Gobierno de México | ISSSTE Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado | FOVISSSTE Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

MIGUEL NOREÑA 28, COL. SAN JOSE INSURGENTES, 03900, BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MEXICO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos)

	septiembre-26	junio-26	septiembre-25
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**8,140,575**	**7,981,573**	**7,570,056**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	**90,971,135**	**84,442,733**	**72,270,762**
Instrumentos financieros negociables	7	7	7
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	26,520,237	24,915,006	4,476,202
Instrumentos financieros recibidos en reporto	64,450,891	59,527,720	67,794,553
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**350,101,637**	**346,901,730**	**330,093,133**
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales	**345,996,557**	**342,686,934**	**325,441,177**
Régimen ordinario de amortización	336,488,452	333,320,385	315,629,981
Régimen especial de amortización	9,350,615	9,191,503	9,675,894
Cartera en prórroga	157,490	175,046	135,302
Créditos en coparticipación con entidades financieras	**4,132,483**	**4,263,328**	**4,666,925**
Régimen ordinario de amortización	4,004,882	4,135,766	4,532,559
Régimen especial de amortización	126,407	126,803	133,574
Cartera en prórroga	1,194	759	792
Amortizaciones pendientes de individualizar	**(27,403)**	**(48,532)**	**(14,969)**
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**4,827,267**	**5,158,500**	**5,437,789**
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales	**4,637,587**	**4,961,884**	**5,205,211**
Régimen ordinario de amortización	3,253,478	3,159,191	3,432,592
Régimen especial de amortización	1,307,147	1,661,371	1,691,371
Cartera en prórroga	76,962	141,322	81,248
Créditos en coparticipación con entidades financieras	**189,680**	**196,616**	**232,578**
Régimen ordinario de amortización	164,551	166,917	201,435
Régimen especial de amortización	25,007	28,962	30,605
Cartera en prórroga	122	737	**538**
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**37,095,401**	**37,978,708**	**35,152,387**
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales	**36,427,829**	**37,301,808**	**34,493,440**
Régimen ordinario de amortización	2,746,458	3,273,014	2,364,732
Régimen especial de amortización	33,112,753	32,636,185	31,608,801
Cartera en prórroga	568,618	1,392,609	519,907
Créditos en coparticipación con entidades financieras	**667,572**	**676,900**	**658,947**
Régimen ordinario de amortización	156,574	163,703	141,945
Régimen especial de amortización	507,746	510,231	513,897
Cartera en prórroga	3,252	2,966	3,105
CARTERA DE CRÉDITO	**392,024,305**	**390,038,938**	**370,683,309**
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	**(183,302,848)**	**(180,020,229)**	**(160,554,016)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**208,721,457**	**210,018,709**	**210,129,293**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**21,865,114**	**21,775,717**	**26,943,366**
Cuentas por cobrar a Entidades y Dependencias (neto)	868,660	877,595	757,474
Otros derechos de cobro (neto)	20,603,001	12,639,657	14,690,496
Otras cuentas por cobrar (neto)	393,453	8,258,465	11,495,396
ACTIVOS INTANGIBLES	**59,352**	**62,445**	**72,001**
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	59,352	62,445	72,001
TOTAL ACTIVO	**329,757,633**	**324,281,177**	**316,985,478**
FONDO DE LA VIVIENDA	**305,732,472**	**299,341,004**	**285,227,770**
Aportaciones a favor de los trabajadores	1,977,857	1,987,204	2,002,687
Aportaciones a favor de los trabajadores 5% SAR	295,165,010	290,669,475	277,229,261
Aportaciones 5% SAR pendientes de cobro	3,026,828	2,975,807	2,738,718
Intereses provenientes del remanente de operación	5,562,777	3,708,518	3,257,104
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	**12,035,060**	**12,814,050**	**14,171,907**
Contribuciones por pagar	137,024	127,685	130,524
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	11,898,036	12,686,365	14,041,383
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**3,212,727**	**6,294,721**	**3,348,052**
TOTAL PASIVO	**320,980,259**	**318,449,775**	**302,747,729**
PATRIMONIO GANADO	**8,777,374**	**5,831,402**	**14,237,749**
Resultado Integral	8,777,374	5,831,402	14,237,749
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**329,757,633**	**324,281,177**	**316,985,478**
CUENTAS DE ORDEN			
COMPROMISOS CREDITICIOS	2,480,531	3,553,553	2,777,359
BIENES EN FIDEICOMISO	93,526,176	95,518,287	107,892,270
GARANTÍAS RECIBIDAS	398,923,807	393,499,430	376,020,627
BIENES EN ADMINISTRACIÓN	241,804	241,804	241,804
INTERESES DEVENGADOS NO COBRADOS DERIVADOS DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	10,043,045	9,887,999	9,985,305
SEGREGACIÓN DE CARTERA	24,527,915	24,629,017	20,054,195
CRÉDITOS RESPALDA2 M	250,937	250,402	239,615
OTRAS CUENTAS DE REGISTRO	6,241	6,774	9,757

"Los presentes estados de situación financiera se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Fovissste, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 190 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

El monto histórico del patrimonio es de $ 0.00

http://www.gob.mx/fovissste Sección:Acciones y Programas,Relación con Inversionistas,Información Financiera
http://www.gob.mx/cnbv

VOCAL EJECUTIVA	SUBDIRECTORA DE FINANZAS	POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA	JEFE DE SERVICIOS DE CONTROL Y REGISTRO DE OPERACIONES
JABNELY MALDONADO MEZA	LUZ GRISELDA ENRÍQUEZ LÓPEZ	JAIME ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA	ANDRÉS GERARDO CARBAJAL DOMÍNGUEZ

Gobierno de México | ISSSTE INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO | FOVISSSTE FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

MIGUEL NOREÑA 28, COL. SAN JOSE INSURGENTES, 03900, BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MEXICO

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL

(Cifras en miles de pesos)

	septiembre-26	junio-26	septiembre-25
Ingresos por intereses	28,248,104	18,675,911	27,110,866
Gastos por intereses	(6,515,564)	(4,491,971)	(3,545,371)
MARGEN FINANCIERO	**21,732,540**	**14,183,940**	**23,565,495**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	**(12,991,986)**	**(8,344,644)**	**(8,618,785)**
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**8,740,554**	**5,839,296**	**14,946,710**
Comisiones y tarifas cobradas	295,192	198,782	349,087
Comisiones y tarifas pagadas	(15,891)	(10,852)	(16,957)
Otros ingresos (egresos) de la operación	314,865	148,630	(454,138)
Gastos de administración y promoción	(557,346)	(344,454)	(586,953)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**8,777,374**	**5,831,402**	**14,237,749**
RESULTADO NETO	**8,777,374**	**5,831,402**	**14,237,749**
RESULTADO INTEGRAL	**8,777,374**	**5,831,402**	**14,237,749**

"Los presentes estados de resultado integral se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Fovissste, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 190 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

http://www.gob.mx/fovissste Sección:Acciones y Programas,Relación con Inversionistas,Información Financiera
http://www.gob.mx/cnbv

VOCAL EJECUTIVA	SUBDIRECTORA DE FINANZAS	POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA	JEFE DE SERVICIOS DE CONTROL Y REGISTRO DE OPERACIONES
JABNELY MALDONADO MEZA	LUZ GRISELDA ENRÍQUEZ LÓPEZ	JAIME ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA	ANDRES GERARDO CARBAJAL DOMÍNGUEZ

Gobierno de México | ISSSTE INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO | FOVISSSTE FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
MIGUEL NOREÑA 28, COL. SAN JOSE INSURGENTES, 03900, BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MEXICO
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido			Patrimonio ganado					Total del patrimonio contable
	Aportaciones	Aportaciones para futuros aumentos de patrimonio formalizadas por el Gobierno Federal	Reservas de Patrimonio	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	Remedición de beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios	
Saldo al 31 de diciembre de 2024	$ -	$ -	$ -	$ 6,936,672	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 6,936,672
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes retrospectivos por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024 ajustado	-	-	-	6,936,672	-	-	-	-	6,936,672
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE SU ÓRGANO DE GOBIERNO									
Aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del patrimonio contable	-	-	-	(6,936,672)	-	-	-	-	(6,936,672)
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOVIMIENTOS DE RESERVAS									
Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL:									
Resultado neto				14,237,749	-				14,237,749
Otros resultados integrales									
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	14,237,749	-	-	-	-	14,237,749
Saldo al 30 de septiembre de 2025	-	-	-	14,237,749	-	-	-	-	14,237,749
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE SU ÓRGANO DE GOBIERNO									
Aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del patrimonio contable	-	-	-	(14,237,749)	-	-	-	-	(14,237,749)
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOVIMIENTOS DE RESERVAS									
Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL:									
Resultado neto				5,831,402	-				5,831,402
Otros resultados integrales									
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	5,831,402	-	-	-	-	5,831,402
Saldo al 30 de junio de 2026	-	-	-	5,831,402	-	-	-	-	5,831,402

Gobierno de México | ISSSTE INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO | FOVISSSTE FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
MIGUEL NOREÑA 28, COL. SAN JOSE INSURGENTES, 03900, BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MEXICO
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido			Patrimonio ganado					
	Aportaciones	Aportaciones para futuros aumentos de patrimonio formalizadas por el Gobierno Federal	Reservas de Patrimonio	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	Remedición de beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Total del patrimonio contable
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE SU ÓRGANO DE GOBIERNO									
Aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del patrimonio contable	-	-	-	(5,831,402)	-	-	-	-	(5,831,402)
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOVIMIENTOS DE RESERVAS									
Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL:									
Resultado neto	-	-	-	8,777,374	-	-	-	-	8,777,374
Otros resultados integrales									
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	8,777,374	-	-	-	-	8,777,374
Saldo al 30 de septiembre de 2026	-	-	-	**8,777,374**	-	-	-	-	**8,777,374**

"Los presentes estados de cambios en el patrimonio contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Fovissste, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 190 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas del patrimonio contable derivados de las operaciones efectuadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

http://www.gob.mx/fovissste Sección:Acciones y Programas,Relación con Inversionistas,Información Financiera
http://www.gob.mx/cnbv

VOCAL EJECUTIVA	SUBDIRECTORA DE FINANZAS	POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA	JEFE DE SERVICIOS DE CONTROL Y REGISTRO DE OPERACIONES
JABNELY MALDONADO MEZA	LUZ GRISELDA ENRÍQUEZ LÓPEZ	JAIME ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADEÑA	ANDRÉS GERARDO CARBAJAL DOMÍNGUEZ

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
MIGUEL NOREÑA 28, COL. SAN JOSE INSURGENTES, 03900, BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MEXICO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras en miles de pesos)

	septiembre-26	junio-26	septiembre-25
Actividades de operación			
Resultado neto	**8,777,374**	**5,831,402**	**14,237,749**
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:			
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	0	0	0
Amortizaciones de activos intangibles	0	0	0
Pérdidas o reversión de pérdidas por deterioro de activos de larga duración	0	0	0
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	0	0	0
Operaciones discontinuadas	0	0	0
Activos de larga duración mantenidos para la venta	0	0	0
	8,777,374	**5,831,402**	**14,237,749**
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:			
Intereses asociados con préstamos bancarios y de otros organismos	0	0	0
Intereses remanente de operación	5,562,777	3,708,518	3,257,104
Otros intereses	0	0	0
Suma	**14,340,151**	**9,539,920**	**17,494,853**
Cambios en partidas de operación			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(13,795,824)	(7,267,422)	(11,249,571)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(10,371,591)	(11,668,843)	(13,618,416)
Cambio en derechos de cobro (neto)	(6,646,021)	1,317,323	828,345
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	7,504,792	(372,248)	(4,173,193)
Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores	7,871,908	3,334,699	10,587,533
Cambio en otras cuentas por pagar	(1,477,294)	(698,304)	(2,098,131)
Cambio en otras provisiones	3,212,727	6,294,721	3,348,052
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**(13,701,303)**	**(9,060,074)**	**(16,375,381)**
Actividades de inversión			
Pagos por instrumentos financieros a largo plazo	0	0	0
Cobros por instrumentos financieros a largo plazo	0	0	0
Cobros por disposición de reserva territorial	0	0	0
Pagos por adquisición de reserva territorial	0	0	0
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0	0
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0	0
Pagos por activos de larga duración mantenidos para la venta	0	0	0
Cobros por activos de larga duración mantenidos para la venta	0	0	0
Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0	0
Cobros por adquisición de activos intangibles	0	0	0
Otros cobros por actividades de inversión	0	0	0
Otros pagos por actividades de inversión	0	0	0
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**0**	**0**	**0**
Actividades de financiamiento			
Cobros de aportaciones del Gobierno Federal	0	0	0
Pagos de préstamos bancarios y de otros organismos	0	0	0
Pagos de pasivo por arrendamiento	0	0	0
Pagos por intereses por pasivo por arrendamiento	0	0	0
Otros cobros por actividades de financiamiento	0	0	0
Otros pagos por actividades de financiamiento	0	0	0
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**0**	**0**	**0**
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**638,848**	**479,846**	**1,119,472**
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	**0**	**0**	**0**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	**7,501,727**	**7,501,727**	**6,450,584**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**8,140,575**	**7,981,573**	**7,570,056**

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Fovissste, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 190 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

http://www.gob.mx/fovissste Sección:Acciones y Programas,Relación con Inversionistas,Información Financiera
http://www.gob.mx/cnbv

VOCAL EJECUTIVA	SUBDIRECTORA DE FINANZAS	POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA	JEFE DE SERVICIOS DE CONTROL Y REGISTRO DE OPERACIONES
JABNELY MALDONADO MEZA	LUZ GRISELDA ENRÍQUEZ LÓPEZ	JAIME ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADEÑA	ANDRES GERARDO CARBAJAL DOMÍNGUEZ

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
(FOVISSSTE)
Órgano Desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

(1) Actividad y entorno regulatorio

Actividad

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el Artículo 123 que se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que realice, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecerá un sistema de financiamiento que permita otorgar créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Ley del ISSSTE) da origen al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE o el Fondo de la Vivienda) como un organismo para administrar las aportaciones que se realicen al fondo de la vivienda.

El FOVISSSTE es un Órgano Desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), el cual fue creado mediante decreto emitido por el Congreso de la Unión, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 28 de diciembre de 1972, dicho decreto establece la operación y funcionamiento del Fondo de la Vivienda de conformidad con los Artículos 167, 168 y 169 de la Ley del ISSSTE.

El FOVISSSTE tiene como objeto:

- Administrar los recursos de los trabajadores al servicio del Estado para la operación del Fondo de la Vivienda; dichos recursos se integran por:

a) Las Aportaciones que las Dependencias y Entidades enteren al Fondo de la Vivienda a favor de los Trabajadores;
b) Los bienes y derechos adquiridos por cualquier título, y
c) Los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren los dos incisos anteriores.

- Los recursos afectos al FOVISSSTE se destinan:

i. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de las subcuentas individuales del Fondo de la Vivienda; el importe de estos créditos debe aplicarse para:

a) La adquisición o construcción de vivienda,
b) Reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y
c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

ii. Al pago de capital e intereses de las subcuentas del Fondo de la Vivienda.
iii. A cubrir gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo de la Vivienda.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

iv. A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines.
v. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Entorno regulatorio

Los principales reguladores del FOVISSSTE son:

- Ley del ISSSTE, la cual se ha reformado y ha tenido modificaciones desde su creación, siendo la más importante la siguiente:

  La reforma del 31 de marzo de 2007 tuvo como finalidad crear un sistema nacional de seguridad social, en el que prevalece la separación del patrimonio del ISSSTE de los recursos del FOVISSSTE, asimismo se enfoca en fortalecer y potenciar los recursos para la adquisición de vivienda para los trabajadores del Estado, al permitir la portabilidad de los fondos entre el FOVISSSTE y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), esta reforma logró el beneficio de homologar en un solo fondo de los trabajadores el apartado “A” y “B” del Artículo 123 Constitucional. Asimismo, establece la facultad para que el FOVISSSTE efectúe procesos de bursatilización de cartera, con lo que se aumenta significativamente su capacidad de otorgar nuevos créditos.

- El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y de la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno, ejercerán el control y evaluación de la inversión de los recursos del Fondo de la Vivienda, vigilando que los mismos sean aplicados de acuerdo con lo que establece la Ley del ISSSTE.

- La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) está facultada para supervisar las operaciones y la contabilidad del FOVISSSTE y establece las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (las Disposiciones) publicadas el 1o. de diciembre de 2014, con las resoluciones modificatorias emitidas el 27 de agosto de 2015; 25 de enero de 2016; 24 de julio de 2017; 4 de enero, 26 de abril, 23 de julio y 15 de noviembre de 2018; 4 de noviembre de 2019; 9 de noviembre de 2020; 16 de abril y 15 de diciembre de 2021; 2 de diciembre de 2022; 16 de enero de 2023; 16 de abril de 2024; 24 de julio y 26 de diciembre de 2025; 13 de abril y 6 de julio de 2026.

Programa de Financiamiento 2026

La Junta Directiva del ISSSTE mediante acuerdo número 16.1391.2025 de fecha 13 de noviembre de 2025, con base en el Acuerdo número 7733.955.2025 de fecha 26 de agosto de 2025 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, aprobó el Programa de Financiamiento del Fondo de la Vivienda del ISSSTE para el ejercicio 2026, el cual considera el otorgamiento de créditos hasta por la cantidad de $35,998,642 cifra que incluye $35,497,946 para otorgamiento de créditos, $250,000 para gastos de escrituración, $250,000 de comisiones a intermediarios financieros y $696 para los Gastos de Proyecto Ejecutivo Asistente Técnico; que serán financiados con las aportaciones de la subcuenta de vivienda del SAR, la recuperación de créditos, productos financieros, así como la Disponibilidad Inicial presupuestaria.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

(2) Autorización y bases de presentación

Autorización

Los funcionarios que suscriben los estados financieros, Mtra. Jabnely Maldonado Meza, Vocal Ejecutiva; Mtra. Luz Griselda Enríquez López, Subdirectora de Finanzas; C.P. Andrés Gerardo Carbajal Domínguez, Jefe de Servicios de Control y Registro de Operaciones y el C.P.C. Jaime Espinosa de los Monteros Cadena, por el Comité de Auditoría, son responsables de su elaboración y contenido, así como del contenido de las notas que forman parte integrante de los mismos.

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2026 y sus notas serán presentados para su aprobación en la próxima Sesión Ordinaria de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE a celebrarse en el mes de diciembre de 2026.

Bases de presentación

a) Declaración del cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se prepararon con fundamento en la Ley del ISSSTE y de conformidad con los Criterios de Contabilidad aplicables a los organismos y entidades de fomento en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (las Disposiciones) emitidas por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia del FOVISSSTE y realiza la revisión de su información financiera. En este sentido, el Artículo 292 de las Disposiciones señala que el FOVISSSTE deberá llevar su contabilidad de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo 38 de dichas Disposiciones; estos criterios se encuentran divididos en Serie A “Criterios relativos al esquema general de contabilidad para el FOVISSSTE e INFONAVIT”; Serie B “Criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros”; Serie C “Criterios aplicables a conceptos específicos”; Serie D “Criterios relativos a los estados financieros básicos”.

