

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma Bursatilizaciones de Fovissste y FHIPOCB 17U

Mexico Mon 05 May, 2025 - 7:29 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 05 May 2025: Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de los certificados bursátiles fiduciarios (CB) 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.

Las calificaciones *stand-alone* no consideran la protección crediticia provista por la garantía de pago oportuno (GPO) incondicional e irrevocable provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo (SHF) [AAA(mex) Perspectiva Estable]. Esta garantía puede utilizarse para el pago de intereses devengados de los CB o para alcanzar un aforo mínimo igual a cero en cada fecha de pago.

Cada GPO equivale a un monto máximo de hasta 23.2% del saldo insoluto de los CB cuando sea dispuesta por primera vez. En los casos en los que la calificación *stand-alone* también es AAA(mex)vra, se debe a que el nivel de sobrecolateralización (OC; *overcollateralization*), excluyendo créditos con incumplimientos mayores de 180 días (OC 180d), se ha fortalecido a un nivel que permite tolerar escenarios de estrés de incumplimiento correspondientes con las calificaciones *stand alone*.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
FHIPOCB 17U		

FHIPOCB 17U

ENac LP

AAA(mex)vra Ra:
Outlook
Stable

AAA(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

Fovissste TFOVICB 20-
2U (F#4290)

TFOVICB 20-2U
MX95TF030081

ENac LP

AAA(mex)vra Ra:
Outlook
Stable

AAA(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

Fovissste FOVISCB 17U
(F#3096)

FOVISCB 17U

ENac LP

AAA(mex)vra Ra:
Outlook
Stable

AAA(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

Fovissste FOVISCB19-
2U (F#4281)

FOVISCB19-2U

ENac LP

AAA(mex)vra Ra:
Outlook
Stable

AAA(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

Fovissste TFOVIS 14-2U
(F#310093)

TFOVIS 14-2U

ENac LP

AAA(mex)vra Ra

Outlook

Stable

AAA(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 19-2U, TFOVICB 20U, TFOVICB 20-2U y TFOVICB 21U

Riesgo Operacional Mitigado: El riesgo operacional se mitiga por la capacidad de Fovissste [calificado como administrador primario en 'AAFC1(mex)', Perspectiva Estable] para adelantar la cobranza de ingresos federales en caso de retrasos operativos por parte de las dependencias gubernamentales. Fitch opina que el riesgo operacional también se ve reducido por la gestión adecuada de Fovissste, supervisada por administradores maestros. HiTo S.A.P.I. de C.V. (HITO) [calificado como administrador maestro en 'AAFC1(mex)', Perspectiva Estable] y Administradora de Activos Financieros S.A. de C.V. (Acfin) [calificado como administrador maestro en 'AAFC2(mex)', Perspectiva Estable] actúan como administradores maestros de las carteras subyacentes de las transacciones calificadas.

OC y Protección Adicional Robustos: Todas las transacciones tienen un nivel de OC 180d superior a 28.3% y un promedio de 43.5%, con una tendencia creciente. Como parte de la protección crediticia, la transacciones TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U y FOVISCB 17U se benefician de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% del saldo insoluto. Estas transacciones siguen una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero se mantiene estable y la razón de cobertura de intereses continúa en aumento para todas las transacciones.

TFOVIS 14U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310042)

Desempeño del Activo Estable: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días permanecieron estables en 2.8% del balance original desde el año anterior. A la misma fecha, 58.4% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 29.5% pensionados,

12% estaban fuera del sector, y 0.05% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 2.2% en los últimos 12 meses (UDM) desde 3.3% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 10,441 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.3%, una razón de crédito a valor promedio actual (WA CLTV; *weighted average loan to value*) de 44.2% y antigüedad de 163.4 meses.

Nivel de OC Robusto: A febrero de 2025, el OC 180d creció a 68.8% desde 57.4% de la revisión anterior, mientras que el saldo insoluto sobre el saldo original alcanzó 12.2%. Como parte de la protección crediticia, la transacción se beneficia de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% sobre el saldo insoluto. La transacción sigue una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero promedió 2.4% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses se mantiene robusta, alcanzando 14.1 veces (x) en febrero de 2025.

