el 1 de febrero de cada año. El incremento de la UMA en 2023 fue de 7.82% y en 2022 de 6.6%. (el incremento del SMG fue de 20% en 2023 y de 22% en 2022).

k. Pasivos denominados en UDI

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

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

Nota 5 - Efectivo, equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2023	2022
Bancos	\$ -	\$ -
Inversiones de corto plazo	<u>88,547</u>	<u>84,454</u>
	<u>\$ 88,547</u>	<u>\$ 84,454</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones en valores se integran por inversiones a corto plazo, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

Títulos	31 de diciembre de 2023		
	Plazo	Tasa	Importe
BI Cetes 241003	3 días	10.90%	\$ 84,200
M BONOS 29301	3 días	10.60%	<u>4,347</u>
			<u>\$ 88,547</u>
Títulos	31 de diciembre de 2022		
	Plazo	Tasa	Importe
Cetes 241003	3 días	9.64%	\$ 81,288
LIQ BPAG91 240829	3 días	10.14%	<u>3,166</u>
			<u>\$ 84,454</u>

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

En 2023 y 2022 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$10,871 y \$7,423, respectivamente.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la cartera de crédito que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Cartera de crédito:		
Activos	\$ 4,193,910	\$ 4,442,426
Pensionados	274,964	215,454
Fuera de sector	318,670	232,108
Prórroga	<u>115,631</u>	<u>21,191</u>
	<u>\$ 4,903,175</u>	<u>\$ 4,911,179</u>

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes a su valor amortizado de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2023		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$ 185,911</u>	<u>\$ 4,717,264</u>	<u>\$ 4,903,175</u>
	31 de diciembre de 2022		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$ 222,812</u>	<u>\$ 4,688,367</u>	<u>\$ 4,911,179</u>

Al 31 de diciembre de 2023 la cartera de crédito a la vivienda y la estimación por deterioro de la cartera de crédito a corto plazo es de \$185,911 y \$17,997 (\$222,812 y \$62,099 al 31 de diciembre de 2022), respectivamente, la cartera de crédito a la vivienda y su estimación deterioro de la cartera de crédito a largo plazo es de \$4,717,264 y \$236,688 (\$4,688,367 y \$175,546 al 31 de diciembre de 2022), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

El 4 de enero del 2023 el Fideicomitente celebró un contrato con seguros Agroasemex, S. A. para cubrir la cobertura de vida del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 por el saldo deudor de la totalidad de los créditos. El Fideicomitente celebró un contrato con seguros Agroasemex, S. A. para cubrir la cobertura de vida del 15 de marzo de 2022 al 31 de diciembre de 2022, así mismo firmó un endoso el 3 de enero de 2022 sobre el contrato firmado con seguros Agroasemex, S. A. en 2021 para cubrir el periodo del 1 enero al 14 de marzo de 2022, los seguros contratados son efectuados por el Fideicomitente.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023 y 2022

En 2023 y 2022 los intereses devengados ascendieron a \$287,388 y \$290,965.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la cartera de crédito etapa 3 se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cartera etapa 3	<u>\$ 328,585</u>	<u>\$ 233,973</u>

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

A continuación, se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

<u>Etapas</u>	<u>Exposición</u> <u>31 diciembre de</u>		<u>Pérdida esperada</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1	\$ 4,364,034	\$ 4,578,158	\$ 31,851	\$ 40,410
2	210,556	99,048	60,154	48,689
3	<u>328,585</u>	<u>233,973</u>	<u>162,680</u>	<u>148,546</u>
	<u>\$ 4,903,175</u>	<u>\$ 4,911,179</u>	<u>\$ 254,685</u>	<u>\$ 237,645</u>

La institución realizó reclasificaciones entre las Etapas de riesgo de crédito en 2023 y 2022 como se muestra a continuación:

2023

	Etapas	Etapas	Etapas	Etapas
	1	2	3	Total
Saldo inicial	\$ 4,578,158	\$ 99,048	\$ 233,973	\$ 4,911,179
Etapas 1 a Etapas 2	(156,294)	156,294	-	-
Etapas 1 a Etapas 3	(98,098)	-	98,098	-
Etapas 2 a Etapas 1	43,876	(43,876)	-	-
Etapas 2 a Etapas 3	-	(11,092)	11,092	-
Etapas 3 a Etapas 1	7,149	-	(7,149)	-
Etapas 3 a Etapas 2	-	15,325	(15,325)	-
Créditos amortizados neto	(344,510)	(6,173)	(102)	(350,785)
Créditos revaluados neto	<u>333,753</u>	<u>1,030</u>	<u>7,998</u>	<u>342,781</u>
Saldo final	<u>\$ 4,364,034</u>	<u>\$ 210,556</u>	<u>\$ 328,585</u>	<u>\$ 4,903,175</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