A falta de un criterio de contabilidad específico de la Comisión para el FOVISSSTE, y en segundo término para instituciones de crédito, o en un contexto más amplio, de las NIF, se aplicarán las bases para supletoriedad previstas en la NIF A-1, Capítulo 90 “Supletoriedad” (NIF A-1, Capítulo 90) emitida por el CINIF.

Es decir, solo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-1, Capítulo 90, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF A-1, Capítulo 90 para una norma supletoria, así como con lo previsto en el Anexo 38 de las Disposiciones, debiéndose aplicar la supletoriedad en el orden siguiente: a) los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) definitivos, aplicables en los Estados Unidos de América, y b) cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

Adicionalmente a lo establecido en la referida NIF A-1, Capítulo 90, las normas que se apliquen supletoriamente deberán cumplir con lo siguiente: a) no podrán aplicarse de manera anticipada; b) no deben contravenir la filosofía ni los conceptos generales establecidos en los criterios de contabilidad para FOVISSSTE; c) no será aplicable el proceso de supletoriedad que, en su caso, se encuentre previsto dentro de cada una de las normas utilizadas supletoriamente, excepto cuando dicha supletoriedad cumpla con los incisos anteriores y se cuente con la autorización de la Comisión, y d) serán sustituidas las normas que hayan

(Continúa)

sido aplicadas en el proceso de supletoriedad, al momento de que se emita un criterio de contabilidad específico por parte de la Comisión o una NIF, sobre el tema en el que se aplicó dicho proceso.

b) Uso de juicios y estimaciones

La administración del FOVISSSTE aplica un conjunto de juicios críticos durante el proceso de elaboración de los estados financieros. Estos juicios, más allá de las estimaciones inherentes, impactan significativamente la presentación de la información financiera. A continuación, se detallan los más relevantes:

Evaluación del Modelo de Negocio (nota 6)

La clasificación y medición de los activos financieros dependen de los resultados de la evaluación de los pagos únicamente de principal e intereses (SPPI) y del modelo de negocio. El FOVISSSTE define el modelo de negocio considerando cómo se gestionan los grupos de activos financieros con un objetivo empresarial determinado. Este análisis incluye aspectos como la forma en que se mide el desempeño de los activos, los riesgos que afectan dicho desempeño, y la manera en que son gestionados y remunerados sus administradores.

El seguimiento constante de los activos financieros medidos a costo amortizado o a valor razonable a través de resultados integrales permite evaluar si los motivos de disposición anticipada son coherentes con los objetivos iniciales. Este monitoreo forma parte del análisis continuo del modelo de negocio para identificar posibles cambios y realizar ajustes prospectivos en la clasificación de activos, en caso de ser necesario.

Valoración a valor razonable de instrumentos financieros (nota 5)

El valor razonable se define como el precio al que un activo puede ser intercambiado, o un pasivo liquidado, entre partes conocedoras, dispuestas a la transacción y en una operación en condiciones de independencia mutua. El FOVISSSTE sigue las Disposiciones en materia de valuaciones de valores y demás instrumentos financieros emitidas por la Comisión para determinar el valor razonable.

Para ello, se utilizan dos métodos principales: la valuación directa a vector, que consiste en multiplicar el número de títulos o contratos por el precio actualizado proporcionado por un proveedor de precios autorizado por la Comisión; y los modelos de valuación internos, que son procedimientos matemáticos para determinar el precio actualizado, basados en algoritmos, criterios técnicos y estadísticos.

La Comisión exige que los modelos de valuación internos utilicen las tasas de interés, tipos de cambio y volatilidades proporcionados por un proveedor de precios autorizado por la misma Comisión, cuando estén disponibles.

El nivel de juicio requerido para determinar el valor razonable varía según el instrumento financiero. Es mínimo para aquellos con precios cotizados en mercados activos, y aumenta para instrumentos valuados con modelos especializados o con insumos no observables. Al 30 de septiembre de 2026, no se ha observado una reducción en la disponibilidad de precios e insumos, por lo que no se ha reconocido un deterioro en el valor de los instrumentos financieros. El FOVISSSTE mantiene un monitoreo constante de los mercados financieros para identificar posibles deterioros.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Las mediciones de valor razonable se clasifican en tres niveles, según la observabilidad de los datos de entrada:

- **Nivel 1:** Precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Datos observables, directa o indirectamente, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1.
- **Nivel 3:** Datos no observables.

Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 6g)

El FOVISSSTE determina las estimaciones preventivas para riesgos crediticios siguiendo las metodologías establecidas por la Comisión. Estas estimaciones consideran factores como cambios en las metodologías, juicios sobre supuestos y escenarios macroeconómicos, peso de los escenarios, incremento del riesgo crediticio, disminución en la capacidad de pago de los clientes, mayor incertidumbre económica y la creación de estimaciones adicionales para ciertos riesgos.

La clasificación de la cartera crediticia en etapas 1, 2 y 3 se realiza de acuerdo con la normativa de la Comisión incorporando las interpretaciones regulatorias correspondientes. El monto y el momento de cobro de los flujos de efectivo futuros estimados pueden diferir de los reales, lo que podría resultar en diferencias entre la estimación preventiva para riesgos crediticios y las pérdidas crediticias reales.

Uso de estimaciones

La elaboración de los estados financieros requiere que la administración del FOVISSSTE realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

El FOVISSSTE constituye provisiones para cubrir posibles pérdidas por créditos de acuerdo con la normativa aplicable. La estimación de estas provisiones se realiza considerando factores como cambios en la naturaleza y tamaño de la cartera de créditos, tendencias en la cartera prevista, calidad crediticia y condiciones económicas. Los incrementos en las provisiones se presentan como "Estimación preventiva para riesgos crediticios" en el estado de situación financiera. Los castigos de créditos se registran como una reducción de la estimación por riesgo de crédito.

Reconocimiento de provisiones y contingencias

Se reconoce una provisión cuando existe una obligación presente derivada de hechos pasados, es probable una salida de recursos para liquidarla y su importe puede estimarse razonablemente.

Las provisiones se valoran considerando la mejor estimación del desembolso requerido, utilizando el valor presente de los flujos de efectivo esperados cuando el efecto del valor temporal del dinero sea significativo.

Por otro lado, las obligaciones contingentes no se reconocen en el estado de situación financiera, pero se revelan en las notas de los estados financieros cuando:

1. Existe una obligación posible derivada de eventos pasados, cuya existencia dependerá de la ocurrencia o no de eventos futuros inciertos.
2. Existe una obligación presente, pero el desembolso probable no puede ser confiablemente estimado o no es probable.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Las contingencias incluyen, por ejemplo, demandas en curso donde el resultado sea incierto y riesgos fiscales sujetos a interpretaciones divergentes por parte de las autoridades.

El FOVISSSTE revisa periódicamente las provisiones y contingencias para ajustar los montos y la clasificación de acuerdo con nueva evidencia o cambios en las circunstancias legales o económicas.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos, moneda de registro, funcional y de informe.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de miles de pesos mexicanos, excepto cuando se indica diferente.

(3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan y han sido aplicadas consistentemente por el FOVISSSTE.

(a) Cambios en políticas contables

- Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

  NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera – El Marco Conceptual de las NIF incluye la definición de entidades de interés público y las bases de la separación de normas particulares de revelación para las entidades de interés público y las que no son de interés público. En consecuencia, los requerimientos de revelación de las NIF se dividen en i) revelaciones aplicables a todas las entidades, y ii) revelaciones adicionales obligatorias aplicables solo a las entidades de interés público.

  NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relación de cobertura - Converge con lo establecido en la NIIF 9, Instrumentos Financieros; por lo tanto, en el caso de una cobertura de un riesgo de moneda extranjera, un instrumento financiero no derivado denominado en dicha moneda puede ser designado como un instrumento de cobertura, siempre que no sea un instrumento de capital para el cual una entidad haya optado por presentar en el valor razonable en Otros Resultados Integrales de acuerdo con la NIF C-2.

  NIF B-2, Estado de flujos de efectivo; NIF B-6, Estado de situación financiera; NIF B-17, Determinación del valor razonable; NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros; NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar; NIF C-20, Instrumentos financieros por cobrar principal e intereses; INIF 24, Reconocimiento del efecto de la aplicación de las nuevas tasas de interés de referencia - En términos de la NIF C-2, una entidad clasificará los activos financieros con base en su modelo de negocios, entre otros, como instrumentos financieros por cobrar o por vender (IFCV).

  Se sustituye el término "instrumentos financieros para cobrar o vender" por el término "instrumentos financieros para cobrar y vender" debido a que el objetivo principal de estos debe ser obtener una utilidad por su venta, la cual se llevará a cabo cuando se den las condiciones óptimas del mercado y mientras tanto, cobrar los flujos de efectivo contractuales; es decir, se tienen para cobrar y vender.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera - Se realizaron ajustes a la definición de importancia relativa (también conocida como materialidad) y se elimina la inconsistencia cuando en ocasiones se utilizaba el término "significativo".

NIF B-3, Estado de resultado integral - Se modifica para aclarar que la NIF B-3, permite hacer una presentación combinada que incluya ciertos gastos clasificados por función y algunos otros clasificados por naturaleza, mientras que la NIC 1 no lo prevé.

La Administración del FOVISSSTE considera que los cambios y mejoras en las políticas contables no tienen efectos relevantes en la información financiera.

(b) Reconocimiento de los efectos de la inflación

Los estados financieros adjuntos incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007 de acuerdo con los criterios de contabilidad. Debido a que el FOVISSSTE opera a partir del 2008 en un entorno económico no inflacionario (inflación acumulada en los últimos tres años por 12.23% menor al 26%), incluye el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en el valor de la Unidad de Inversión (UDI), determinado por el Banco de México (Banco Central) en función de la inflación.

El porcentaje de inflación anual y acumulada en los últimos tres ejercicios y los valores de las UDIS utilizados para determinar la inflación, se muestran a continuación:

	UDI	**Inflación del año**	**Inflación acumulada**
Enero – septiembre 2026	8.8341	3.31%	12.23%
2025	8.6654	3.89%	13.32%
2024	8.3409	4.50%	17.34%

Fuente: Banco de México

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro se compone de efectivo, depósitos en Banco de México y depósitos en instituciones financieras en moneda nacional.

El efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor nominal y los intereses que generan se reconocen en resultados en el rubro de "Ingresos por intereses" conforme se devengan.

(d) Inversiones en instrumentos financieros

La Institución establece el modelo de negocio que utiliza para la administración de sus inversiones en instrumentos financieros para clasificarlos adecuadamente.

El modelo de negocio se basa en la forma en que los instrumentos financieros se administran para generar flujos de efectivo al llevarse a cabo las actividades y no con base en las intenciones de la Administración de la Institución sobre un instrumento en particular.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Para la aplicación del modelo de negocios, la Institución realiza pruebas SPPI (Sólo pagos de principal e interés) a las inversiones en instrumentos financieros, las cuales consisten en comprobar si la recuperación de los flujos está representada únicamente por concepto principal e intereses.

Los activos por instrumentos financieros se clasifican como sigue:

Instrumentos Financieros Negociables (IFN)

Son aquellos valores en que se invierte con la intención en el corto plazo de obtener ganancias derivadas de sus rendimientos y/o fluctuaciones en sus precios. Se registran inicial y subsecuentemente a su valor razonable, mediante precios provistos por un proveedor independiente, cuyo efecto por valuación se reconoce en el estado de resultado integral.

En su reconocimiento inicial se reconocen a su valor razonable que es el precio de la contraprestación pactada en la fecha de concertación, cualquier costo de transacción se reconoce de forma inmediata en el estado de resultado integral formando parte del rubro de "Resultado por intermediación".

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los IFN se valúan al valor razonable determinado por el Proveedor de Precios conforme lo establecido por la Comisión. En el caso de inversiones en IFN no cotizados se utilizan valores razonables de segundo o tercer nivel.

La diferencia entre el valor en libros anterior y el valor razonable actual de las inversiones en IFN se reconoce en el estado de resultado integral en el rubro de "Resultado por intermediación".

Un dividendo de un IFN de capital se reconoce en los resultados del ejercicio cuando se genera el derecho de recibir el pago de este, es probable que se reciba el beneficio y su importe pueda determinarse.

Asimismo, dado que el valor razonable de un IFN de capital puede disminuirse al decretarse el dividendo, se reconoce simultáneamente la cuenta por cobrar proveniente del dividendo y dicho cambio en el valor razonable del IFN de capital.

Cuando los títulos son enajenados, el resultado por compraventa se determina de la diferencia entre el precio de venta y el último valor en libros (valor razonable) registrado, debiendo cancelar el resultado por valuación.

Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)

Son aquellos títulos de deuda con pagos fijos o determinables y plazo conocido, adquiridos con la intención y capacidad de mantenerlos a su vencimiento.

Un IFCPI se reconoce de manera inicial con base en su valor razonable, mismo que corresponde al precio de la transacción, a menos que sea evidente que éste es significativamente distinto del precio de cotización en el mercado del propio IFCPI o de otras transacciones observadas en el mercado o basadas en técnicas de valuación cuyas variables incluyan únicamente información observable de mercados activos; en caso de ser distinto, se ajusta el IFCPI afectando los resultados del ejercicio.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Al valor razonable del IFCPI se le adicionan o restan los costos de transacción; este monto resultante es el valor bruto al que se reconoce inicialmente el IFCPI que es la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva. El valor bruto del IFCPI disminuido por el importe de las pérdidas crediticias esperadas del IFCPI representa el costo amortizado del IFCPI en su reconocimiento inicial. Cualquier costo de transacción en el que haya incurrido la Institución en la adquisición de un IFCPI, se reconoce como parte implícita del costo amortizado del IFCPI y se aplica en los resultados del ejercicio en la vida esperada del IFCPI, con base en su tasa de interés efectiva.

Los IFCPI denominados en moneda extranjera o en alguna otra unidad de intercambio se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Las diferencias cambiarias generadas entre la fecha de celebración de las operaciones y las de su cobro o pago, así como las derivadas de la traducción a pesos mexicanos de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros se aplican a resultados.

En algunos casos, un IFCPI se considera con deterioro crediticio desde su reconocimiento inicial, ya que su riesgo de crédito es alto o porque fue adquirido con un descuento muy alto. En tal caso, para su reconocimiento inicial, se considera como un instrumento financiero en etapa 3 de riesgo de crédito.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los IFCPI se valúan a su costo amortizado. El costo amortizado incluye los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y las disminuciones por los cobros de principal e intereses.

Reclasificaciones

El FOVISSSTE reclasifica sus inversiones en instrumentos financieros únicamente en el caso de que su modelo de negocio se modifique. Estos cambios son determinados por la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la Institución y son resultado de cambios externos o internos que sean significativos para sus operaciones y puedan demostrarse ante terceros.

Deterioro en el valor de un título

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por este concepto, cuando existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre los flujos de efectivo estimados y que pueden ser determinados de manera confiable.

Instrumentos Financieros recibidos en reporto

Los títulos recibidos en reporto del FOVISSSTE son adquiridos con el fin de invertir sus excedentes de liquidez actuando como reportadora.

En la fecha de contratación de los títulos recibidos en reporto, se reconoce dentro del rubro de “Inversiones en valores” la entrada de títulos objeto de la operación al costo de adquisición, así como la salida del efectivo correspondiente.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

A lo largo de la vida del reporto, los títulos recibidos en reporto se valúan a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devenga, de acuerdo con el método de interés efectivo. Los intereses devengados por reporto se presentan en el estado de resultado integral en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(e) Cartera de crédito

La cartera de crédito representa el saldo insoluto de los créditos otorgados a personas físicas destinados a la adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin propósito de especulación comercial que cuenten con garantía hipotecaria sobre el inmueble.

El saldo insoluto de los créditos denominados en veces salarios mínimos generales (VSMG), en unidad de medida de actualización (UMA) y en veces salarios mínimos burocráticos (VSMB) se valorizarán con base en el salario mínimo o la unidad de medida y actualización, el que observe un crecimiento menor, registrando el ajuste por el incremento contra un crédito diferido, el cual se reconoce en los resultados del ejercicio en la parte proporcional que corresponda a un período de 12 meses como ingreso por intereses.

En caso de que antes de concluir el periodo mencionado hubiera una modificación a dichos indicadores, el saldo pendiente de amortizar se llevará a los resultados del ejercicio en el rubro de “ingresos por intereses” en esa fecha.

Los créditos se otorgan a un plazo no mayor de treinta años.

El monto autorizado no dispuesto de las líneas de crédito se registra en cuentas de orden, en el rubro de “Compromisos crediticios”.

Descripción de créditos otorgados

El Programa de Crédito 2026 fue aprobado por la Junta Directiva del ISSSTE en Acuerdo número 15.1391.2025 emitido el 13 de noviembre de 2025, con base en el Acuerdo número 7727.955.2025 emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE en sesión de fecha 26 de agosto de 2025. El Programa de Crédito 2026 considera recursos totales por $35,497,946, de los cuales $31,749,131 corresponde al primer y segundo Crédito Tradicional (incluye “Tú Construyes” y “FOVISSSTE Mujeres” y Segundo Crédito), $677,163 para Créditos para atención de Políticas Públicas, $1,487,021 para Crédito FOVISSSTE/INFONAVIT Conyugal, $240,434 para Crédito FOVISSSTE/INFONAVIT Individual, $97,745 para el primer y segundo crédito para Pensionados, $255,679 para Créditos con la Banca Comercial denominados “FOVISSSTE para Todos” y para el rubro de Acciones de Vivienda en créditos RENOVAVISSSTE por $990,773.

Del presupuesto total se otorgarán hasta $9,400,000 a créditos dirigidos al programa “FOVISSSTE Mujeres”.

Con base en lo anterior, los esquemas de financiamiento considerados en el Programa de Créditos 2026, se describen a continuación:

Créditos tradicionales (1º y 2º crédito)- Está diseñado para trabajadores al servicio del Estado que aportan activamente a la Subcuenta de Vivienda. Este esquema permite adquirir una vivienda nueva o usada y puede ser solicitado en pesos o en Unidad de Medida y Actualización (UMA).

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Créditos individuales FOVISSSTE-INFONAVIT- Es un esquema de financiamiento en el que ambas instituciones se unen para sumar la capacidad de crédito de una persona derechohabiente que cotiza simultáneamente en ambas instituciones.

Créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT- Programa de Financiamiento donde el FOVISSSTE y el INFONAVIT se unen, para que, conforme a las políticas de cada Instituto, otorguen a sus derechohabientes casados, un financiamiento para la adquisición de una vivienda nueva o usada a nivel nacional. El monto máximo de crédito que otorga el FOVISSSTE se define en función del sueldo mensual del derechohabiente que reporta su Dependencia a través del sistema SIRI, más el SSV SAR, más lo que se otorgue en el crédito tradicional INFONAVIT; ambos derechohabientes no deben haber sido beneficiados con un crédito con anterioridad por su Instituto.

Crédito para Redención de Pasivos- Es una modalidad del Crédito Tradicional diseñada para que trabajadores al servicio del Estado puedan cambiar o trasladar su hipoteca desde otra institución financiera hacia el respaldo del FOVISSSTE. Con este esquema pueden liquidar su deuda hipotecaria actual y mejorar sus condiciones de pago con tasas competitivas y beneficios exclusivos.