TFOVIS 14-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310093)

Desempeño del Activo Estable: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 4.3% sobre el balance original desde 4.1% el año anterior. A la misma fecha, 53.5% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 32.5% pensionados, 13.9% estaban fuera del sector y 0.23% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 2.5% en los UDM desde 3.3% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 8,966 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.6%, WA CLTV de 52% y antigüedad de 163.6 meses.

Nivel de OC en Aumento: A febrero de 2025, el OC 180d creció a 67.6% desde 56.2% la revisión anterior, mientras que el saldo insoluto sobre el saldo original alcanzó 14.5%. Como parte de la protección crediticia, la transacción se beneficia de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% sobre el saldo insoluto. La transacción sigue una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero promedió 3.2% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses continuó en aumento hasta alcanzar 17.9x en febrero de 2025.

TFOVICB 15U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/2422)

Desempeño del Activo Estable: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 7.3% sobre el balance original desde 7% en el año anterior. A la misma fecha, 67.2% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 12.9% pensionados, 19.6% estaban fuera del sector y 0.29% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 1.7% en los UDM desde 2.7% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 17,897 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.7%, WA CLTV de 59.6% y antigüedad de 154.8 meses.

Nivel de OC en Aumento: A febrero de 2025, el OC 180d creció a 47.1% desde 38.9% en la revisión anterior, mientras que el saldo insoluto sobre el saldo original alcanzó 26.3%. Como parte de la protección crediticia, la transacción se beneficia de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% sobre el saldo insoluto. La transacción sigue una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero promedió 2.2% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses continuó en aumento hasta alcanzar 10.9x en febrero de 2025.

TFOVICB 15-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/2542)

Desempeño del Activo Estable: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 8.6% sobre el balance original, desde 8.1% en el año anterior. A la misma fecha, 71.5% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 7.8% pensionados, 20.5% estaban fuera del sector y 0.16% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 1.5% en los UDM desde 2.3% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 10,537 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.7%, WA CLTV de 64.8% y antigüedad de 151.2 meses.

Nivel de OC en Aumento: A febrero de 2025, el OC 180d incrementó a 35% desde 29.6% la revisión anterior, mientras que el saldo insoluto sobre el saldo original alcanzó 36.1%. Como parte de la protección crediticia, la transacción se beneficia de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% sobre el saldo insoluto. La transacción sigue una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero promedió 1.7% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses continuó en aumento hasta alcanzar 6.8x en febrero de 2025.

TFOVICB 16U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/2846)

Desempeño Adecuado del Activo: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 4.3% sobre el balance original desde 3.9% el año anterior. A la misma fecha, 76.9% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 10.7% pensionados, 12.2% estaban fuera del sector y 0.19% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 2% en los UDM desde 2.3% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 10,961 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.9%, WA CLTV de 59.6% y antigüedad de 129.3 meses.

Nivel de OC en Aumento: A febrero de 2025, el OC 180d creció a 48.3% desde 38% la revisión anterior, mientras que el saldo insoluto sobre el saldo original alcanzó 29%. Como parte de la protección crediticia, la transacción se beneficia de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% sobre el saldo insoluto. La transacción sigue una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero promedió 2.8% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses continuó en aumento hasta alcanzar 7.4x en febrero de 2025.

FOVISCB 17U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/3096)

Desempeño del Activo Estable: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 3.1% sobre el balance original desde 2.8% el año anterior. A la misma fecha, 81.8% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 9.2% pensionados, 8.8% estaban fuera del sector y 0.11% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 1.7% en los UDM desde 2.3% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 11,820 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.8%, WA CLTV de 59.4% y antigüedad de 121.1 meses.

Nivel de OC en Aumento: A febrero de 2025, el OC 180d creció a 43.9% desde 35.5% la revisión anterior, mientras que el saldo insoluto sobre el saldo original alcanzó 34.1%. Como parte de la protección crediticia, la transacción se beneficia de una GPO incondicional e irrevocable provista por SHF de 23.2% sobre el saldo insoluto. La transacción sigue una amortización bajo un esquema *full-turbo* con una cascada de pagos sencilla. El margen financiero promedió 2.8% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses se mantiene robusta en 5.4x en febrero de 2025.