2022

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Saldo inicial	\$ 4,608,682	\$ 126,469	\$ 211,382	\$ 4,946,533
Etapa 1 a Etapa 2	(68,496)	68,496	-	-
Etapa 1 a Etapa 3	(65,291)	-	65,291	-
Etapa 2 a Etapa 1	16,637	(16,637)	-	-
Etapa 2 a Etapa 3	-	(8,671)	8,671	-
Etapa 3 a Etapa 1	35,136	-	(35,136)	-
Etapa 3 a Etapa 2	-	7,380	(7,380)	-
Créditos amortizados neto	(251,986)	(78,750)	(26,214)	(356,950)
Créditos revaluados neto	<u>303,478</u>	<u>761</u>	<u>17,359</u>	<u>321,596</u>
Saldo final	<u>\$ 4,578,158</u>	<u>\$ 99,048</u>	<u>\$ 233,973</u>	<u>\$ 4,911,179</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a \$254,685 y \$234,645 respectivamente, que representan el 78% y el 102% de la cartera etapa 3, respectivamente. La cartera en etapa 3 tiene una antigüedad menor a un año es de 42% y mayor a un año de 58% (74% y 26% en 2022), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida esperada, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

A continuación se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2023 y 2022:

	2023	2022
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 237,645	\$ 199,883
Más:		
Cargo a resultados	<u>17,040</u>	<u>37,762</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 254,685</u>	<u>\$ 237,645</u>

Nota 7 - Obligaciones sobre Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 6,287,476 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/12004/2019 del 20 de agosto de 2019, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados FOVISCB 19 2U, con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés deberá efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. De acuerdo con el contrato del Fideicomiso apartado "Amortización parcial de principal", las amortizaciones parciales no generan prima o penalización alguna.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Fecha de pago	Saldo por amortizar 31 de diciembre de	
						2023	2022
FOVISCB 19 2U	3,999,000	02/12/2019	28/01/2049	4.27	Día 27 del mes	<u>\$3,704,078</u>	<u>\$3,874,050</u>

* La tasa efectiva de los certificados bursátiles para 2023 y 2022 es de 4.79% y 4.27%.

Al 31 de diciembre de 2023 los Certificados a corto plazo y largo plazo son de \$194,744 y \$3,509,334 (\$178,986 y \$3,695,064 al 31 de diciembre de 2022), respectivamente.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$3,219,867 y \$3,423,264 (64.16 y 71.20 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios 2023 y 2022 ascendió a \$150,850 y \$159,438, respectivamente. Adicionalmente, durante 2023 y 2022 la valorización neta de la UDI ascendió a \$321,360 y \$321,360, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el precio de los Certificados se amortizó 73.81 y 80.58 UDI, respectivamente.

La calificación más reciente otorgada por la sociedad calificadoras en mayo de 2023 por Moody's de México, S. A. de C. V., se ratificó en junio de 2023 por HR Ratings de México S. A. de C. V., se describe a continuación:

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

Nota 8 - Ingresos y gastos por intereses:

En 2023 y 2022, se integran como sigue:

a. Ingresos por intereses

	2023	2022
Intereses de cartera de crédito	\$ 287,388	\$ 290,965
Valorización de la cartera de crédito	382,270	360,364
Intereses de inversiones en valores	10,871	7,423
Ganancia por valorización de Certificados	<u>10,997</u>	<u>618</u>
	<u>\$ 691,526</u>	<u>\$ 659,370</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

b. Gastos por intereses

	2023	2022
Intereses Certificados	\$ 150,850	\$ 159,438
Pérdida por valorización de Certificados	191,902	321,978
Otros	<u>149</u>	<u>71</u>
	<u>\$ 342,901</u>	<u>\$ 481,487</u>

Nota 9 - Administración de riesgos financieros:

a. Administración de Patrimonio

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

b. Administración de riesgos

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

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2023	2022
Cartera de crédito - Neto	<u>\$ 4,648,490</u>	<u>\$ 4,673,534</u>
Certificados	<u>\$ 3,704,077</u>	<u>\$ 3,874,050</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

i. Riesgo cambiario

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

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

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

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

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo por fluctuaciones en el salario mínimo y la UDI, al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	VSMG		UDI	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2023	2022	2023	2022
Activo:				
Cartera de crédito	23,637	28,410	-	-
Pasivo:				
Certificados	-	-	464,077	606,624
Posición larga - Neta	23,637	28,410	464,077	606,624

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la UMA fue de \$103.74 y \$96.22, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2023 y 2022 se incrementó en \$382,270 y \$360,364, respectivamente. Al 23 de abril de 2024, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de \$108.57.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el SMG fue de \$207.44 y \$172.87, respectivamente consecuentemente. Al 23 de abril 2024, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de \$248.93.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor de la UDI fue de \$7.981602 y \$7.646804, respectivamente. Al 23 de abril de 2024, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de \$8.128333.

ii. Riesgo de tasa de interés

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

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

Concepto	31 de diciembre de		Incremento (decremento)
	2023	2022	
a. Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 88,545	\$ 84,454	\$ 4,092
b. Cartera de crédito - neto	4,648,490	4,673,534	(25,044)
c. Otras cuentas por cobrar	<u>114,039</u>	<u>158,384</u>	<u>(44,345)</u>
	<u>\$4,851,074</u>	<u>\$4,916,372</u>	<u>\$ (65,297)</u>

Calidad crediticia de los activos financieros

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

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

**Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022**

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos con marca de incumplimiento. Son clasificados en Etapa 2 los créditos marcados en prórroga y los que incremento su mora a más de 30 días de atraso, ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

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

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito se encontraba diversificada en los 32 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México.