Créditos para Pensionados (1º y 2º crédito)- Está diseñado para personas pensionadas bajo alguna de las siguientes claves: Pensión por jubilación; por edad y tiempo de servicio; y por cesantía en edad avanzada. Con este esquema se puede comprar una vivienda nueva o usada, construir en terreno propio o adquirir uno para edificar en él, el acreditado no debe rebasar la edad de 74 años y que en su etapa de servicio en la Administración Pública Federal no haya solicitado un crédito hipotecario de FOVISSSTE.

Crédito FOVISSSTE para Ampliación, Reparación o Mejoramiento de Vivienda- Es una modalidad del Crédito Tradicional dirigida a trabajadores al servicio del Estado que desean mejorar las condiciones de habitabilidad de su vivienda actual.

Créditos para la atención de Políticas Públicas- Prevé créditos para contingencias y para la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (SSPC).

Créditos FOVISSSTE para todos- Es un esquema de financiamiento que otorga una institución bancaria y se complementa con el equivalente del saldo de la Subcuenta de Vivienda. Con él, se puede adquirir una vivienda nueva o usada.

Programa FOVISSSTE Mujeres- Está dirigido a trabajadoras y pensionadas del sector público que desean comprar una vivienda nueva o usada o bien, construir en un terreno propio o adquirido, con condiciones favorables para su adquisición.

Programa Tú Construyes- Es un programa, dirigido a personas derechohabientes que deseen construir, rehabilitar, ampliar, mejorar o concluir su vivienda sin terminar con visto bueno de la Asistencia Técnica.

Programa RENOVAVISSSTE- Es una línea de crédito del FOVISSSTE destinada a derechohabientes activos para reparar, remodelar o mejorar su vivienda (pintura, impermeabilización, cocina, baño) sin afectar la estructura. Se caracteriza por ser un trámite 100% digital, rápido, con tasas fijas y cobranza vía nómina.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Modelo de Negocio de Cartera de Crédito del FOVISSSTE

El Modelo de Negocio se refiere a cómo el FOVISSSTE administra o gestiona la cartera de crédito para generar flujos de efectivo. Este modelo es observable a través de las actividades que lleva a cabo el FOVISSSTE para lograr el objetivo del modelo de negocio en función de su objeto social.

El Modelo de Negocio de Cartera del FOVISSSTE, tiene como objetivo el de conservar la cartera de crédito para cobrar los flujos de efectivo contractuales, en los términos del contrato que prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

Clasificación de la cartera con base en la modalidad de pago

La cartera de crédito se clasifica como se describe a continuación:

- **Régimen Ordinario de Amortización (ROA) –** Modalidad de pago mediante la cual los trabajadores pagan sus créditos al FOVISSSTE a través de descuentos salariales que les hacen las entidades o dependencias.

- **Régimen Especial de Amortización (REA)** – Modalidad de pagos de aquellos acreditados que dejaron de laborar en las entidades gubernamentales.

- **Cartera en prórroga** – Representa el saldo de los créditos vigentes de trabajadores que perdieron su relación laboral y que les fue otorgada una prórroga en sus pagos atendiendo a lo que establece el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, que menciona que la prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el trabajador vuelva a prestar sus servicios en alguna de las dependencias o entidades o ingrese a laborar bajo un régimen en el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación.

Clasificación de la cartera por nivel de Riesgo

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE clasifica su cartera desde el reconocimiento inicial de los créditos en las etapas siguientes, dependiendo del incremento significativo de riesgo crediticio que estos evidencien, de acuerdo con lo siguiente:

Cartera con riesgo de crédito etapa 1.- Son todos aquellos créditos cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros y que no se encuentran en los supuestos para considerarse etapa 2 o 3 en términos del presente criterio. En esta etapa se clasifican los créditos con días de atraso menores o iguales a 30 días.

Cartera con riesgo de crédito etapa 2.- Incluye aquellos créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros conforme a lo dispuesto en los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios establecidos o permitidos en las Disposiciones, así como lo dispuesto en el presente criterio. En esta etapa se clasifican los créditos con días de atraso mayores a 30 días y menores a 90 días, o que incumplan con alguno de los criterios descritos en la etapa 1 o 3.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Cartera con riesgo de crédito etapa 3.- Son aquellos créditos con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos conforme a lo dispuesto en el presente criterio. En esta etapa se clasifican los créditos con días de atraso mayores o iguales a 90 días, o cuando el crédito se encuentre en etapa 3 de acuerdo con los términos establecidos en los Criterios Contables y el presente capítulo.

Conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato de crédito, el saldo insoluto se reconoce como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando:

1. Tratándose de créditos a la vivienda conforme a la modalidad de pago correspondiente (REA o ROA), las amortizaciones que no se liquidan en su totalidad conforme al monto exigible establecido en el estado de cuenta que le corresponda cubrir al acreditado y presentan 90 o más días de vencidos.

2. El traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, cuenta con el plazo establecido más un plazo adicional de 30 días, que no puede exceder de 120 días para el traspaso a cartera de crédito etapa 3, a partir de la fecha en la que:

    - Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados;
    - El acreditado inicie una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
    - El FOVISSSTE haya recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en el presente inciso es aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados representen, al menos el 5% del monto exigible señalado en el estado de cuenta.

Se clasifican como cartera con riesgo de crédito etapa 1, los créditos en los que se liquidan totalmente los saldos exigibles pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, que siendo créditos reestructurados o renovados, cumplan con el pago sostenido del crédito.

Tratándose de créditos REA, para clasificarse como cartera con riesgo de crédito etapa 1, los créditos deberán cubrir por lo menos $1.00 de capital y la totalidad de intereses y otros conceptos de devengación.

Adicionalmente, se registran como cartera con riesgo de crédito etapa 3 los créditos que se encuentran en los supuestos para considerarse como vencidos anticipadamente, en términos de la legislación aplicable, entre otros los siguientes: cuando los deudores enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garanticen el pago de los créditos concedidos, no mantengan vigente el seguro de daños por todo el tiempo que exista saldo a su cargo o incurren en las causas de rescisión consignadas en el contrato respectivo.

Se registra en cuentas de orden, en el rubro de intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, el monto de los intereses y actualizaciones devengados no cobrados.

Segregación de cartera de créditos

El FOVISSSTE evalúa periódicamente si un crédito vencido debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien ser eliminado del activo, conforme a lo dispuesto en los párrafos 110 y 111 del criterio B-3 “Cartera de Crédito” del anexo 38 de las Disposiciones aplicables a la información, siempre y cuando incluya una estimación preventiva del 100% del saldo del crédito.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Dicha segregación se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. La recuperación de créditos segregados se reconoce en los resultados del ejercicio dentro del rubro de Estimación preventiva para riesgos crediticios, de conformidad a lo establecido en el párrafo 110 del criterio contable B-3 “Cartera de Crédito” del Anexo 38 de las Disposiciones aplicables a la información.

Créditos emproblemados

El FOVISSSTE presenta créditos con problemas de recuperación, que se identifican como cartera emproblemada, habiéndose establecido en su oportunidad diversos programas de soluciones para la terminación de vivienda e infraestructura y reestructuras, autorizados por la Comisión Ejecutiva.

Créditos reestructurados o renegociaciones

Reestructura de créditos en el marco del Programa Solución Integral

Representa los créditos cofinanciados reestructurados, por reestructurar, comprados o pendientes de compra. La cartera de créditos cofinanciada otorgada en el período 1987-1997, deriva de los convenios que el FOVISSSTE celebró con la banca comercial, para ofrecer a los derechohabientes créditos con recursos propios y bancarios denominados Cofinanciamientos, con obligación solidaria del FOVISSSTE sobre el financiamiento bancario.

Las acciones realizadas para la reestructura de los créditos cofinanciados, consistieron en la consolidación de los saldos iniciales (crédito bancario + crédito FOVISSSTE), en la fecha original recalculando los intereses a tasa del 4%, en veces SMGMVDF, a plazo de amortización de 30 años; en este proceso se dejaron de impactar las erogaciones netas pagadas, resultando el saldo reestructurado a importes equiparables a los créditos actuales otorgados por FOVISSSTE. Este programa consideró quitas por pagos anticipados y por liquidación anticipada.

Reestructura de créditos en el marco del Programa Solución Total

Programa que estuvo vigente a partir de diciembre de 2015 para créditos cofinanciados con obligación solidaria del FOVISSSTE sobre el financiamiento bancario. La reestructura consideró la consolidación de los saldos iniciales (crédito bancario + crédito FOVISSSTE), recalculando los intereses a tasa del 4% a partir de la quincena 73 (tres años), de la fecha inicial del crédito, con un plazo de amortización de 30 años; a dicho cálculo se incorporaron las erogaciones netas pagadas, la compra de cartera y las actualizaciones devengadas no pagadas hasta por un monto igual al que resulte del cálculo propuesto en caso de que el saldo resulte negativo para el FOVISSSTE. Este programa consideró quitas por liquidación anticipada.

Reestructura Total de Liquidación

El 21 de agosto de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo No.17.1366.2019 de la Junta Directiva del ISSSTE, de fecha 20 de junio de 2019, en el que se aprueba el Programa “Reestructura Total de Liquidación”, el cual aplicará para créditos cofinanciados con obligación solidaria ya sea de origen, o posterior, que hayan sido otorgados de 1987 a 1997, así como para aquellos que tengan registros de crédito que señalen que sí se adhirieron a los programas de Solución Integral pero que, sin embargo, no se beneficiaron con los mismos; dicho Programa fue aprobado por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE mediante Acuerdo No.6696.904.2019 de fecha 25 de abril de 2019.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

En sesión ordinaria número 1372, celebrada por la Junta Directiva del ISSSTE el 26 de noviembre de 2020, se emitió el Acuerdo 33.1372.2020, mediante el cual se aprueba la ampliación de la vigencia del programa Reestructura Total de Liquidación hasta el 31 de diciembre de 2024, con base en el Acuerdo número 6891.914.2020 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

Con fecha 18 de agosto de 2021, se publicó en el Diario Oficial el Acuerdo 33.1372.2020 de la Junta Directiva del ISSSTE, relativo a la aprobación para ampliar la vigencia del Programa Reestructura Total de Liquidación, hasta el 31 de diciembre de 2024.

Reestructura de UMA a Pesos

Con fecha 21 de agosto de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo No. 30.1367.2019 de la Junta Directiva del ISSSTE, de fecha 21 de noviembre de 2019, mediante el cual se aprueba el Programa Reestructura de UMA a Pesos, mismo que fue autorizado previamente por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE en Acuerdo No. 6739.906.2019 de fecha 20 de agosto de 2019.

El Programa de Reestructura de UMA a Pesos, considera dos productos:

a) Reestructura de UMA a Pesos Interna, para créditos otorgados en salarios mínimos antes del 2006, cuyo saldo en pesos no se ha reducido, en la que se considera realizar una quita sobre el saldo insoluto del crédito, se denominará en pesos con una tasa nominal del 6%.

b) Reestructura de UMA a Pesos con la Banca Comercial, para créditos denominados en salarios mínimos con un saldo insoluto mayor al crédito otorgado y que cumplan con las características solicitadas por la Banca Comercial, para un nuevo crédito con una tasa preferencial fija.

En sesión de la Junta Directiva del ISSSTE celebrada el 26 de noviembre de 2020, se emitió el Acuerdo número 31.1372.2020 mediante el cual se aprueba la Modificación del Programa “Reestructura de UMA a Pesos”, aprobado por acuerdo número 30.1367.2019 de dicho Órgano de Gobierno, con base en el Acuerdo número 6889.914.2020 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

El 12 de febrero de 2021, se publicó en el Diario Oficial el Acuerdo número 31.1372.2020 de la Junta Directiva del ISSSTE, relativo a las modificaciones del Programa Reestructura de UMA a Pesos.

En sesión realizada el 21 de junio de 2022, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, mediante Acuerdo número 7166.926.2022, aprobó la actualización del universo de beneficiarios del Programa “Reestructura de UMA a Pesos”. Adicionalmente en esta misma sesión del 21 de junio de 2022, con el Acuerdo número 7167.926.2022, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE aprobó la modificación a los Acuerdos 6739.906.2019 y 6889.914.2020, respecto del programa “Reestructura de UMA a Pesos”, en el que se define la formalización jurídica en la “Reestructura UMA a Pesos Interna”.

En sesión del 25 de abril de 2023, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, mediante Acuerdo número 7315.933.2023, aprobó la modificación de los Criterios y Mecánica de Operación para el programa “Reestructura de UMA a Pesos”, en su modalidad de reestructura interna. Mediante Acuerdo número 57.1382.2023 de la Junta Directiva del ISSSTE, en sesión de fecha 26 de septiembre de 2023, se aprobó el Acuerdo número 7315.933.2023.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

El 27 de febrero de 2024, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, emitió el Acuerdo número 7455.940.2024 con el que se aprobó la "Modificación de Mecánica de Operación para el Programa Reestructura de UMA a Pesos Interna".

Mediante Acuerdo número 7589.946E.2024 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, de fecha 14 de noviembre de 2024, se aprobó la Modificación al Programa de "Reestructura de UMA a Pesos", para considerar el Acuerdo 7483.942.2024 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, respecto a llevar a cabo la "Actualización del Estado de Cuenta" y establecer como Criterios de Elegibilidad y Condiciones del crédito respecto al estado laboral de los acreditados que debe ser VIGENTE o PENSIONADO. Asimismo, se define para este Programa una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025.

Mediante Acuerdo No. 7695.953.2025, se aprobó la modificación al programa 2X para Ex Elementos de la Policía Federal o Guardia Nacional, en el cual el acreditado será sujeto de liquidación de crédito una vez cubierto el importe de al menos 2 veces lo que originalmente se le prestó, por lo que se emitirá la constancia de finiquito y posteriormente deberá realizar el trámite para la liberación de hipoteca.

Programa de Reestructura de créditos en apoyo a las personas acreditadas del FOVISSSTE

Mediante Acuerdo No. 7617.948E.2025 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, de fecha 4 de febrero de 2025, se aprobó el Programa de Reestructura de créditos en apoyo a las personas acreditadas del FOVISSSTE, para la definición de criterios para los esquemas de Reestructura de UMA a pesos y Apoyos a Jubilados y Pensionados.

El 18 de marzo de 2026, la Comisión Ejecutiva, emitió el Acuerdo No. 7829.962E.2026, en el cual extiende la vigencia del Programa hasta el 31 de diciembre de 2026.

Programa de Reestructura para créditos deteriorados del FOVISSSTE

Mediante Acuerdo No. 7855.964.2026 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, de fecha 16 de junio de 2026, se aprobó el Programa de Reestructura para Créditos deteriorados del FOVISSSTE, con la definición de criterios de elegibilidad, requisitos y beneficios para reestructurar créditos de UMA a pesos por deterioro en su saldo insoluto por la actualización por la aplicación de la UMA en su devengación.

(f) Estimaciones preventivas para riesgos crediticios

Las estimaciones para cartera de crédito a la vivienda se determinan utilizando los saldos correspondientes al último día de cada mes y consideran factores tales como: i) monto exigible, ii) pago realizado, iii) valor de la vivienda, iv) saldo del crédito, v) días de atraso y vi) tasa de retención laboral.

El monto total de reservas a constituir de cada crédito evaluado será el resultado de sumar las reservas calculadas para la pérdida esperada por riesgo de crédito y extensión, las reservas por intereses devengados no cobrados, así como las reservas para pérdidas no esperadas, las cuales se constituyen derivado de que el Fondo de la Vivienda, al ser un organismo desconcentrado, no cuenta con patrimonio propio.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Reserva por riesgo de crédito

Las reservas para la pérdida esperada por riesgo de crédito serán el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. En el caso de que un acreditado se encuentre en etapa 2 de deterioro, se comparará este cálculo con las reservas para la vida completa del crédito, y se reservará el que resulte mayor entre ambos cálculos.

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento se emplea la regresión logística con las variables independientes y los coeficientes predeterminados señalados en las Disposiciones.

Por otra parte, para la determinación de la severidad de la pérdida, además de la relación del saldo con el valor de la vivienda, es utilizado el componente de tasa de recuperación del crédito, la cual se ve afectada si el crédito cuenta con un fideicomiso de garantía o convenio judicial, clasificando por regiones a las entidades federativas a las que pertenezcan dichos tribunales.

En aquellos créditos que no se cuente con garantía, se generan reservas adicionales aplicando una severidad de la pérdida del 100% de conformidad con el Acuerdo 6156.880.2015 del 21 de octubre 2015 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

Un crédito estará reservado por riesgo de crédito en la totalidad del saldo insoluto a la fecha de calificación si registra atrasos por más de 48 meses continuos. Lo anterior se deriva de que tanto la probabilidad de incumplimiento como la severidad de la pérdida serán del 100% al registrar 48 meses sin pago.

Adicionalmente, se constituyen reservas por riesgo de crédito del 100% de la exposición en casos excepcionales como los créditos cofinanciados, liquidados con saldo, con documentación incompleta, que no se cuente con información de su obligación de pago y los denominados créditos accesorios.

En el caso de los créditos destinados a la construcción, reparación o mejoramiento de la vivienda, la severidad de la pérdida será equivalente a 100% cuando el crédito acumule 10 atrasos mensuales; en caso contrario, la severidad de la pérdida para ese tipo de créditos será del 10%.

Reserva por riesgo de extensión

El FOVISSSTE realiza la estimación para cubrir el riesgo de extensión el cual se genera en los casos que no obstante que el acreditado pague regularmente su crédito, se estima que al término del plazo legal no se habrá amortizado el mismo en su totalidad, por lo que el saldo remanente representará una pérdida para el Fondo de la Vivienda, en virtud de la obligación que tiene de liberar al acreditado de su obligación de pago una vez que este cumpla con el plazo legal establecido, siempre y cuando su crédito se encuentre vigente, tal como lo establece el artículo 185 de la Ley del ISSSTE.

El FOVISSSTE constituye las estimaciones preventivas para las operaciones cuyo vencimiento contractual sea igual o menor a un año, respecto de la fecha a que se refiera el cálculo. Tratándose de operaciones con plazos mayores, únicamente se constituyen las estimaciones que correspondan a la parte proporcional de un año del total de riesgo de extensión computado por crédito.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Reservas por intereses devengados sobre créditos vencidos

Las reservas constituidas para este fin cubren a la Entidad de la exposición al riesgo que no ha sido cubierta por el riesgo de crédito y de extensión, de forma que la suma de las tres reservas no supere el 100% de la exposición al riesgo.

Reserva para pérdidas no esperadas (Reservas de capital)

Derivado de que el FOVISSSTE es un órgano desconcentrado del ISSSTE, no tiene personalidad jurídica ni patrimonio propio, y por lo tanto no cuenta con la capacidad de mantener un capital que le permita cumplir con los requerimientos regulatorios para hacer frente a las pérdidas no esperadas. Por este motivo, se constituyen estimaciones para pérdidas no esperadas a partir de multiplicar un factor de al menos 8% por los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito.

Por su parte, el cálculo de los activos ponderados sujetos a riesgo se realiza considerando tanto la cartera de crédito registrada en el estado de situación financiera como la cartera cedida a los vehículos especiales de financiamiento donde el FOVISSSTE tiene una posición de riesgo; dichos activos ponderados son calculados, a partir de multiplicar un coeficiente establecido en las Disposiciones, que depende del nivel de enganche o aportación inicial pagada por el acreditado, por el remanente del saldo del crédito, menos las reservas efectivas para riesgo de crédito y riesgo por extensión.