FOVISCB 19-2U (Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/4281)

Desempeño Adecuado del Activo: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 3.3% sobre el balance original desde 2.6% el año anterior. A la misma fecha, 85% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 7.8% pensionados, 7% estaban fuera del sector y 0.12% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó a un promedio de 1.5% en los UDM desde 2.5% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 6,469 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.9%, WA CLTV de 61.5% y antigüedad de 101.4 meses.

OC Arriba de Objetivo: A febrero de 2025, el OC 180d permanecía por arriba del objetivo de 25% en 26.2%. La amortización de los CB ha sido superior a la programada debido al nivel de prepagos, tras alcanzar un saldo insoluto de 61.9% a febrero de 2025. El margen financiero promedió 1.9% durante los UDM y la razón de cobertura de intereses 2.3x en febrero de 2025. La reserva de efectivo equivalente a tres pagos de intereses y principal permanece completamente fondeada desde marzo de 2020.

TFOVICB 20U (Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago 4174)

Desempeño Adecuado del Activo: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron ligeramente a 3.5% sobre el balance original desde 2.8% el año anterior. A la misma fecha, 87.3% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 5.3% pensionados, 7.2% estaban fuera del sector y 7.2% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó ligeramente un promedio de 1.3% en los UDM desde 2.1% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 10,004 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.9%, WA CLTV de 63.8% y antigüedad 97.7 meses.

OC Arriba de Objetivo: A febrero de 2025, el OC 180d permanecía por arriba del objetivo de 25% en 26.4%. La amortización de los CB ha sido superior a la programada debido al nivel de prepagos al alcanzar un saldo insoluto de 66.8% a febrero de 2025. El margen financiero promedió 2.8% y la razón de cobertura de intereses 1x a febrero de 2025. La reserva de efectivo equivalente a tres pagos de intereses y principal permanece completamente fondeada desde septiembre de 2022.

TFOVICB 20-2U (Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago 4290)

Desempeño Adecuado del Activo: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días incrementaron a 3.6% sobre el balance original desde 2.7% el año anterior. A la misma fecha, 86.8% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 6.4% pensionados, 6.7% estaban fuera del sector y 0.21% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó ligeramente a un promedio de 2.1% en los UDM desde 2.6% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 14,059 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.9%, WA CLTV de 59.6% y antigüedad de 112 meses.

OC Arriba de Objetivo: A febrero de 2025, el OC 180d permanecía por arriba del objetivo de 25% en 42%. La amortización de los CB ha sido superior a la programada debido al nivel de prepagos al alcanzar un saldo insoluto de 50.4 a febrero de 2025. El margen financiero promedió 3.9% y la razón de cobertura de intereses 10x a febrero de 2025. La reserva de efectivo equivalente a tres pagos de intereses y principal permanece completamente fondeada desde mayo de 2021.

TFOVICB 21U (Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago 4600)

Desempeño Adecuado del Activo: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 180 días alcanzaron 3.7% sobre el balance original desde 2.8% un año antes. A la misma fecha, 89.5% de los acreditados de la cartera eran trabajadores activos, 4.3% pensionados, 6% estaban fuera del sector y 0.21% contaban con prórroga. El nivel de prepagos disminuyó ligeramente a un promedio de 1% en los UDM desde 1.8% en la revisión anterior.

A febrero de 2025, el portafolio contaba con 16,660 créditos con tasa de interés promedio ponderada de 5.9%, WA CLTV de 64.2% y antigüedad de 84.1 meses.

OC Arriba de Objetivo: A febrero de 2025, el OC 180d permanecía por arriba del objetivo de 25% en 33.8%. La amortización de los CB ha sido superior a la programada debido al nivel de prepagos al alcanzar un saldo insoluto de 67.6% a febrero de 2025. El margen financiero promedió 3.4% y la razón de cobertura de intereses 5.6x a febrero de 2025. La reserva de efectivo equivalente a tres pagos de intereses y principal permanece completamente fondeada desde abril de 2022.

FHIPOCB 17U

Rendimiento de los Activos Permanece Estable: A febrero de 2025, los créditos con retrasos mayores a 90 días como proporción del saldo original de la cartera aumentaron

ligeramente a 1.7% desde 1.6% en febrero de 2024, mientras que la proporción de incumplimientos superiores a 180 días respecto al saldo original también aumentó ligeramente a 1.5% desde 1.4% en los UDM. Por otro lado, los prepagos han mostrado un rendimiento estable. A partir de febrero de 2025, el nivel de prepagos alcanzó un promedio de 2.4% en los UDM, similar al promedio observado un año antes de 2.2%.