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

iv. Riesgo de extensión

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

v. Riesgo de liquidez

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

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

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (amortización de capital) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y el pago de intereses:

	31 de diciembre de 2023		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de certificados	\$ 199,023	\$ 3,586,446	\$ 3,785,469
Otras cuentas por pagar	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>\$ 199,023</u>	<u>\$ 3,586,446</u>	<u>\$ 3,785,469</u>
	31 de diciembre de 2022		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de certificados	\$ 145,486	\$ 3,454,463	\$ 3,599,950
Otras cuentas por pagar	53	-	53
Total pasivos financieros	<u>\$ 145,539</u>	<u>\$ 3,454,463</u>	<u>\$ 3,600,003</u>

Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de Administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la Administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2023 y 2022 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$16,921 y \$17,110, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

Fideicomiso Irrevocable Número 4281, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

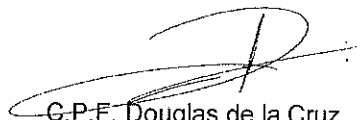
**Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

En 2023 y 2022 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$2,198 y \$2,137, respectivamente que se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

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



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



Lic. María-Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario



Lic. José Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



Lic. Jorge Luis Muro Sosa
Lic. María Elena Martínez Camarillo
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 4281
Montes Urales 620 Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P.11000, Ciudad de México

Ciudad de México, 29 de abril de 2024

Estimados:

Con relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4281 (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 2023, 2022 y 2021 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 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.

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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduardo Gómez Alcalá', written over a horizontal line.

L. C. Eduardo Gómez Alcalá
Representante Legal

Ciudad de México, a 23 de abril de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

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

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 4281 (FOVISCB 19-2U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración Emisión y Pago No. 4281, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

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

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

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

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

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

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

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

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4281 (FOVISCB 19-2U).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario



Lic. Jorge Luis Muro Sosa
Lic. María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario
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 4281
Montes Urales 620 Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México

Ciudad de México, 29 de abril de 2024

Estimados:

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 4281 (Fideicomiso o Emisora) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario) correspondientes al año que terminará el 31 de diciembre de 2023, conjuntamente con el representante legal del Despacho en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

- I. Soy contador público certificado con número de registro vigente 17221 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 15 de julio de 2008. 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 manifestamos 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 5 años; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Emisora por 5 años.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Eduardo Gómez Alcalá", written over a horizontal line.

L. C. Eduardo Gómez Alcalá
Representante Legal

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

NO APLICAR

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 4281 (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 4281 (FOVISCB 19-2U) 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 4281 (FOVISCB 19-2U).



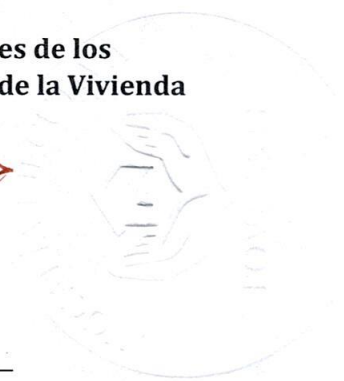
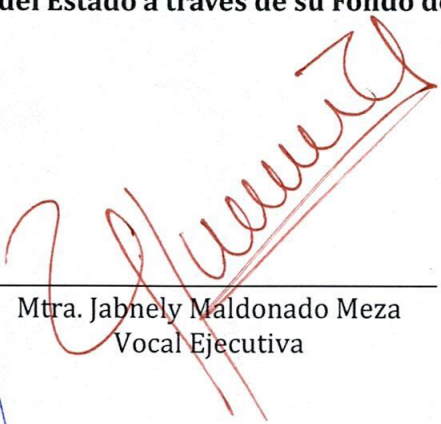
Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

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 **4281** mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra **FOVISCB 19 2U**

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores 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 19-2U, F/4281 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 4281.
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 4281 (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.

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 4281
Montes Urales 620 Piso1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México.

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

Estimado (s):

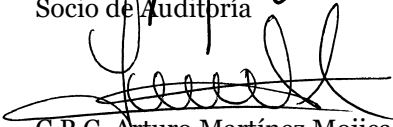
Con relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable número 4281 (Fideicomiso o Emisora) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Fiduciario), correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y en cumplimiento 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