(g) Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se presentan a su valor de realización neto de la estimación para pérdidas en su recuperación.

Este rubro se integra de: saldos por recuperar en trámite legal, deudores diversos, responsabilidades y el importe a favor del FOVISSSTE por recuperar de los fideicomisos que se encuentran en litigio.

El FOVISSSTE incluye en otras cuentas por cobrar, el adeudo de las Aportaciones del 5% SAR y descuentos del 30% sobre nómina, de los acreditados de las Dependencias y Entidades de Gobierno que no han enterado dichas aportaciones y descuentos.

Por las otras cuentas por cobrar relativas a deudores identificados cuyo vencimiento se pacte desde su origen a un plazo mayor a 90 días naturales, se registra una estimación que refleja su grado de incobrabilidad. La estimación de cuentas incobrables se obtiene de efectuar un análisis para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar la recuperación de las otras cuentas por cobrar.

Por aquellas partidas diferentes a las mencionadas en el párrafo anterior, cuya recuperación no se obtenga en un plazo de 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación para cuentas de cobro dudoso por el importe total del adeudo.

La Administración del FOVISSSTE, considera que la estimación para cuentas incobrables es suficiente para absorber posibles pérdidas que se generen por la no recuperación de las otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

Derechos de cobro

Con el objeto de incrementar la colocación de créditos, el FOVISSSTE obtiene liquidez mediante la cesión de derechos de crédito a los fideicomisos emisores de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs).

En cada una de las emisiones de CBFs, el FOVISSSTE mantiene derechos fiduciarios por su carácter de fideicomisario, representados por constancias de derechos fiduciarios, las cuales otorgan derechos a sus tenedores por el porcentaje de distribuciones que las mismas señalen.

Las bursatilizaciones, de conformidad con los Criterios de Contabilidad, se consideran de acuerdo con la naturaleza e intencionalidad del FOVISSSTE, como operaciones de transferencia de propiedad de la cartera de crédito que el FOVISSSTE cede a los fideicomisos de bursatilización. Los derechos fiduciarios resultantes de estas operaciones se registran a su valor nominal en el rubro de “Derechos de cobro” y se valúan mediante el método de recuperación de costo; es decir, los remanentes que reciba el FOVISSSTE del fideicomiso reducirán el derecho fiduciario hasta agotar su saldo, por lo que las recuperaciones posteriores se reconocerán en resultados.

Las líneas de almacenaje son operaciones de fondeo privadas, que también consideran la transferencia de propiedad de activos y su tratamiento contable es igual al de una bursatilización.

Estimación por irrecuperabilidad de los derechos de cobro

La Administración evalúa periódicamente los valores de las constancias fiduciarias para determinar su valor de recuperación, para lo cual califica la cartera de crédito subyacente de los fideicomisos y crea las reservas por riesgo de crédito y extensión, que se registran como estimaciones por irrecuperabilidad de los derechos de cobro y se reconocen en resultados dentro del rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”, así como por la pérdida no esperada, que forma parte de la estimación preventiva de riesgos de crédito adicional (cartera propia), que se presenta en resultados en el rubro “Estimación preventiva para riesgos crediticios”, dichas estimaciones tienen como valor máximo el monto de la constancia.

El valor de recuperación registrado por cada derecho de cobro será la diferencia del importe de las constancias y las estimaciones por irrecuperabilidad. En el momento en que se liquidan las emisiones de los certificados bursátiles, en caso de que se determine que el valor de recuperación es mayor al saldo en libros de las constancias, la diferencia se registra en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación”.

(h) Otros activos

El rubro está integrado por gastos de emisión de certificados bursátiles fiduciarios (cuotas de inscripción al Registro Nacional de Valores y otros gastos de colocación). Los otros activos se registran a su valor histórico.

Los gastos de emisión derivados de la bursatilización de la cartera se reconocen en los resultados del ejercicio a través del método de línea recta, de acuerdo con el periodo de vida de la emisión de los CBFs.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

(i) Fondo de la Vivienda

Los pasivos por concepto de fondo de la vivienda se integran por aportaciones del 5% SAR a favor de los trabajadores que las dependencias y entidades del Gobierno Federal enteran al FOVISSSTE y por los intereses y los traspasos de recursos provenientes del resultado neto del ejercicio anterior (remanente de operación).

La Comisión Ejecutiva con fundamento en los artículos 174 fracción I y 177 de la ley del ISSSTE y el artículo 30 fracción I de sus estatutos, aprueba la publicación del remanente de operación estimado para el siguiente ejercicio, el cual sirve de base para determinar el gasto por intereses del año siguiente, dichos intereses corresponden al 50% del remanente de operación estimado, los cuales se abonan proporcionalmente durante el año a las subcuentas de vivienda, reconociéndose dentro del rubro “Gastos por intereses” en el estado de resultado integral.

Las aportaciones a favor de los trabajadores correspondientes al 5% SAR para la subcuenta de vivienda del período 1972-1992, representan la cuenta por pagar a los trabajadores aportantes en ese periodo y que a la fecha no adquieren el derecho de jubilación o pensión. Estas aportaciones no generan intereses provenientes del remanente de operación. En las fechas de jubilación, incapacidad permanente o fallecimiento, el trabajador o sus beneficiarios tienen derecho a reclamar las aportaciones efectuadas.

Conforme al artículo 15 de los Lineamientos para la Devolución de depósitos constituidos en el período de 1972 a 1992, aprobados en Acuerdo 47.1328.2011 de la Junta Directiva del ISSSTE, en la devolución de depósitos de 5% SAR del período 1972-1992 se paga un tanto adicional que se determina multiplicando por dos el importe obtenido en la cuantificación de los depósitos, hecha con base en las Hojas Únicas de Servicio expedidas por las afiliadas en las que se establecen las cantidades a devolver.

El FOVISSSTE establece una reserva para el pago del tanto adicional con cargo a los resultados del ejercicio, la cual forma parte del saldo del rubro de “Otras cuentas por pagar” en el estado de situación financiera.

Cuando el trabajador recibe un crédito para vivienda, el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual se aplica como pago inicial del crédito otorgado. Las aportaciones del 5% SAR posteriores al otorgamiento del crédito, se aplican a reducir el saldo insoluto de su deuda y forman parte de su amortización.

Los pasivos provenientes del fondo de la vivienda se dejan de reconocer al momento que se extinguen, es decir, cuando:

- El saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual de cada trabajador se aplica como pago inicial al momento en que el trabajador recibe un crédito para vivienda.
- Los remanentes de los recursos de la subcuenta de vivienda que no hubieran sido aplicados para otorgar créditos a favor del trabajador se liquidan cuando termina su vida laboral.
- De conformidad con el Art.149 de la Ley del ISSSTE, el FOVISSSTE celebró convenio de Portabilidad con el INFONAVIT para operar el traspaso de recursos de la subcuenta de vivienda, con base al cual los trabajadores del FOVISSSTE y del INFONAVIT podrán utilizar las aportaciones que tengan acumuladas en el Saldo de Subcuenta de Vivienda para amortizar el crédito hipotecario.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

(j) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se integran principalmente por cobros en exceso de acreditados, aportaciones 5% SAR pendientes de aplicar como amortización a los créditos y acreedores por gestión de cobro.

(k) Beneficios a los empleados

Los beneficios directos (sueldos, tiempo extra, vacaciones, días festivos y permisos de ausencia con goce de sueldo, premios por antigüedad y gastos por defunción) se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

El FOVISSSTE no tiene establecidos planes de beneficios a los empleados, ni beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración. Las obligaciones laborales al retiro de los trabajadores de las entidades del sector paraestatal, de conformidad con los artículos 44 y 45 de la Ley del ISSSTE, le corresponden al ISSSTE quien es el único facultado para cubrir en su totalidad las pensiones a los trabajadores que cumplan con los requisitos señalados en dicha Ley, debido a que los trabajadores están adheridos al apartado B del artículo 123 constitucional y a la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado.

Los beneficios por indemnización legal y prima como complemento del salario a que tienen derecho los empleados se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se pagan.

(l) Impuesto sobre la renta (ISR) y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

El FOVISSSTE, como órgano desconcentrado del ISSSTE, no es sujeto de ISR, de igual manera, no tiene obligación de pagar PTU, por lo cual no le son aplicables los lineamientos establecidos en la NIF D-4 “Impuestos a la Utilidad”, ni NIF D-3 “Beneficios a los empleados”.

(m) Patrimonio contable

Incluye el patrimonio ganado y corresponde al resultado neto.

(n) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por intereses

Los intereses generados por los créditos otorgados se reconocen en resultados conforme se devengan. Los intereses sobre cartera con riesgo de crédito etapa 3 se reconocen en resultados hasta el momento en que efectivamente se cobran.

Ingresos por actualización de la cartera de crédito

A partir de 1987, los créditos se otorgan en VSMG, por lo que, hasta el 31 de diciembre de 2016, se actualizaba anualmente el saldo insoluto de dichos créditos en función del incremento en los salarios mínimos, generando un ingreso por indexación que se reconocía en los resultados del año en el rubro “Ingresos por intereses”.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

A partir de 2017, y con la entrada en vigor de la UMA, el valor de los créditos se actualiza conforme al crecimiento del salario mínimo o de la UMA; en el primer trimestre de 2026 se realizó la indexación de la cartera de créditos con base en el valor de la UMA que significó un incremento del 3.69%, del cual se reconoce la parte proporcional del periodo en los resultados del periodo en el rubro “Ingresos por intereses”.

Comisiones y tarifas cobradas

Los ingresos generados por la administración de los fideicomisos son reconocidos en resultados conforme se devengan. De acuerdo con el contrato vigente de administración, el Fiduciario Emisor pagará al Administrador en cada fecha de pago, como contraprestación por los servicios prestados, los honorarios por administración de cartera que serán equivalentes a aplicar 1/12 (un doceavo) al monto equivalente al 0.75% o 0.30%, según corresponda, del saldo insoluto de créditos hipotecarios vigentes al inicio de cada período de cobranza.

Comisiones y tarifas pagadas

Las comisiones pagadas corresponden a los honorarios de las Entidades Financieras contratadas como mandatarios para la integración, formalización y seguimiento de expedientes de crédito.

Otros ingresos (egresos) de la operación

Se integra principalmente por los ingresos de la extinción de fideicomisos, la creación y cancelación de estimaciones de riesgos de crédito, de los derechos de cobro y de las otras cuentas por cobrar.

(ñ) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros.

Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(o) Cuentas de orden

- Compromisos crediticios: representa el saldo inicial de los créditos escriturados pendientes de fondeo.

- Bienes en fideicomiso: representa el valor de la cartera cedida a los fideicomisos y administrada por el FOVISSSTE, con base en los estados financieros emitidos por el fiduciario.

- Garantías recibidas por el otorgamiento de créditos hipotecarios: representa el saldo inicial, conforme a escrituras del total de los créditos hipotecarios reflejados en el estado de situación financiera, a excepción de los créditos en trámite de autoseguro.

- Bienes en administración: representa el valor de adquisición del activo fijo propiedad del ISSSTE para uso del FOVISSSTE.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

- Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3: representa los intereses y actualización de créditos hipotecarios en etapa 3, a partir de la fecha en que se reconocen como tal.

- Segregación de cartera: representa el saldo insoluto de aquellos créditos que, una vez que fueron reservados en su totalidad han sido eliminados del activo, conforme a los párrafos 110 y 111 del Criterio Contable B-3 “Cartera de Crédito” del Anexo 38 de las Disposiciones aplicables a partir de 2024.

- Créditos Respaldados M (Respalda2 M): representa el saldo insoluto de los créditos otorgados por una entidad financiera bajo este esquema, garantizados con la subcuenta de vivienda de cada acreditado.

- Otras cuentas de registro: representa principalmente el saldo del inventario de materiales y suministros del FOVISSSTE.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2026, el rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo está integrado por depósitos en instituciones financieras del país por $8,140,361 y $214 por efectivo de caja.

Los intereses ganados por Efectivo y equivalente de efectivo por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026, ascendieron a $401,576 y se presentan en el estado de resultado integral dentro del rubro “Ingresos por intereses” (nota 12a).

(5) Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros por clasificación de los títulos se analizan como se muestra a continuación:

Instrumentos Financieros Negociables

Al 30 de septiembre de 2026 los instrumentos financieros negociables ascienden a $7.

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026 no se tienen intereses ganados por instrumentos financieros negociables.

Instrumentos Financieros para cobrar o vender

Al 30 de septiembre de 2026, no se tienen operaciones con instrumentos financieros para cobrar o vender.

Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés (valores)

Al 30 de septiembre de 2026, el monto invertido en instrumentos financieros para cobrar principal e interés asciende a $26,520,237 y se integran como se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Emisor	Instrumentos financieros	Monto al día	Títulos	Días de plazo	Tasa de interés
B BANORTE	DIR B SUDIBONO 261203	1,000,000	1,149,015	294	3.7000%
CB ACTINVER	DIR B SUDIBONO 261203	999,999	1,148,923	294	3.6900%
B BANAMEX	DIR B BICETESBI 270708	1,045,733	110,310,416	505	7.3500%
B BANORTE	DIR B BICETESBI 270204	976,232	100,000,000	350	7.2100%
B BANORTE	DIR B BICETESBI 270304	969,641	100,000,000	350	7.5700%
CB MONEX	DIR B 95FEFA 2-26	2,800,000	28,000,000	560	7.5700%
B BANORTE	DIR B BICETESBI 270401	964,877	100,000,000	365	7.4300%
B BANORTE	DIR B BICETESBI 261029	968,074	97,319,000	175	6.7400%
B BANORTE	DIR B BICETESBI 270527	1,433,598	150,000,000	364	7.1500%
B BANORTE	DIR B BICETESBI 270624	950,804	100,000,000	364	7.1100%
CB MONEX	DIR B 92FEFA 1-0326	3,000,000	30,000,000	196	7.1100%
B BANAMEX	DIR B BICETESBI 270107	491,008	50,000,000	182	6.7636%
B BANAMEX	DIR B BICETESBI 270624	402,851	42,371,800	350	7.0982%
B NAFINSA	DIR B INAFIN 26514	1,005,040	1,020,906,667	112	6.7200%
B BANAMEX	DIR B BICETESBI 261217	1,002,405	101,683,500	91	6.6600%
B BANAMEX	DIR B BICETESBI 270915	1,002,614	107,300,333	363	7.2400%
B BANOBRAS	DIR B IBANOBRA 26444	1,501,637	1,511,462,493	42	6.5500%
B BANAMEX	DIR B BICETESBI 270318	1,001,152	103,359,027	175	6.9100%
B NAFINSA	DIR B INAFIN 26444	4,003,639	4,029,838,901	41	6.5500%
B NAFINSA	DIR B INAFIN 27081	1,000,933	1,027,999,995	150	6.7200%
Saldo		**$ 26,520,237**			

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026, los intereses ganados por instrumentos financieros para cobrar principal e interés ascendieron a $1,210,480 mismos que se incluyen en el estado de resultado integral dentro del rubro de “Ingresos por intereses” (nota 12a).

Instrumentos Financieros recibidos en reporto

Al 30 de septiembre de 2026, el monto invertido en instrumentos financieros recibidos en reporto asciende a $64,450,891 y se integran como se muestra a continuación:

Emisora	Instrumentos financieros recibidos en reporto	Costo amortizado	Días de plazo	Tasa anual
BANORTE	LFBONDELF 280224	614,962	190	6.7500%
BANORTE	LFBONDELF 290419	615,769	203	6.7100%
BANORTE	LFBONDELF 301128	461,239	195	6.7100%
BANORTE	LFBONDELF 300124	615,698	168	6.6800%
BANORTE	LFBONDELF 300725	202,112	107	6.6700%
BANORTE	LFBONDELF 301128	404,224	107	6.6700%
BANORTE	ISBPA182 301010	712,691	169	6.6600%
BANORTE	LFBONDELF 280615	505,920	154	6.6600%
BANORTE	ISBPA182 310327	1,001,388	90	6.6600%
BANORTE	ISBPA182 310327	500,647	91	6.6600%
BANORTE	LFBONDELF 290419	358,606	165	6.6500%
BANORTE	LFBONDELF 300725	358,850	165	6.6500%
BANORTE	ISBPA182 310327	509,144	171	6.6500%
BANORTE	LFBONDELF 300124	202,143	101	6.6500%
BANORTE	LFBONDELF 300725	303,214	101	6.6500%
BANORTE	ISBPA182 320923	717,946	167	6.6400%
BANORTE	ISBPA182 280412	508,208	91	6.6400%
BANORTE	ISBPA182 310327	609,517	105	6.6400%
BANORTE	ISBPA182 330407	609,185	160	6.6400%
BANORTE	LFBONDELF 301128	507,101	98	6.6400%
BANORTE	LFBONDELF 280420	607,857	153	6.6400%
BANORTE	LFBONDELF 300725	506,271	157	6.6400%
Subtotal página siguiente		11,432,692		

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Emisora	Instrumentos financieros recibidos en reporto	Costo amortizado	Días de plazo	Tasa anual
Subtotal página anterior		11,432,692		
BANORTE	ISBPA182 310327	660,175	108	6.6300%
BANORTE	IQBPAG91 300912	501,105	75	6.6300%
BANORTE	ISBPA182 320923	339,894	81	6.6300%
BANORTE	ISBPA182 330407	160,935	81	6.6300%
BANORTE	ISBPA182 330407	306,069	119	6.6200%
BANORTE	ISBPA182 270121	196,597	119	6.6200%
BANORTE	ISBPA182 320923	505,050	138	6.6100%
BANORTE	ISBPA182 330407	502,017	91	6.6000%
BANORTE	IQBPAG91 310515	351,281	92	6.5900%
BASE	ISBPA182 301010	457,560	165	6.7200%
BASE	ISBPA182 301010	664,396	134	6.7000%
BASE	ISBPA182 301010	613,177	131	6.7000%
BASE	ISBPA182 301010	613,177	132	6.7000%
BASE	ISBPA182 330407	607,136	155	6.6900%
BASE	IQBPAG91 290510	506,670	112	6.6700%
BASE	IQBPAG91 290510	607,893	113	6.6700%
BASE	IQBPAG91 290510	506,485	114	6.6700%
BASE	IQBPAG91 300912	500,646	90	6.6500%
BASE	IQBPAG91 300912	500,646	91	6.6500%
BASE	LFBONDELF 300725	500,000	1	6.6500%
BASE	ISBPA182 330407	506,630	81	6.6300%
BASE	IQBPAG91 310116	506,354	91	6.6300%
BASE	BICETESBI 261224	606,188	132	6.6300%
BASE	BICETESBI 270107	554,855	125	6.6200%
BASE	BICETESBI 270107	579,970	115	6.6200%
BASE	BICETESBI 270121	502,666	118	6.6200%
BASE	IQBPAG91 310515	501,839	91	6.6200%
BASE	IQBPAG91 280907	385,991	84	6.6100%
BASE	IQBPAG91 290913	115,753	84	6.6100%
BASE	IQBPAG91 300516	551,201	28	6.5500%
BBVA	SUDIBONO 261203	399,999	61	6.6500%
BBVA	BICETESBI 270121	509,654	174	6.6200%
BBVA	BICETESBI 270204	557,159	112	6.6000%
BBVA	BICETESBI 270204	557,159	154	6.6000%
BBVA	BICETESBI 270121	506,417	104	6.6000%
BBVA	BICETESBI 270121	505,042	139	6.6000%
BBVA	MBONOSM 280302	602,303	91	6.5800%
BBVA	BICETESBI 270121	757,528	75	6.5700%
BBVA	SUDIBONO 261203	1,003,179	28	6.5400%
BBVA	BICETESBI 270204	625,908	34	6.5400%
BIENESTAR	LFBONDELF 280622	505,042	137	6.6000%
BIENESTAR	LFBONDELF 290222	430,455	142	6.5930%
BIENESTAR	LFBONDELF 271014	230,378	142	6.5930%
BIENESTAR	LFBONDELF 290503	606,151	131	6.5900%
BIENESTAR	LFBONDELF 280622	505,288	94	6.5650%
BIENESTAR	LFBONDELF 280224	507,198	84	6.5600%
BIENESTAR	LFBONDELF 280224	507,016	83	6.5600%
BIENESTAR	LFBONDELF 280622	608,200	82	6.5600%
BIENESTAR	LFBONDELF 270415	506,287	77	6.5600%
BIENESTAR	LFBONDELF 290503	500,000	61	6.5450%
BAJIO	BICETESBI 261126	500,000	1	6.6000%
BANAMEX	MBONOSM 270304	400,000	1	6.6000%
MIFEL	IQBPAG91 290510	272,423	1	6.6000%
MIFEL	BICETESBI 270121	227,577	1	6.6000%
AFIRME	ISBPA182 290927	200,189	150	6.8200%
AFIRME	ISBPA182 280928	818,572	178	6.7400%
AFIRME	ISBPA182 280928	613,592	179	6.7400%
AFIRME	ISBPA182 280928	613,572	184	6.7300%
AFIRME	ISBPA182 280928	561,976	182	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	663,791	126	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	638,144	129	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	510,236	172	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	505,397	143	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	421,781	150	6.7000%
Subtotal página siguiente		43,722,661		