A febrero de 2025, la cartera está compuesta por 7,442 créditos originados en México, con una concentración de 85.4% en préstamos de Fovissste y 14.6% en préstamos de Infonavit. La cartera tiene una tasa de interés promedio ponderada de 5.9% y una WA CLTV de 46%.

Protección de Crédito Dentro de los Niveles Objetivo: El saldo de las notas continúa amortizándose consistentemente, alcanzando un saldo de bonos de 33.4% del saldo original a partir de febrero de 2025 (39.1%: febrero de 2024). El objetivo de OC es de 29.5%, y a febrero de 2025 el nivel de OC se encuentra en el objetivo. El margen financiero se ha mantenido estable, promediando 3.3% durante UDM en comparación con el promedio de 12 meses de 3.1% observado un año antes.

Riesgo Operacional Mitigado: Ambas entidades (Infonavit y Fovissste) están relacionadas con el Gobierno federal y tienen experiencia considerable y reputación como originadores y administradores de créditos hipotecarios en el mercado mexicano, por lo que se considera que el riesgo operacional está mitigado. En caso de que existan dependencias o patrones morosos, Fovissste tiene el derecho de solicitar al Gobierno federal que retenga los recursos federales y se los transfiera como pago, mientras que Infonavit puede iniciar procedimientos legales para multar o clausurar a las empresas que no transfieran los pagos deducidos.

La transacción también considera una participación activa de HITO, S.A.P.I. de C.V. (HITO) como administrador maestro. La calificación de HITO fue afirmada en julio de 2024 en 'AAFC1(mex)' con Perspectiva Estable. El entorno operativo no representa un riesgo adicional para la transacción.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

Las calificaciones se verían presionadas a la baja si los niveles de incumplimiento observados se desvían de las expectativas de Fitch, presionando el nivel de protección crediticia y/o si las capacidades del administrador y administradores maestro se perciben como menos adecuadas de lo que se ha mostrado históricamente, entre otros factores.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

Un incremento en las calificaciones no es posible ya que todas se encuentran en la más alta en escala nacional.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);

--Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Febrero 13, 2025);

--Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (18 Noviembre 18, 2024);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Marzo 13 2024).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 12/julio/2024 para FHIPOCB 17U y 5/junio/2024 para el resto

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) como administrador primario de todas las transacciones excepto FHIPOCB17U, HITO S.A.P.I. de C.V. (HITO) como administrador maestro de TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 19-2U, TFOVICB 20U y TFOVICB 20-2U y FHIPOCB 17U. Administradora de Activos Financieros, S.A. (Acfin) como administrador maestro de los fideicomisos restantes a través de sus portales de internet.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Reportes de Cobranza históricos hasta febrero de 2025, Reportes de Distribución a febrero de 2025 e información de tipo crédito por crédito

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde la fecha de emisión hasta el cierre de febrero/2025.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado “Proceso de Calificación” disponible en el apartado “Temas Regulatorios” de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

FITCH RATINGS ANALYSTS

Marcela Morales

Senior Analyst

Analista de Seguimiento

+52 81 4161 7097

marcela.morales@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Juliana Ayoub

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+55 11 4504 2200

juliana.ayoub@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 13 Mar 2024\)](#)

[Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(pub. 18 Nov 2024\)](#)

[Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica \(pub. 13 Feb 2025\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

FHIPO - FHIPOCB 17U (F#3186)	-
FOVISCB 19-2U	-
Fovissste FOVISCB 17U (F#3096)	-
Fovissste TFOVICB 15-2U (F#2542)	-
Fovissste TFOVICB 15U (F#2422)	-
Fovissste TFOVIS 14-2U (F#310093)	-
Fovissste TFOVIS14U (F#310042)	-
TFOVICB 16U (F#2846)	-
TFOVICB 20-2U F/4290	-
TFOVICB 20U F/4174	-
TFOVICB 21U F/4600	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos,

dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de

individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias

emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.