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Emisora	Instrumentos financieros recibidos en reporto	Costo amortizado	Días de plazo	Tasa anual
Subtotal página anterior		43,722,661		
AFIRME	ISBPA182 290927	83,616	150	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	606,253	135	6.7000%
AFIRME	ISBPA182 280928	506,690	150	6.6900%
AFIRME	ISBPA182 290927	92,668	154	6.6900%
AFIRME	ISBPA182 280928	413,836	154	6.6900%
AFIRME	ISBPA182 280928	713,898	175	6.6800%
AFIRME	ISBPA182 280928	507,329	158	6.6800%
AFIRME	ISBPA182 280928	554,899	126	6.6800%
AFIRME	ISBPA182 280928	615,563	166	6.6700%
AFIRME	ISBPA182 280928	507,318	99	6.6700%
AFIRME	ISBPA182 280928	660,943	139	6.6600%
AFIRME	ISBPA182 280928	508,417	140	6.6600%
AFIRME	ISBPA182 280928	609,546	162	6.6600%
AFIRME	ISBPA182 280928	509,236	170	6.6500%
AFIRME	ISBPA182 280928	500,646	91	6.6500%
AFIRME	ISBPA182 290927	506,363	104	6.6400%
AFIRME	ISBPA182 280928	505,902	101	6.6400%
AFIRME	ISBPA182 280928	500,829	60	6.6300%
AFIRME	ISBPA182 280928	800,884	56	6.6300%
AFIRME	ISBPA182 280928	502,666	118	6.6200%
AFIRME	ISBPA182 280928	351,219	49	6.6000%
CB ACTINVER	MBONOSM 320415	500,000	1	6.6200%
CB ACTINVER	BICETESBI 280412	502,650	119	6.5800%
CB GBM	BICETESBI 261126	717,327	188	6.7000%
CB GBM	BICETESBI 261126	717,327	189	6.7000%
CB GBM	BICETESBI 261224	787,819	135	6.6100%
CB GBM	BICETESBI 270121	19,673	135	6.6100%
CB GBM	BICETESBI 270107	59,974	119	6.5950%
CB GBM	BICETESBI 270121	1,950,285	119	6.5950%
CB GBM	BICETESBI 270121	502,654	119	6.5900%
CB GBM	BICETESBI 270121	502,654	120	6.5900%
CB GBM	BICETESBI 270107	500,641	92	6.5900%
CB GBM	BICETESBI 270107	501,828	99	6.5800%
CB MONEX	BICETESBI 270902	70,570	1	6.6600%
CB MONEX	BICETESBI 280608	329,430	1	6.6600%
CB MONEX	BICETESBI 270902	500,000	1	6.6200%
CB MONEX	LGBONDELG 310724	502,654	118	6.5900%
CB MONEX	LGBONDELG 310724	100,531	120	6.5900%
CB MONEX	LGBONDELG 300314	402,123	120	6.5900%
CB MONEX	IQBPAG91 280106	147,315	91	6.5900%
CB MONEX	LGBONDELG 280316	274,780	91	6.5900%
CB MONEX	LGBONDELG 280824	78,546	91	6.5900%
CB MONEX	LGBONDELG 310724	500,728	29	6.5500%
Saldo	**$**	**64,450,891**		

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026, los intereses ganados por inversiones en instrumentos financieros recibidos en reporto ascendieron a $3,081,809 mismos que se incluyen en el estado de resultado integral dentro del rubro de “Ingresos por intereses” (nota 12a).

(6) Cartera de crédito

(a) Clasificación de la cartera de crédito a la vivienda

Al 30 de septiembre de 2026, la cartera de crédito a la vivienda por tipo de moneda se clasifica como se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

		Cartera de crédito con riesgo de crédito			
		Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total Cartera**
VSMG/VUMA	$	347,975,899	4,788,103	36,871,195	389,635,197
VSMB		18,136	883	121,863	140,882
Tasa 4%		2,107,602	38,281	102,343	2,248,226
Total de cartera de crédito	**$**	**350,101,637**	**4,827,267**	**37,095,401**	**392,024,305**
% sobre cartera total		**89.3%**	**1.2%**	**9.5%**	**100.0%**

Al 30 de septiembre de 2026, la cartera de crédito se encuentra denominada en Veces Salario Mínimo (VSM) y Unidad de Medida y Actualización (UMA), conforme al decreto del 30 de diciembre de 2016 con el que se expide la Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA); la indexación de la cartera de crédito denominada en VSM se realizó a partir del 1º de febrero de 2017 con base en el valor de la UMA.

El porcentaje de incremento de la UMA aplicado en febrero de 2026 fue del 3.69%.

Al 30 de septiembre de 2026, el monto por la actualización de la cartera en UMA ascendió a $9,451,699, el cual se encuentra reconocida en el rubro de “Ingresos por intereses” (nota 12a).

Al 30 de septiembre de 2026, la cartera de crédito a la vivienda por tipo de préstamo se detalla a continuación:

		Cartera de crédito con riesgo de crédito			
Tipo de Préstamo		**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Cartera Total**
Adquisición de vivienda	$	339,881,470	4,506,414	35,501,229	379,889,113
Construcción de vivienda		3,981,097	36,694	375,158	4,392,949
Cofinanciados		5,065,388	207,215	700,347	5,972,950
Cofinanciados por reestructurar		60,172	21,839	164,961	246,972
Vivienda financiada		4,295	1,424	25,795	31,514
Redención de pasivos		913,813	20,044	136,477	1,070,334
Reparación-ampliación		1,267	1	3,777	5,045
Cofinanciados reestructurados		169,643	33,283	179,959	382,885
Ampliación de la vivienda		16,805	353	6,304	23,462
Mejoramiento de la vivienda		5,455	-	216	5,671
Damnificados		1,467	-	1,111	2,578
Reparación de vivienda		765	-	67	832
Saldo	**$**	**350,101,637**	**4,827,267**	**37,095,401**	**392,024,305**

Cartera en prórroga

De conformidad con el Art. 183 de la Ley del ISSSTE, para los acreditados que dejen de prestar sus servicios a las Dependencias y Entidades sujetas al régimen de beneficios de la propia Ley del ISSSTE, a petición del acreditado, el FOVISSSTE otorga una prórroga sin generación de intereses en los pagos de amortización que el acreditado tenga que hacer por concepto de capital e intereses, a un plazo máximo de doce meses, contados a partir de la fecha en que el acreditado cause baja en el servicio público; dicha prórroga terminará anticipadamente cuando el acreditado preste servicios nuevamente a alguna Dependencia o Entidad del sector público.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

La cartera en prórroga no devenga intereses y las omisiones de pago no se consideran para la clasificación de cartera etapa 3.

Una vez concluida la prórroga, si no existe evidencia de que el acreditado se haya incorporado al sector público, lo cual se considera con base en las aportaciones del 5% SAR que en su nombre recibiera el FOVISSSTE de parte de PROCESAR, se clasifica el crédito como fuera del sector para el tratamiento que corresponde, en cuanto a cobranza y calificación de cartera.

Al 30 de septiembre de 2026, los créditos hipotecarios en prórroga ascienden a 1,088, con un saldo contable de $807,638, equivalente al 0.2% de la cartera total;

A continuación, se presentan los momentos de inicio de la prórroga a partir de la fecha de otorgamiento del crédito:

Momento de solicitud de prórroga	Número de créditos
De 1 a 5 años	517
De 6 a 10 años	290
De 11 a 15 años	218
De 16 a 20 años	62
De 21 a 25 años	1
Total	**1,088**

De los créditos que concluyeron la prórroga durante el tercer trimestre de 2026, el tiempo promedio que permanecieron bajo esta clasificación fue de 11 meses 27 días.

Cartera de Crédito con Riesgo de Crédito Etapa 3

A continuación, se presenta el saldo de la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal:

	Antigüedad de la Cartera Etapa 3				
	1 a 180 días	181 a 365 días	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
VSMG/VUMA	$ 9,366,671	4,032,747	4,573,053	18,898,724	36,871,195
VSMB	875	1,006	582	119,400	121,863
Tasa 4%	31,671	20,732	18,912	31,028	102,343
Saldo	**$ 9,399,217**	**4,054,485**	**4,592,547**	**19,049,152**	**37,095,401**

Los movimientos de la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 al 30 de septiembre de 2026, se presentan en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Movimientos de la Cartera Etapa 3					
		VSMG/VUMA	**VSMB**	**Tasa al 4%**	**Total**
Saldo inicial	$	37,760,273	120,780	97,655	37,978,708
Traspasos de cartera etapa 3 a etapa 1 y 2		(3,238,443)	(115)	(9,042)	(3,247,600)
Devengación		(155,439)	134	180	(155,125)
Segregación de cartera		-	-	-	-
Cesión de cartera		-	-	-	-
Traspasos de cartera etapa 1 y 2 a etapa 3		2,504,804	1,064	13,550	2,519,418
Saldo	**$**	**36,871,195**	**121,863**	**102,343**	**37,095,401**

Número de créditos por Etapas de Riesgo de Crédito.

El número de créditos a la vivienda al 30 de septiembre de 2026, se integra como se muestra a continuación:

Clasificación de cartera	**Número de créditos**
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	548,391
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	8,105
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	60,121
Total	**616,617**
Porcentaje de número de créditos en cartera en etapa 3	**9.8%**

Los ingresos por intereses por tipo de moneda al 30 de septiembre de 2026 se integran como se muestra a continuación (nota 12a):

Ingresos por intereses		**Intereses**	**Actualización**	**Total**
Créditos a la Vivienda en VSMG/VUMA	$	13,973,886	9,443,197	23,417,083
Créditos a la Vivienda en VSMB		-	8,502	8,502
Créditos a la Vivienda tasa 4%		128,654	-	128,654
Saldo	**$**	**14,102,540**	**9,451,699**	**23,554,239**

(b) Cartera reestructurada

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de la cartera reestructurada y por reestructurar asciende a $2,019,281.

De este saldo del 1° de enero al 30 de septiembre de 2026 se incorporó 1 reestructura de crédito, en el Programa de Reestructuras de UMAS a pesos, conforme al siguiente detalle que se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Programa de reestructura	Créditos con riesgo de crédito etapa 1 a la fecha de reestructura	Créditos con riesgo de crédito etapa 2 a la fecha de reestructura	Créditos con riesgo de crédito etapa 3 en la fecha de reestructura	Total de créditos reestructurados	Saldos iniciales crédito FOVISSSTE	Saldo histórico a la fecha de las reestructuras	Saldo insoluto
De UMAS a pesos	1	-	-	1	252	429	-
Saldo	**1**	**-**	**-**	**1**	**252**	**429**	**-**

(c) Cartera emproblemada

El saldo de los créditos emproblemados al 30 de septiembre de 2026 es de $2,044,399.

(d) Segregación de cartera

A continuación, se presenta el detalle de la Segregaciones de Cartera realizadas del 1º de enero al 30 de septiembre de 2026:

Fecha	Segregación	Créditos Segregados	Saldo Insoluto previo a la Segregación	Intereses devengados no cobrados	Actualizaciones devengadas no cobradas	Saldo Contable previo a la Segregación
Abril	20ª	4,177	$ 5,050,237	$ 1,198,639	$ 1,114,381	$ 2,737,217
	Suma	**4,177**	**$ 5,050,237**	**$ 1,198,639**	**$ 1,114,381**	**$ 2,737,217**

Lo anterior en apego al párrafo 111 del Criterio Contable B-3 “Cartera de Crédito” del anexo 38 de las Disposiciones, ya que la totalidad de los créditos segregados que se citan, se encontraban reservados al 100%.

Al 30 de septiembre de 2026, la cartera total segregada, conforme a las Disposiciones asciende a $24,527,915, misma que está registrada en cuentas de orden.

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026, se registraron recuperaciones por cobranza de cartera segregada por un monto total de $329,598, de los cuales $313,447 corresponden al 30% del salario básico y $16,151 a la aplicación del 5% del SAR.

(e) Reglas para el otorgamiento, formalización y recuperación de créditos

La Junta Directiva del ISSSTE, mediante Acuerdo número 43.1332.2012, publicado en el DOF el 26 de septiembre de 2012, emitió las reglas para el otorgamiento de créditos para vivienda a los trabajadores derechohabientes del ISSSTE, las cuales fueron modificadas con el Acuerdo número 53.1345.2014, publicado en el DOF el 24 de julio de 2014, así como con el Acuerdo número 49.1355.2016 publicado en el DOF el 21 de diciembre de 2016, relativo este último al otorgamiento del segundo crédito FOVISSSTE; dichas reglas normaron el proceso de otorgamiento de créditos.

Mediante Acuerdo número 6743.906.2019 de fecha 20 de agosto de 2019, la Comisión Ejecutiva aprobó las Reglas de Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del FOVISSSTE, e instruyó para que se continúe con su trámite en las unidades administrativas y órganos correspondientes para su expedición, conforme a las disposiciones aplicables.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

En Acuerdo número 6844.912.2020, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE en sesión de fecha 26 de junio de 2020 aprobó las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperaciones de Crédito del FOVISSSTE; asimismo, fueron aprobadas por la Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo número 28.1371.2020 del 13 agosto de 2020 y publicadas en el Diario Oficial el 26 de enero de 2021.

En sesión ordinaria número 1372 celebrada por la Junta Directiva el 26 de noviembre de 2020, se tomó el Acuerdo número 34.1372.2020 mediante el cual se aprobó la modificación de las Reglas para el otorgamiento, formalización y recuperación de créditos del FOVISSSTE, aprobadas por Acuerdo número 28.1371.2020 de dicho Órgano de Gobierno. Con fecha 26 de enero de 2021, fue publicado en el Diario Oficial el Acuerdo número 34.1372.2020.

Mediante Acuerdo número 31.1375.2021 de la Junta Directiva del ISSSTE de fecha 9 de septiembre de 2021, se aprobó la modificación de las Reglas para el otorgamiento, formalización y recuperación de créditos del FOVISSSTE, según Acuerdo número 7015.919.2021 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, en sesión realizada el 24 de agosto de 2021.

En sesión realizada el 1º de septiembre de 2022, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, aprobó mediante Acuerdo número 7215.928E.2022 la modificación de las Reglas para el otorgamiento, formalización y recuperación de créditos del FOVISSSTE.

En Acuerdo número 7861.964.2026, la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE en sesión de fecha 16 de junio de 2026 se da por enterada que el Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados dictaminó procedente el alta en la Plataforma de Originación de Crédito (POC) las solicitudes de crédito de los esquemas, Tradicional Primer crédito, Tradicional Segundo crédito, y de Políticas Públicas para el personal derechohabiente del ISSSTE adscrito a la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (SSPC), del Programa de Crédito 2026.

(f) Recuperación de Cartera

La recuperación de crédito se realiza mediante descuentos quincenales del 30% del sueldo básico del trabajador que efectúan vía nómina las dependencias y entidades a los acreditados.

El saldo de la subcuenta del fondo de vivienda de la cuenta individual de cada trabajador se aplica como pago inicial al momento en que el trabajador recibe un crédito para vivienda. Las aportaciones del 5%, subsecuentes al otorgamiento del crédito, se aplican a reducir el saldo insoluto y forman parte de su amortización.

(g) Estimación preventiva para riesgos crediticios

La integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 30 de septiembre de 2026 se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de estimación		Importe
Riesgo de crédito	$	28,470,356
Pérdidas no esperadas		139,423,914
Riesgo de mortandad		8,442,625
Riesgo de extensión		2,271,512
Liquidados con saldo		221,190
Por intereses devengados no cobrados		301,743
Reserva para soluciones de cartera de crédito		4,171,508
Saldo	**$**	**183,302,848**

Reservas para Pérdidas No Esperadas: El FOVISSSTE es un Órgano Desconcentrado del ISSSTE y no cuenta con patrimonio propio. Por lo tanto, se generan reservas para pérdidas no esperadas en los términos del artículo 1°, fracción LXXVIII de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento*, las cuales se registran como Estimaciones Reconocidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Al 30 de septiembre de 2026, las Reservas para Pérdidas No Esperadas ascienden a $143,595,422 ($139,423,914 de Pérdidas Inesperadas y $4,171,508 de reservas de soluciones de cartera de crédito).

La integración de la Reserva Contable para Soluciones de Cartera de Créditos de UMA a Pesos al 30 de septiembre de 2026 se muestra a continuación:

Concepto		Importe
Recursos generados por Ahorros del Gasto Afecto a Fovissste al cierre de los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025 (100%)	$	2,979,822
Ingresos por extinción de Fideicomisos (2.65%)		347,615
Intereses por inversiones y cuentas productivas (10%)		2,216,571
Comisiones por administración de cartera cedida (10%)		187,851
Aplicación de quitas de Créditos de Cartera Propia		(1,560,351)
Saldo	**$**	**4,171,508**

La integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios por grado de riesgo al 30 de septiembre de 2026 se presenta a continuación:

Grado de riesgo		Importe
A-1	$	429,032
A-2		374,728
B-1		172,203
B-2		212,935
B-3		122,048,267
C-1		17,241,990
C-2		925,105
D		8,645,257
E		33,253,331
Saldo	**$**	**183,302,848**

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 30 de septiembre de 2026 se presentan a continuación:

Concepto		Importe
Saldo al inicio del año	$	176,687,503
Incremento de estimación preventiva en los resultados (nota 12a)		12,991,986
Aplicación por Segregación de cartera		(2,737,217)
Incremento por incorporación de cartera (Extinción de fideicomisos)		355,109
Reserva para soluciones de cartera de crédito		472,338
Aplicación de créditos en auto seguro		(3,794,442)
Ingresos por recuperación de Cartera Segregada (30% y 5%)		329,598
Movimientos de estimación por operación de cartera		(1,002,027)
Saldo	**$**	**183,302,848**

(7) Otras cuentas por cobrar

(a) Cuentas por cobrar a entidades y dependencias, neto

Al 30 de septiembre de 2026, el rubro de otras cuentas por cobrar a entidades y dependencias asciende a $868,660.

Los descuentos del 30% pendientes de cobro al 30 de septiembre de 2026 ascienden a $1,317,085 y representan el 0.34%, de la cartera de crédito total.

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro a las cuentas por cobrar a Entidades y Dependencias morosas al 30 de septiembre de 2026, asciende a $3,475,253.

Acciones emprendidas para la recuperación del 30% y 5% (no auditado)

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2026, se realizaron las siguientes acciones de recuperación de cartera 30%:

- Se exhortó a las dependencias y entidades para el cumplimiento oportuno de la individualización de sus pagos.
- Leyendas de morosidad en los estados de cuenta de los acreditados, haciendo referencia a que las dependencias a las que están adscritos se encuentran en mora.
- Reporte mensual de morosidad a buró de crédito.
- Notificaciones de adeudo para algunas dependencias morosas.

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2026, se realizaron las siguientes acciones de recuperación de cartera por concepto del 5% SAR:

- Se exhortó a las dependencias y entidades para el cumplimiento oportuno de la individualización de sus pagos.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

- Leyendas de morosidad en los estados de cuenta de los acreditados, haciendo referencia a que las dependencias a las que están adscritos se encuentran en mora.
- Reporte mensual de morosidad a buró de crédito.
- Seguimiento con el área jurídica para la conciliación de adeudos y definición de la forma de pago con dependencias morosas.
- Requerimientos de adeudo para algunas dependencias morosas.

A continuación, se presentan los saldos por antigüedad de los adeudos en el entero de aportaciones y retenciones al 30 de septiembre de 2026:

Concepto		1 a 180 días	181 a 365 días	1 a 2 años	Más de 2 años	Total	Estimación	Neto
Aportaciones 5% SAR	$	144,771	91,678	128,148	2,634,606	2,999,203	(2,681,133)	318,070
Dependencias con convenio		-	-	-	27,625	27,625	(27,625)	-
Retenciones 30% de acreditados		64,022	42,759	76,214	1,134,090	1,317,085	(766,495)	550,590
Saldo	**$**	**208,793**	**134,437**	**204,362**	**3,796,321**	**4,343,913**	**(3,475,253)**	**868,660**

(b) Otros derechos de cobro

i. Bursatilizaciones y Líneas de almacenaje mediante cesiones de cartera y derechos

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026 no se realizaron emisiones de Certificados Bursátiles.

ii. Extinciones de contrato de fideicomisos y derechos fiduciarios

En el mes de febrero de 2026, se llevó a cabo el convenio de extinción de los derechos fiduciarios del contrato de fideicomiso número F-310093, relativo a la Emisión TFOVIS 14 2U, operación que significó la reincorporación a la cartera propia de 12,910 créditos.

A continuación, se presenta el detalle de la incorporación al estado de situación financiera de la cartera hipotecaria cedida, por extinción de contratos de fideicomisos y derechos fiduciarios (nota 12b):

Fecha	Fiduciario	Fideicomiso	Créditos Hipotecarios Incorporados al Estado de situación financiera	Valor de los activos netos	Cancelación del valor neto de la Constancia de derechos de cobro	Cancelación de cuentas por pagar / cuentas por cobrar	Ingresos por valor de activos
Febrero	HSBC	F-310093	12,910	$ 2,827,159	$ 525,561	$ 411,678	$ 1,889,920
		SUMA	**12,910**	**2,827,159**	**525,561**	411,678	**1,889,920**

iii. ***Derechos de Cobro***

Los derechos de cobro al 30 de septiembre de 2026 están integrados como se muestran en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

		Importe
Constancias fiduciarias -TFOVIS Y TFOVICB	$	20,045,985
Fideicomiso Banco del Bienestar 10234**		3,159,057
Fideicomiso ACTINVER 2906*		6,378,451
Subtotal		29,583,493
Estimación por irrecuperabilidad:		
Constancias fiduciarias -TFOVIS Y TFOVICB		(6,738,218)
Fideicomiso Banco del Bienestar 10234**		(1,435,361)
Fideicomiso ACTINVER 2906		(806,913)
Subtotal		(8,980,492)
Saldo	**$**	**20,603,001**

** Traspaso de la Constancia de Fideicomiso 10234 a favor del FOVISSSTE el 25 de mayo de 2021.

* De acuerdo con el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía No. F2906 con ACTINVER y el primer convenio modificatorio, FOVISSSTE cedió flujos de efectivo (productos de los derechos de crédito) para formar parte del patrimonio del fideicomiso, que desde su inicio y a la fecha suman un importe de $5,415,110 de los cuales $50,213 corresponden al periodo terminado el 30 de septiembre de 2026. El FOVISSSTE, cede, aporta y transmite irrevocablemente y libre de cualquier gravamen para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de los ingresos y flujos de efectivo presentes y futuros del ejercicio de los Derechos de Crédito de 10,557 créditos, con saldo insoluto de $4,947,191 y que corresponde a la Cesión Inicial (los “Productos de los derechos de Crédito”), con objeto de garantizar el pago de la obligación del contrato; dichos créditos se encuentran restringidos y no pueden ser objeto de cesión o garantía adicional.

El FOVISSSTE, como fuente alterna para obtener liquidez, ha llevado a cabo bursatilizaciones de cartera con transferencia de propiedad mediante la emisión de CBFs.

Los activos bursatilizados para las emisiones de los CBFs consisten en créditos hipotecarios de alta calidad crediticia, denominados en VSM y originados a tasa fija.

Los fondos que se reciben a través del programa de emisiones complementan aquellos provenientes de las aportaciones patronales y de las amortizaciones de créditos, que son utilizados en el otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios.

La cartera bursatilizada de cada emisión es cedida a un fideicomiso, como contraprestación el FOVISSSTE recibe el efectivo producto de la colocación entre el gran público inversionista y una constancia fiduciaria que acredita la titularidad de los derechos remanentes del patrimonio del fideicomiso.

Esta constancia representa un colateral inicial para los tenedores del papel de entre el 14% y el 40% de los activos iniciales del Fideicomiso.

Cada certificado emitido por los fideicomisos representa para el tenedor, el derecho en primer lugar al cobro del principal e intereses adeudados por el fiduciario como emisor de los títulos, de acuerdo con los términos del fideicomiso.

La constancia fiduciaria acredita la titularidad de los derechos que tiene el FOVISSSTE como fideicomisario, de recibir el monto remanente del patrimonio del fideicomiso en caso de que lo hubiera después del pago total y cancelación de los certificados bursátiles. Los CBFs se pagarán únicamente con los recursos existentes en el patrimonio del fideicomiso.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

A continuación, se detallan algunas de las características de los títulos emitidos por los Fideicomisos vigentes a la fecha de la emisión:

Emisor	Fideicomiso	Emisión	Monto derechos	Monto emisión	Tasa de interés	Fecha de emisión
INVEX	2422	TFOVICB 15 U	11,903,626	10,237,119	3.21%	30/04/2015
INVEX	2542	TFOVICB 15 2U	6,700,866	5,762,745	3.35%	28/08/2015
			18,604,492	15,999,864		
INVEX	2846	TFOVICB 16 U	8,139,549	7,000,011	3.77%	11/10/2016
ACTINVER	2906	SHF	12,963,341	12,000,000	UDIBONO+1.20%	06/03/2017
ACTINVER	3096	FOVISCB 17 U	7,960,344	6,845,834	3.95%	07/08/2017
ACTINVER	3197	FOVISCB 17 2U	3,668,135	3,154,116	4.26%	17/11/2017
			24,591,820	21,999,950		
ACTINVER	3405	FOVISCB 18 U	13,953,563	12,000,019	4.60%	13/04/2018
ACTINVER	4122	FOVISCB 19 U	13,337,146	10,000,000	4.15%	23/08/2019
ACTINVER	4281	FOVISCB 19 2U	5,333,429	3,999,999	4.27%	02/12/2019
			18,670,575	13,999,999		
INVEX	4174	TFOVISCB 20 U	8,000,927	6,000,000	3.60%	17/07/2020
INVEX	4290	TFOVISCB 20 2U	10,668,641	7,994,207	2.57%	14/12/2020
			18,669,568	13,994,207		
INVEX	4600	TFOVICB 21 U	13,373,808	9,999,999	3.16%	15/10/2021
Total		**$**	**116,003,375**	**94,994,049**		

Los valores emitidos están inscritos en el Registro Nacional de Valores.
Las emisiones están denominadas en UDIs y tienen un plazo máximo de vencimiento de 30 años.

Al 30 de septiembre de 2026, las constancias fiduciarias por emisiones de certificados bursátiles se integran como se muestran a continuación:

Emisión	Fideicomiso	Valor de la constancia	Estimación	Valor de recuperación
TFOVICB 15 U	2422	1,666,507	(1,174,850)	491,657
TFOVICB 15 2U	2542	938,121	(828,377)	109,744
TFOVICB 16 U	2846	1,139,538	(552,372)	587,166
FOVISCB 17 U	3096	1,114,510	(431,636)	682,874
FOVISCB 17 2U	3197	514,019	(208,984)	305,035
FOVISCB 18 U	3405	1,953,544	(791,524)	1,162,020
FOVISCB 19 U	4122	3,337,146	(801,522)	2,535,624
FOVISCB 19 2U	4281	1,333,430	(268,209)	1,065,221
FOVISCB 20 U	4174	2,000,927	(461,249)	1,539,678
FOVISCB 20 2U	4290	2,674,434	(506,202)	2,168,232
FOVISCB 21 U	4600	3,373,809	(713,293)	2,660,516
Saldo		**$ 20,045,985**	**(6,738,218)**	**13,307,767**

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Al 30 de septiembre de 2026, se realizaron recuperaciones de los fideicomisos, por excedentes derivadas de la misma cobranza y estipuladas en los contratos de cesión como se muestra a continuación:

Fideicomiso	Emisión	Importe
F-4122	FOVISCB 19-U	428,792
F-4281	FOVISCB 19-2U	165,301
F-4174	FOVISCB 20-U	287,145
F-4290	FOVISCB 20-2U	31,429
F-4600	FOVISCB 21-U	244,995
Saldo	**$**	**1,157,662**

A continuación, se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro de las constancias y derechos fiduciarios al 30 de septiembre de 2026:

Concepto		Importe
Saldo inicial	$	9,099,830
Cancelación de estimación por extinción de fideicomisos		(355,109)
Estimación por irrecuperabilidad de derechos de cobro (nota 12b)		235,771
Saldo	**$**	**8,980,492**

A continuación, se presenta la integración de la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro de las constancias y derechos fiduciarios por grado de riesgo al 30 de septiembre de 2026:

Grado de riesgo		Importe
A-1	$	300
A-2		730
B-1		25
B-2		278
B-3		1,563,638
C-1		205,689
C-2		28,518
D		1,181,115
E		6,000,199
Saldo	**$**	**8,980,492**

(c) Otras cuentas por cobrar (neto)

Al 30 de septiembre de 2026, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Concepto		Importe
Saldo por recuperar de fideicomisos y mandatos	$	260,659
En trámite legal		171,803
Comisiones por cartera cedida		23,726
Deudores diversos		1,412,933
Responsabilidades		1,513
Otras cuentas por cobrar-Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF)		115,182
Subtotal		1,985,816
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(1,592,363)
Saldo	**$**	**393,453**

(8) Fondo de la vivienda

Los movimientos del Fondo de la Vivienda durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026, se integran como se muestra a continuación:

Concepto		Importe
Saldo al inicio del periodo	$	286,273,498
Traspasos del resultado neto del ejercicio anterior		6,024,289
50% remanente de operación estimado al inicio del año y considerados como gastos por intereses (nota 12a)		5,562,777
Aportaciones recibidas		22,031,141
Retiro de Recursos no Ejercidos por PROCESAR		8
Reinversión de recursos totales IMSS-ISSSTE		20,278
Aportaciones 5% pendientes de cobro		235,353
Marcaje a la Subcuenta de Vivienda y Subsecuente aplicado como pago inicial a los créditos otorgados		(4,971,746)
Traspaso de recursos al PENSIONISSSTE de la Subcuenta de Vivienda no aplicados para otorgar créditos 1993-2026		(9,413,321)
Devolución de aportaciones 1972-1992		(19,682)
Traspaso de Recursos Subcuenta de Vivienda por Convenio de Portabilidad celebrado con INFONAVIT		(7,929)
Devolución de pago de Aportaciones sin Justificación Legal según Art. 26 párrafo 2° de la ley del ISSSTE		(1,821)
Fondo de Pensiones del Bienestar		(360)
Transferencia de Recursos al Gobierno Federal por una Pensión Garantizada (Régimen 97)		(13)
Saldo	**$**	**305,732,472**

(9) Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2026, el rubro de otras cuentas por pagar se integra como se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Concepto		Importe
Cobros en exceso de acreditados	$	7,987,530
Aplicación de aportaciones SAR a créditos hipotecarios		1,123,248
Acreedores por gestión de cobro del 5% de aportaciones		890,004
Recuperación de servicios FOVISSSTE		175,587
Otros acreedores		1,170,949
Provisión para juicios (nota 13)		248,517
Provisión tanto adicional 5%		208,777
Gastos devengados no cubiertos		48,318
Retenciones de impuestos		181,495
Cuenta controladora ISSSTE		635
Saldo	**$**	**12,035,060**

(10) Patrimonio contable

Está integrado por el patrimonio ganado, que corresponde al resultado neto al 30 de septiembre de 2026, el cual asciende a $8,777,374.

(11) Cuentas de orden

(a) Compromisos crediticios

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de este rubro asciende a 2,480,531.

(b) Bienes en Fideicomiso

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de este rubro se integra como se muestra a continuación:

Fideicomiso		Importe
2422	$	7,400,574
2542		4,782,338
2846		5,319,045
3096		5,544,454
3197		2,661,990
3405		8,506,330
4122		11,033,168
4281		3,944,063
4174		6,394,322
4290		7,594,207
4600		11,368,227
BANCO DEL BIENESTAR 10234		5,939,411
INVEX 2803		2,001,301
ACTINVER 2906		11,036,746
Saldo	**$**	**93,526,176**

(c) Garantías recibidas por el otorgamiento de créditos hipotecarios

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de este rubro asciende a $398,923,807.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

(d) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de este rubro se integra como se muestra a continuación:

Concepto		Importe
Intereses	$	5,280,442
Actualización		4,762,603
Saldo	**$**	**10,043,045**

(e) Segregación de cartera

El saldo insoluto de este rubro al 30 de septiembre de 2026, se integra como se muestra a continuación:

Concepto		Importe
Primera segregación (octubre 2014)	$	2,229,454
Segunda segregación (noviembre 2014)		1,202,226
Tercera segregación (diciembre 2014)		952,094
Cuarta segregación (diciembre 2015)		4,576,012
Quinta segregación (junio 2017)		313,461
Sexta segregación (junio 2017)		1,104,442
Séptima segregación (marzo 2018)		924,913
Octava segregación (septiembre 2018)		633,843
Novena segregación (septiembre 2019)		578,196
Décima segregación (julio 2020)		415,249
Undécima segregación (junio 2021)		472,792
Duodécima segregación (septiembre 2021)		341,668
Décima tercera segregación (septiembre 2022)		643,457
Décima cuarta segregación (junio 2023)		662,912
Décima quinta segregación (septiembre 2023)		343,054
Décima sexta segregación (junio 2024)		653,191
Décima séptima segregación (agosto 2024)		603,932
Décima octava segregación (enero 2025)		457,080
Décima novena segregación (junio 2025)		2,292,164
Vigésima segregación (abril 2026)		5,127,775
Saldo	**$**	**24,527,915**

En la siguiente página se presentan los movimientos que durante el tercer trimestre de 2026 tuvo la cartera segregada:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Número de cartera	Saldo inicial	Nuevos créditos segregados	Cargos por devengación de cartera	Recupera-ción	Saldo final
1ª Segregación (Oct-14)	$ 2,165,222	-	74,756	(10,524)	2,229,454
2ª Segregación (Nov- 14)	1,354,461	-	(150,166)	(2,069)	1,202,226
3ª Segregación (Dic-14)	986,853	-	3,119	(37,878)	952,094
4ª Segregación (Dic-15)	4,557,234	-	21,018	(2,240)	4,576,012
5ª Segregación (Jun-17)	321,287	-	(6,361)	(1,465)	313,461
6ª Segregación (Jun-17)	1,302,302	-	(172,953)	(24,907)	1,104,442
7ª Segregación (Mar-18)	949,838	-	1,481	(26,406)	924,913
8ª Segregación (Sep-18)	659,252	-	2,802	(28,211)	633,843
9ª Segregación (Sep-19)	602,105	-	3,798	(27,707)	578,196
10ª Segregación (Jul-20)	448,917	-	5,413	(39,081)	415,249
11ª Segregación (Jun-21)	486,939	-	1,065	(15,212)	472,792
12ª Segregación (Sep-21)	361,708	-	2,107	(22,147)	341,668
13ª Segregación (Sep-22)	663,497	-	3,850	(23,890)	643,457
14ª Segregación (Jun-23)	679,211	-	1,050	(17,349)	662,912
15ª Segregación (Sep-23)	352,283	-	719	(9,948)	343,054
16ª Segregación (Jun-24)	665,718	-	1,684	(14,211)	653,191
17ª Segregación (Ago-24)	627,916	-	(11,443)	(12,541)	603,932
18ª Segregación (Ene-25)	463,466	-	647	(7,033)	457,080
19ª Segregación (Jun-25)	2,171,804	-	125,129	(4,769)	2,292,164
20ª Segregación (Abr-26)	-	5,050,237	79,548	(2,010)	5,127,775
Saldo	**$ 19,820,013**	**5,050,237**	**(12,737)**	**(329,598)**	**24,527,915**

(12) Ingresos, costos y gastos generales

(a) Margen financiero ajustado por riesgos crediticios

Al 30 de septiembre de 2026, el margen financiero ajustado por riesgos crediticios se integra por los componentes que se presentan a continuación:

Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses al 30 de septiembre de 2026 se integran como se muestra a continuación:

Concepto		Importe
Cartera de crédito a la vivienda (nota 6)	$	14,102,540
Ingresos indexación de créditos (nota 6)		9,451,699
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)		401,576
Instrumentos financieros recibidos en reporto (nota 5)		3,081,809
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (nota 5)		1,210,480
Saldo	**$**	**28,248,104**

Gastos por intereses:

Los gastos por intereses al 30 de septiembre de 2026 ascienden a $6,515,564 los cuales se integran por $5,562,777 (nota 8) derivados por los intereses provenientes del remanente de operación y $952,787 por costos de transacción.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Estimación preventiva para riesgos crediticios:

Al 30 de septiembre de 2026, el gasto por la estimación preventiva para riesgos de créditos se integra como se muestra a continuación:

Concepto de estimaciones		**Importe**
Estimaciones preventivas para pérdidas no esperadas	$	8,065,260
EPRC Tradicional ROA Etapa 1		4,926,726
Saldo	**$**	**12,991,986**

(b) Otros ingresos (egresos) de la operación

Los otros ingresos (egresos) de la operación al 30 de septiembre de 2026, se integran como se muestra a continuación:

Concepto		**Importe**
Ingresos		
Ingresos por extinción de fideicomisos (nota 7b ii)	$	1,889,920
Otros ingresos		576,197
Subtotal		2,466,117
Egresos		
Promoción de créditos para vivienda		(39,116)
Cobranza judicial y extrajudicial		(73,777)
Gastos de emisión y colocación		(10,277)
Estimación por irrecuperabilidad de derechos de cobro (nota 7b iii)		(235,771)
Estimación por irrecuperabilidad entidades y dependencias		(258,703)
Estimación por irrecuperabilidad otros deudores		(580,088)
Reserva para soluciones de cartera		(549,820)
Devengación de seguro de daños		(26,918)
Implantación nuevos productos y servicios		(105,102)
Supervisión y auditoría		(5,230)
Atención a juicios		(58,480)
Bienes muebles e inversión en obra física		(3,189)
Otros gastos		(204,781)
Subtotal		(2,151,252)
Saldo	**$**	**314,865**

(c) Gastos de administración y promoción

Los gastos de administración y operación al 30 de septiembre de 2026 se integran como se muestra en la siguiente página:

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Concepto		Importe
Sueldos y prestaciones	$	365,450
Servicios de informática		11,468
Asesorías y auditorías externas a los estados financieros		26,851
Mantenimiento y conservación		22,959
Otros impuestos y derechos		21,396
Arrendamientos		22,976
Vigilancia		19,599
Erogaciones por resoluciones judiciales		5,822
Materiales y suministros		4,117
Gastos de viaje		7,449
Servicios generales		12,186
Capacitación		1,012
Patentes y regalías		28,345
Descuentos		2,912
Gastos Diversos		4,804
Saldo	**$**	**557,346**

(13) Compromisos Judiciales

En el curso normal de sus operaciones, el FOVISSSTE ha sido objeto de juicios y demandas en materia civil, mercantil, penal y laboral. La Subdirección de Asuntos Jurídicos es la encargada de determinar a qué casos se les debe establecer una provisión, conforme al estatus del juicio. En aquellos que se espera un efecto desfavorable se constituyeron las provisiones correspondientes. Al 30 de septiembre de 2026, el número total de juicios fue de 68. El monto provisionado para juicios al 30 de septiembre de 2026 asciende a $248,517, el cual se presenta en el rubro de “Otras Cuentas por Pagar” (nota 9).

(14) Administración de riesgos

I. Información cualitativa

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), en cuanto a la Administración Integral de Riesgos, se rige por lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones), y busca en todo momento mantener un perfil de riesgos alineado a lo establecido en la Ley del ISSSTE.

Las políticas, lineamientos, procedimientos y metodologías son autorizados por el Comité de Riesgos y, en su caso, por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE. Ambos órganos dan seguimiento a la administración de los riesgos monitoreando los mismos a través de informes periódicos que les son presentados.

Los Objetivos y Políticas para la Administración Integral de Riesgos y los procedimientos fueron aprobados por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE; contienen el perfil de riesgos del FOVISSSTE, la estructura organizacional que soporta el proceso de administración integral de riesgos, límites de exposición al riesgo y nivel de tolerancia, así como las políticas en materia de control interno y administración de riesgos institucionales.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

a) Descripción de los aspectos cualitativos relacionados con el proceso de Administración Integral de Riesgos

La administración integral de riesgos se refiere al conjunto de objetivos, políticas, procedimientos y acciones que se llevan a cabo en el FOVISSSTE para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los diferentes riesgos a los que está expuesto.

Para llevar a cabo la identificación, medición, monitoreo y revelación de los riesgos, el FOVISSSTE cuenta con un área administrativa especializada con la jerarquía de subdirección. Ésta es dependiente de la Vocalía Ejecutiva del FOVISSSTE, pero independiente del resto de sus áreas administrativas y tiene entre sus objetivos principales:

- Aplicar metodologías conocidas en el mercado, pero ajustadas al funcionamiento del FOVISSSTE, que permitan identificar y medir los riesgos cuantificables en que incurre por su operación.
- Monitorear el cumplimiento de los límites de exposición a los riesgos discrecionales y de los niveles de tolerancia a los riesgos no discrecionales.
- Mantener debidamente informados a la Comisión Ejecutiva, al Comité de Riesgos y a la Administración del FOVISSSTE sobre los riesgos a los que está expuesta la institución.
- Impulsar la cultura de administración integral de riesgos en el FOVISSSTE.

Asimismo, el FOVISSSTE cuenta con un Comité de Riesgos, que es un cuerpo colegiado de carácter técnico, tiene por objeto el auxiliar, en el ámbito de su competencia, a la Comisión Ejecutiva en la administración de los riesgos a los que se encuentra expuesta la institución, así como vigilar que las operaciones que realiza se ajusten al perfil de riesgos.

El Comité de Riesgos del FOVISSSTE está conformado por su Vocal Ejecutivo, un representante de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) integrante de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, el Titular de la Subdirección de Administración Integral de Riesgos (SAIR), un representante que nombre el Director General del ISSSTE y un experto independiente ampliamente reconocido en el ramo.

Dicho órgano colegiado lleva a cabo sesiones ordinarias mensuales. En ellas la SAIR presenta para su análisis, conocimiento o visto bueno, según sea el caso, las metodologías para identificar y medir los riesgos cuantificables (discrecionales y no discrecionales), los límites de exposición al riesgo, los niveles de tolerancia a los riesgos no discrecionales y los resultados obtenidos de la aplicación de las metodologías autorizadas, así como las reservas financieras constituidas al cierre del mes previo a la sesión. Asimismo, el resto de las áreas administrativas del FOVISSSTE también presentan asuntos ante el Comité de Riesgos que requieran la autorización de éste, como son operaciones, servicios, productos y líneas de negocio que sean nuevos para el FOVISSSTE. En caso de que el Comité emita alguna recomendación respecto a los asuntos tratados, éstos son analizados por el área administrativa correspondiente para que puedan ser presentados nuevamente a dicho órgano en sesiones subsecuentes.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

La administración del FOVISSSTE, en su conjunto, es la encargada de limitar y controlar los riesgos a los que está expuesto e informa a su Comisión Ejecutiva sobre todos los puntos presentados ante el Comité de Riesgos. En específico le informa sobre la identificación y medición de los riesgos, así como del monitoreo de los límites de exposición al riesgo y de los niveles de tolerancia, y las acciones encaminadas al restablecimiento de éstos. Asimismo, somete a su aprobación los programas especiales, las políticas, los lineamientos y procedimientos para la administración integral de riesgos.

Finalmente, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en su visita de inspección o cuando ésta lo requiere, es informada sobre los resultados obtenidos de la administración integral de riesgos.

Tipos de riesgo

Los riesgos a los que se encuentra expuesto el FOVISSSTE se clasifican de acuerdo con las Disposiciones conforme a lo siguiente:

A. Riesgos cuantificables: Son aquellos para los cuales es posible conformar bases estadísticas que permitan medir sus pérdidas potenciales, medidos y monitoreados a través de la aplicación de metodologías reconocidas en el mercado, y se dividen a su vez de acuerdo con lo siguiente:

    a. Riesgos discrecionales: Son aquellos que resultan de las decisiones de negocio que impliquen la toma de una posición de riesgos y son:
        i. Riesgo de crédito: se define como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que realiza el FOVISSSTE, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado.
        ii. Riesgo de liquidez: se define como la pérdida potencial por la imposibilidad o dificultad de renovar fuentes de financiamiento o de contratar otras en condiciones normales para el FOVISSSTE, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.
        iii. Riesgo de mercado: se define como la pérdida potencial en que puede incurrir el FOVISSSTE por cambios en los factores de riesgo provenientes del mercado que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.
        iv. Riesgo de extensión: se define como la pérdida potencial por la posibilidad de no cubrir la totalidad del crédito con los pagos establecidos, como consecuencia de la obligación que tiene el FOVISSSTE de eximir al acreditado de su pago al vencimiento del plazo del crédito.

(Continúa)

b. Riesgos no discrecionales: Son aquellos resultantes de las actividades del FOVISSSTE, pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo, tales como el riesgo operacional, que se define como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos y eventos externos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal, en el entendido de que:

i. El riesgo tecnológico: se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios con los clientes o derechohabientes del FOVISSSTE.

ii. El riesgo legal: se define como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que el FOVISSSTE lleva a cabo.

B. Riesgos no cuantificables: Son aquellos derivados de eventos imprevistos para los cuales no se puede conformar una base estadística que permita medir las pérdidas potenciales.

a) Principales elementos de las metodologías empleados en la administración de riesgos.

1. Riesgo de crédito y de extensión de la cartera de créditos hipotecarios y de las posiciones sujetas a riesgo de crédito derivadas de la cesión de cartera de créditos hipotecarios.

Los resultados de la medición del riesgo de crédito y el cómputo de las reservas o Estimaciones Preventivas para dicho riesgo fueron obtenidos de acuerdo con la aplicación de lo establecido en las Disposiciones. A partir del mes de enero de 2024 para el cálculo de las Estimaciones Preventivas, fue necesaria la adopción de la clasificación de la cartera de crédito por etapas de deterioro, tal como lo establecen las IFRS y las Disposiciones. Así, se estimó la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al riesgo de la cartera de créditos.

Fue necesario realizar ciertas consideraciones en el cálculo para adecuar el modelo normativo a las características de la información de la cartera del FOVISSSTE, sin que éstas impliquen una menor reserva a la requerida en las Disposiciones. Por ejemplo, en esquemas de crédito destinados a la reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, donde el valor del avalúo de la garantía no es un requisito para su ejercicio, se estimó una severidad de la pérdida del 100%.

Adicionalmente, se realiza un análisis empleando un modelo interno para medir el riesgo de crédito autorizado por el Comité de Riesgos para validar la suficiencia de las reservas para hacer frente a pérdidas derivadas por riesgo de crédito, incluso en un escenario de estrés.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Por lo que respecta al riesgo de extensión, el FOVISSSTE lleva a cabo el cálculo y el registro de las Estimaciones Preventivas necesarias para hacer frente a la incobrabilidad de los créditos por el vencimiento de su plazo contractual. Para ello se obtiene la diferencia entre el saldo y el valor presente de los pagos remanentes, y se multiplica por la tasa de recuperación, que es igual al complemento de la probabilidad incumplimiento empleada para la calificación de cartera que representa la probabilidad de que el acreditado continúe pagando hasta el término del plazo contractual. En caso de que el monto resultante sea positivo, se crea una reserva para dicho crédito equivalente al plazo menor entre el número de meses remanente y doce meses.

Cabe señalar que, el FOVISSSTE provisiona reservas para hacer frente a pérdidas inesperadas, adicionalmente a aquellas para pérdida esperada por riesgo de crédito y extensión. Estas son calculadas como un porcentaje de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo de Crédito, que a su vez representan la posición sujeta a riesgo de crédito neta de reservas para pérdidas esperadas ajustadas por un factor. Este factor depende del enganche en cada uno de los créditos otorgados al momento de su originación.

2. Riesgo de mercado, liquidez y contraparte del portafolio de instrumentos de inversión y disponibilidades.

Para medir el riesgo de mercado se utiliza el modelo de Valor en Riesgo (VaR, por sus siglas en inglés) aplicando el Método de Simulación Histórica, que consiste en generar escenarios de los factores de riesgos a partir de la información observada en un determinado periodo de tiempo. Para su estimación, se emplean los siguientes supuestos:

a. Un intervalo de confianza del 99%
b. Un horizonte temporal de 1 día
c. Un periodo histórico de 751 observaciones (número aproximado de días bancarios en tres años)

Respecto a la estimación de la pérdida potencial que podría enfrentar el FOVISSSTE por la venta anticipada del portafolio, se calcula el VaR ajustado por liquidez con los supuestos usados para medir el riesgo de mercado, pero ajustando los factores de riesgo por las posturas de compra y venta en el mercado de valores.

Para la medición del riesgo de contraparte del portafolio de los instrumentos de inversión y de las disponibilidades del FOVISSSTE, se estima la pérdida esperada de las posiciones considerando la probabilidad de incumplimiento de la contraparte, la severidad de la pérdida y la exposición al riesgo, que es equivalente al saldo de las inversiones y las disponibilidades.

La probabilidad de incumplimiento de cada contraparte se estima a partir del máximo valor registrado entre la probabilidad de incumplimiento asignada de conformidad con las agencias calificadoras y en caso de no contar con información se tomará la calculada a partir de lo establecido en las Disposiciones.

La severidad de la pérdida se calcula dependiendo el tipo de instrumento, en el caso de los instrumentos en reporto se considera el VaR ajustado por liquidez del portafolio, para los instrumentos adquiridos en directo,

(Continúa)

la severidad será del 100% y en el caso de las cuentas productivas corresponderá al porcentaje no cubierto por el seguro de depósito otorgado por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB).

Finalmente, para estimar el riesgo de mercado que enfrentan los activos y los pasivos del FOVISSSTE por descalces en su repreciación, se elabora un análisis empleando un modelo de brechas de repreciación. El análisis consiste en la clasificación de los activos y los pasivos consolidados del FOVISSSTE que tengan tasa de interés variable de conformidad con el intervalo de tiempo en que la misma se revisa.

3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez del FOVISSSTE se identifica, mide y monitorea a través de los siguientes modelos:

- Coeficiente de Cobertura de Liquidez
- Coeficiente de Cobertura de Liquidez Ajustado por Otorgamiento de Crédito
- Brechas de duración
- Proyección de flujos de efectivo, considerando escenarios de estrés

El Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL) es obtenido a partir de la aplicación de la metodología descrita en las “Disposiciones de Carácter General sobre los Requerimientos de Liquidez para las Instituciones de Banca Múltiple”, para tal efecto fue necesario realizar ciertas consideraciones en los cálculos para adecuar el modelo normativo para la Banca múltiple a las características del FOVISSSTE. A partir del CCL, se puede determinar el margen de activos líquidos mínimo que se debe mantener para hacer frente a los requerimientos de liquidez de corto plazo. Adicionalmente, se estima el Coeficiente de Cobertura de Liquidez Ajustado por Otorgamiento de Crédito (CCL ajustado por otorgamiento) que incluye, en el flujo de salida, el monto estimado de otorgamiento de crédito para los próximos 30 días.

El modelo de brechas consiste en el estudio de la evolución periódica del balance de activos y pasivos, con el cual se evalúa el riesgo de liquidez o de balance al que está expuesta una Entidad Financiera, definiendo determinados periodos o intervalos de tiempo.

El modelo de proyección de flujos de efectivo permite medir las necesidades y excedentes de liquidez del FOVISSSTE y dar seguimiento al riesgo ocasionado por diferencias entre los flujos de efectivo proyectados tanto en un escenario base o esperado, como en un escenario de estrés similar al empleado por las agencias calificadoras para evaluar los activos bursátiles respaldados por créditos hipotecarios administrados por el FOVISSSTE.

4. Riesgo operacional

Para gestionar la administración del riesgo operacional, tecnológico y legal, la SAIR cuenta con una metodología para llevar a cabo la identificación de los riesgos operacionales implícitos en los procesos del FOVISSSTE, aprobada por el Comité de Riesgos, la cual tiene como base el catálogo de riesgos, factores y eventos de pérdida establecidos en el Anexo 25 de las Disposiciones, mismos que sirven como criterios para identificar y registrar los eventos de pérdida por riesgo operacional.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

La metodología considera también los efectos reputacionales o no cuantificables como consecuencia de la materialización de los riesgos no discrecionales. Lo anterior en el entendido de que, para una institución como el FOVISSSTE, la confianza de los derechohabientes y de quienes invierten en activos respaldados en hipotecas es un bien intangible que puede llegar a ocasionar pérdidas pecuniarias de manera indirecta a la institución.

La metodología prevé la evaluación de controles o la suficiencia de estos, así como, el poder informar los posibles efectos que derivan de la materialización de los riesgos, para lo cual se establecen criterios que determinan si un mecanismo de control es suficiente, asimismo se estima y califica la pérdida potencial que ocasionaría la materialización del riesgo.

Para la administración del riesgo legal se utiliza un modelo que permite calcular las pérdidas potenciales por la emisión de resoluciones en los juicios hipotecarios. Y en aquellos procedimientos judiciales que se determinan como contingentes para el FOVISSSTE se reservan en su totalidad como pasivo contingente de manera trimestral.

b) Carteras y portafolios a los que se les está aplicando

Las carteras y portafolios a los que se les aplican los modelos y metodologías previamente descritos para la identificación, medición y monitoreo de los riesgos financieros son los siguientes:

Tabla 1. Carteras y portafolios utilizados para el monitoreo por tipo de riesgo

Cartera	Riesgo de crédito	Riesgo de extensión	Riesgo de liquidez	Riesgo de mercado*	Riesgo Operacional
Cartera administrada por el FOVISSSTE al cierre contable de julio, agosto y septiembre de 2026	Aplica	Aplica	Aplica		Aplica
Portafolios de inversión del 1 al 31 de julio del 2026			Aplica	Aplica	
Portafolios de inversión del 3 al 31 de agosto del 2026			Aplica	Aplica	
Portafolios de inversión del 1 al 30 de septiembre del 2026			Aplica	Aplica	
Portafolio de inversión del 31 de julio del 2026	Aplica		Aplica	Aplica	
Portafolio de inversión del 31 de agosto del 2026	Aplica		Aplica	Aplica	
Portafolio de inversión del 30 de septiembre del 2026	Aplica		Aplica	Aplica	

*El riesgo de mercado que se reporta de manera diaria incluye el riesgo de liquidez de los portafolios de inversión.

c) Interpretación de los resultados

1. Riesgo de Crédito y Contraparte:

Los resultados representan la pérdida esperada de las operaciones sujetas a riesgo de crédito de la cartera administrada, del portafolio de inversión del FOVISSSTE y de las disponibilidades. La pérdida esperada indica el valor de la posición que potencialmente podría no recuperarse en condiciones normales, tanto por aquella derivada del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria como por los instrumentos de inversión y las cuentas productivas; es decir, una mayor pérdida esperada implica un deterioro del riesgo de

(Continúa)

crédito de las contrapartes del portafolio o una mayor exposición al riesgo y por lo tanto mayores reservas para riesgo de crédito.

2. Riesgo de mercado

Valor en Riesgo (VaR):

El VaR indica la máxima pérdida esperada en el portafolio de inversión a un día con un rango de confianza del 99%. Si la pérdida esperada del portafolio es menor al límite de exposición al riesgo aceptado por el Comité de Riesgos, los instrumentos financieros no ponen en riesgo la estructura financiera de la Institución.

Brechas de Repreciación:

Permiten identificar los riesgos de tasa de interés implícitos en la estructura de activos y pasivos del FOVISSSTE. Si la brecha acumulada es negativa en una banda de tiempo significa que hay riesgo de tasa de interés, porque los intereses pagados a los pasivos podrían ser mayores a los obtenidos a través de las inversiones representadas en los activos, lo que impactaría negativamente en el margen financiero.

3. Riesgo de Liquidez

Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL) y Coeficiente de Cobertura de Liquidez Ajustado por Otorgamiento de Crédito (CCL ajustado por otorgamiento):

Permiten identificar si el FOVISSSTE tiene los activos líquidos y de alta calidad para hacer frente a la salida de efectivo derivada del pago de obligaciones provenientes de su operación, inclusive considerando el monto estimado de otorgamiento de crédito para los siguientes 30 días.

Si el CCL es mayor o igual a 100% significa que se cuenta con activos líquidos suficientes para hacer frente al pago de sus obligaciones en un escenario de estrés. Por su parte, si el CCL ajustado por otorgamiento es mayor o igual a 100% significa que se cuenta con activos líquidos suficientes para hacer frente a todas las obligaciones en un periodo de 30 días, incluyendo el otorgamiento de crédito, en un escenario de estrés.

Brechas de duración:

Permiten identificar los riesgos de liquidez en la estructura de activos y pasivos por diferencias en la duración de los mismos. Si la brecha acumulada es negativa significa que los pasivos tienen una duración menor que los activos; es decir, que los activos del FOVISSSTE podrían no generar el flujo de efectivo necesario para cumplir con los pasivos. Lo anterior puede implicar la incursión en una pérdida financiera por la posible necesidad de enajenar o vender anticipadamente un activo a descuento, para cumplir con una obligación con menor plazo.

En caso que la brecha sea positiva podría implicar que el FOVISSSTE registre un costo de oportunidad respecto a la administración de los activos lo que se traduce en un riesgo de balance sobre los pasivos y los activos.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Proyección de flujos de efectivo:

El modelo permite identificar los riesgos de liquidez, mediante el pronóstico de los descalces entre las entradas y las salidas de efectivo simulados en distintos escenarios. Si existe un descalce negativo, es decir, si las salidas de efectivo son mayores a las entradas, el FOVISSSTE podría incurrir en una pérdida pecuniaria por la enajenación o venta anticipada de activos o no cumplir con las obligaciones y compromisos financieros de ese periodo, ya sea en el escenario esperado o en el de estrés.

4. Riesgo operacional y tecnológico

Los eventos de pérdida por riesgos operacionales identificados mensualmente y acumulados durante el año se comparan con el nivel de tolerancia establecido, si el monto es inferior al nivel de tolerancia, el FOVISSSTE tiene un riesgo operacional adecuado.

5. Riesgo Legal

La pérdida potencial por juicios hipotecarios estimada se compara con el monto de reservas constituidas por pérdidas esperadas por riesgo de crédito, si la pérdida potencial es menor, se concluye que se tienen suficientes reservas para hacer frente a las pérdidas potenciales por riesgo legal.

II. Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito y extensión de la cartera de créditos hipotecarios y de las posiciones sujetas a riesgo de crédito derivadas de la cesión de cartera de créditos hipotecarios

Las reservas totales relacionadas con la cartera de créditos hipotecarios administrada por el FOVISSSTE tuvieron un aumento en $3,199,625 (1.69%) al mes de septiembre del 2026 con respecto al cierre del segundo trimestre del 2026.

Lo anterior fue ocasionado principalmente por el incremento de $2,950,590 (2.10%) en pérdidas no esperadas, esto con la finalidad de aumentar la fortaleza patrimonial del FOVISSSTE. En estas reservas se incluye la “Reserva para Soluciones de Cartera”, aprobada por medio del **Acuerdo 7236.929.2022** de la Comisión Ejecutiva; esta reserva asciende a $4,171,508 y fue determinada por la Subdirección de Finanzas.

De igual forma, las reservas para pérdidas esperadas tuvieron un incremento de $249,035 (0.51%), debido a que en el mes de septiembre se reservaron al 100% de su exposición 165 créditos que contaban con inconsistencias en su expediente.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tabla 2. Reservas totales para pérdidas esperadas al periodo de revelación

Número de créditos	Saldo contable	Riesgo de Crédito	Riesgo de Extensión	Intereses devengados no cobrados	Reservas Totales
778,563*	$489,575,023	$45,802,439**	$2,524,706	$360,773	$48,687,918

* El número de créditos incluye tanto los créditos que se encuentran actualmente en la cartera propia y la cartera cedida, así como los créditos en trámite de aplicación del seguro establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE (mortandad) y los créditos liquidados con saldo remanente.
** Se incluyen en este rubro las reservas para los créditos en trámite de aplicación del seguro establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE (mortandad) y las reservas para los créditos liquidados con saldo remanente.

El detalle de las reservas por grado de riesgo para la cartera propia y la cartera cedida se muestra a continuación, donde la cartera propia corresponde a aquélla donde el FOVISSSTE tiene la titularidad de los derechos de crédito y la cedida a aquélla donde el FOVISSSTE tiene una posición sujeta a riesgo de crédito derivada de los derechos fiduciarios que mantiene en vehículos especiales de financiamiento. El riesgo asociado a los conceptos garantías recibidas y bienes en fideicomiso; que son registrados en las cuentas de orden, es monitoreado mediante las estimaciones preventivas de la cartera propia y cedida, respectivamente.

Tabla 3. Estimaciones preventivas para riesgos crediticios de la cartera propia al periodo de revelación

Grado de Riesgo	Probabilidad de incumplimiento promedio**	Severidad de la pérdida**	Saldo contable*	Reservas para riesgo de crédito***	Reservas para riesgo de extensión	Intereses devengados no cobrados	Reservas totales	Porcentaje de Reservas para pérdida esperada
A-1	4.21%	10.39%	$1,125,870	$7,372	$28,575	$526	$36,473	0.09%
A-2	6.09%	10.16%	$988,317	$6,248	$23,425	$271	$29,944	0.08%
B-1	8.50%	10.61%	$456,992	$6,052	$7,700	$180	$13,932	0.03%
B-2	11.58%	12.35%	$583,239	$9,843	$2,348	$331	$12,522	0.03%
B-3	5.07%	34.98%	$297,934,556	$6,157,689	$1,567,922	$1,389	$7,727,000	19.46%
C-1	6.16%	35.17%	$41,442,555	$1,051,605	$311,433	$3,007	$1,366,045	3.44%
C-2	22.62%	45.66%	$1,983,232	$184,792	$137,501	$7,259	$329,552	0.83%
D	71.34%	39.46%	$14,429,660	$5,076,205	$31,676	$64,797	$5,172,678	13.03%
E	99.00%	62.76%	$34,415,043	$24,634,365	$160,932	$223,983	$25,019,280	63.01%
Total	**14.06%**	**36.89%**	**$393,359,464**	**$37,134,171**	**$2,271,512**	**$301,743**	**$39,707,426**	**100.00%**

*No incluye las amortizaciones de los créditos pendientes de individualizar y los adeudos de las entidades y dependencias.
**Valores promedio (ponderado por saldo).
***Incluye las reservas constituidas para créditos en trámite de aplicación del seguro establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE (mortandad) y créditos liquidados con saldo remanente.

Tabla 4. Pérdidas esperadas y no esperadas de la cartera propia al periodo de revelación

Pérdida esperada	Pérdida no esperada	Estimaciones totales
$39,707,426	$143,595,422	$183,302,848

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tabla 5. Estimaciones por irrecuperabilidad y difícil cobro de la cartera cedida al periodo de revelación

Grado de Riesgo	Probabilidad de incumplimiento promedio*	Severidad de la pérdida*	Saldo contable	Reservas para riesgo de crédito	Reservas para riesgo de extensión	Intereses devengados no cobrados	Reservas totales	Porcentaje de Reservas para pérdida esperada
A-1	3.63%	12.45%	$9,023	$163	$125	$12	$300	0.00%
A-2	5.39%	11.09%	$11,297	$63	$667	$0	$730	0.02%
B-1	6.35%	18.76%	$2,477	$22	$3	$0	$25	0.00%
B-2	4.52%	33.81%	$13,961	$277	$1	$0	$278	0.00%
B-3	5.05%	35.00%	$75,373,584	$1,340,171	$223,451	$16	$1,563,638	17.41%
C-1	5.80%	35.16%	$8,857,389	$183,321	$22,139	$229	$205,689	2.29%
C-2	16.86%	42.61%	$300,824	$26,995	$1,236	$287	$28,518	0.32%
D	72.05%	39.09%	$3,382,949	$1,164,651	$5,157	$11,307	$1,181,115	13.15%
E	99.44%	72.20%	$8,264,055	$5,952,605	$415	$47,179	$6,000,199	66.81%
Total	**15.62%**	**38.37%**	**$96,215,559**	**$8,668,268**	**$253,194**	**$59,030**	**$8,980,492**	**100.00%**

*Valores promedio (ponderado por saldo)

Las estimaciones totales de la cartera de crédito del FOVISSSTE ascienden a $192,283,340 de las cuales $183,302,848 corresponden a la cartera propia y $8,980,492 a la cartera cedida. Estas estimaciones incluyen tanto la pérdida esperada como la pérdida no esperada.

Tabla 6. Estadística descriptiva del riesgo de crédito del total de cartera de crédito (cartera propia y cedida) al periodo de revelación

Indicador	Conceptos	Monto	Cobertura
Reservas crédito vs Saldo total	Reservas crediticias*	$48,687,918	9.94%
	Saldo contable total***	$489,575,023	
Reservas balance vs Saldo total	Reservas balance**	$192,283,340	39.28%
	Saldo contable total***	$489,575,023	
Reservas crédito vs Saldo etapa 3	Reservas crediticias*	$48,687,918	128.43%
	Saldo contable etapa 3****	$37,910,039	
Reservas balance vs Saldo etapa 3	Reservas balance **	$192,283,340	507.21%
	Saldo contable etapa 3****	$37,910,039	

*Incluye riesgo de crédito, intereses devengados sobre créditos en etapa 3 y riesgo de extensión, créditos en trámite de aplicación del seguro establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE (mortandad) y liquidados con saldo remanente.
**Comprende las reservas por riesgo de crédito, intereses devengados sobre créditos en etapa 3 y riesgo de extensión de la cartera propia y cedida, reservas por mortandad y reservas para créditos liquidados con saldo remanente; e incluye las reservas para pérdidas no esperadas.
*** El saldo contable se refiere al saldo insoluto de los créditos sin considerar los intereses y las actualizaciones devengadas no cobradas de los créditos en etapa 3, a partir del momento en que fueron considerados como tal.
****Incluye el saldo contable etapa 3 de la cartera propia y cedida

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tabla 7. Valores promedio ponderado de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al periodo de revelación

Régimen	Probabilidad de incumplimiento[1]	Severidad de la pérdida[1]	Saldo Contable[2]	Riesgo de crédito[2]	Riesgo de extensión	Intereses devengados no cobrados	Reservas totales[2]	Reservas totales[3]
ROA	6.00%	34.90%	$432,978,238	$13,459,200	$2,471,613	$35,033	$15,965,846	3.69%
REA	86.08%	57.11%	$55,602,312	$31,989,724	$51,697	$324,223	$32,365,644	58.21%
Prórroga	82.08%	39.97%	$994,473	$353,515	$1,396	$1,517	$356,428	35.84%
Total	**14.38%**	**37.18%**	**$489,575,023**	**$45,802,439**	**$2,524,706**	**$360,773**	**$48,687,918**	**9.94%**

[1] Valores promedio (ponderado por saldo).
[2] Incluye créditos en trámite de aplicación del seguro establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE (mortandad) y liquidados con saldo remanente.
[3] Porcentaje reservado respecto al saldo.

De acuerdo con la metodología autorizada por el Comité de Riesgos para la medición y monitoreo del riesgo de crédito de la cartera de crédito, el FOVISSSTE cuenta con las reservas necesarias para hacer frente a sus posibles pérdidas por riesgo de crédito tanto en el escenario base como en el escenario de estrés, a precios nominales. Es decir, si las reservas existentes se mantuvieran sin cambio para el portafolio actual de créditos, al término del plazo contractual de todo el portafolio, el total de las pérdidas estimadas no quedarían cubiertas en el escenario base.

El escenario de estrés consiste en el incremento de los acreditados bajo el REA, tal que el 20 por ciento de los acreditados corresponda a dicho régimen; lo cual incrementa la probabilidad de incumplimiento acumulada de la cartera de crédito administrada por el FOVISSSTE. Esto se debe a que la amortización de los créditos en REA depende de la voluntad de pago del acreditado, en contraste con la cartera bajo el ROA donde el cobro se realiza a través del pago vía nómina. Adicionalmente, las condiciones para considerar como vencido un crédito REA son más estrictas que para un crédito ROA.

Tabla 8. Reservas constituidas al periodo de revelación (precios corrientes)

	Reservas constituidas[1]	Pérdidas esperadas[2]
Escenario base	$160,581,347	$128,407,056
Escenario estrés		$145,210,502

[1] Las reservas constituidas es el resultado de las reservas totales menos el saldo de los créditos considerados irrecuperables. Un crédito se considera irrecuperable cuando acumula más de 12 incumplimientos consecutivos.
[2] Incluye riesgo de crédito y riesgo de extensión (para todo el plazo remanente de los créditos).

b) Riesgo de mercado

a. Riesgo del portafolio de instrumentos de inversión

Durante el tercer trimestre de 2026, el monto promedio del valor del portafolio de instrumentos del Fondo fue de $86,691,545.87 que representa el promedio del monto de exposición al riesgo de mercado que enfrentó el FOVISSSTE durante el periodo.

Durante este periodo, se observó que el VaR de mercado diario más alto como porcentaje del valor de mercado del portafolio se presentó el 06 de agosto y fue de 0.02666% ($23,204); por otro lado, el VaR diario

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

ajustado por liquidez más alto fue de 0.030958% ($26,945), presentándose el mismo día, no superando el límite de exposición de ambos indicadores (0.05252% para riesgo de mercado y 0.05701% para mercado ajustado por liquidez).

Se destaca que, para el periodo de análisis, el promedio del indicador para Riesgo de mercado ajustado por liquidez se estimó en un nivel bajo, no superándose el límite durante el periodo. El promedio de este indicador se mantuvo por debajo del límite establecido situándose en 0.027629%.

Para el caso del indicador de Riesgo de Contraparte, el FOVISSSTE cumplió con la observancia de límite de exposición aprobado por su Comisión Ejecutiva.

Tabla 9. Valor en Riesgo del 06 de agosto de 2026

VaR diario del portafolio [a]	VaR mercado (% del Portafolio)[b, c]	VaR ajustado Liquidez (% del Portafolio) [c]
$23,204	0.02666	
$26,945		0.030958

[a] Se empleó el modelo de Valor en Riesgo (VaR) histórico aprobado por el Comité de Riesgos, con un nivel de confianza del 99% y se utilizaron 751 observaciones.
[b] Se tiene el 1% de probabilidad de que la pérdida observada en un día sea superior al VaR diario calculado.
[c] Se registró que el máximo VaR de mercado y el VaR de mercado ajustado por liquidez se presentaron el día 06 de agosto de 2026.

Tabla 10.1 Sensibilidad de la inversión a la tasa de interés al 30 de septiembre de 2026
(Instrumentos en directo)

Directo	Sensibilidad de la Inversión	Valor de la Posición
DIR B SUDIBONO 261203	(177,778)	$999,999
DIR B SUDIBONO 261203	(177,778)	$1,000,000
DIR B ININAFIN 27081	(392,539)	$1,000,933
DIR B ININAFIN 26514	(233,613)	$1,005,040
DIR B ININAFIN 26444	(397,761)	$4,003,639
DIR B IBANOBRA 26444	(149,188)	$1,501,637
DIR B BICETESBI 270915	(910,820)	$1,002,614
DIR B BICETESBI 270708	(773,801)	$1,045,733
DIR B BICETESBI 270624	(670,488)	$950,804
DIR B BICETESBI 270624	(284,068)	$402,851
DIR B BICETESBI 270527	(909,618)	$1,433,598
DIR B BICETESBI 270401	(473,252)	$964,877
DIR B BICETESBI 270318	(455,235)	$1,001,152
DIR B BICETESBI 270304	(404,810)	$969,641
DIR B BICETESBI 270204	(336,207)	$976,232
DIR B BICETESBI 270107	(132,599)	$491,008
DIR B BICETESBI 261217	(214,106)	$1,002,405
DIR B BICETESBI 261029	(77,574)	$968,074
DIR B 95FEFA 2-26	(2,838,889)	$2,800,000
DIR B 92FEFA 1-0326	(883,333)	$3,000,000
Total	(722,654)	$26,520,237

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tabla 10.2 Sensibilidad de la inversión a la tasa de interés al 30 de septiembre de 2026
(Instrumentos en reporto)

Reporto	Sensibilidad de la Inversión	Valor de la Posición
REP N SUDIBONO 261203	(8,358)	$501,998
REP N SUDIBONO 261203	(20,826)	$501,181
REP N SUDIBONO 261203	(67,022)	$399,999
REP N MBONOSM 320415	(1,389)	$500,000
REP N MBONOSM 280302	(115,641)	$602,303
REP N MBONOSM 270304	(1,111)	$400,000
REP N LGBONDESG 310724	(29,098)	$500,728
REP N LGBONDESG 310724	(122,286)	$502,654
REP N LGBONDESG 310724	(24,998)	$100,531
REP N LGBONDESG 300314	(99,991)	$402,123
REP N LGBONDESG 280824	(18,050)	$78,546
REP N LGBONDESG 280316	(63,146)	$274,780
REP N LFBONDESF 301128	(29,468)	$507,101
REP N LFBONDESF 301128	(55,632)	$404,224
REP N LFBONDESF 301128	(77,297)	$461,239
REP N LFBONDESF 300725	(1,389)	$500,000
REP N LFBONDESF 300725	(29,743)	$358,850
REP N LFBONDESF 300725	(35,935)	$303,214
REP N LFBONDESF 300725	(27,816)	$202,112
REP N LFBONDESF 300725	(123,165)	$506,271
REP N LFBONDESF 300124	(45,953)	$615,698
REP N LFBONDESF 300124	(23,957)	$202,143
REP N LFBONDESF 290503	(83,793)	$500,000
REP N LFBONDESF 290503	(124,588)	$606,151
REP N LFBONDESF 290419	(29,723)	$358,606
REP N LFBONDESF 290419	(104,868)	$615,768
REP N LFBONDESF 290222	(60,426)	$430,455
REP N LFBONDESF 280622	(11,811)	$608,200
REP N LFBONDESF 280622	(50,203)	$505,288
REP N LFBONDESF 280622	(113,350)	$505,042
REP N LFBONDESF 280615	(124,432)	$505,920
REP N LFBONDESF 280420	(136,420)	$607,857
REP N LFBONDESF 280224	(7,038)	$507,198
REP N LFBONDESF 280224	(8,441)	$507,016
REP N LFBONDESF 280224	(96,364)	$614,962
REP N LFBONDESF 271014	(32,340)	$230,378
REP N LFBONDESF 270415	(11,235)	$506,287
REP N ISBPA182 330407	(12,645)	$506,630
REP N ISBPA182 330407	(95,023)	$502,017
REP N ISBPA182 330407	(31,766)	$160,935
REP N ISBPA182 330407	(128,500)	$609,185
REP N ISBPA182 330407	(75,278)	$306,069
REP N ISBPA182 330407	(150,948)	$607,136
REP N ISBPA182 320923	(55,561)	$717,946
REP N ISBPA182 320923	(39,539)	$200,315
REP N ISBPA182 320923	(27,551)	$139,579
REP N ISBPA182 320923	(57,356)	$252,525
REP N ISBPA182 320923	(57,356)	$252,525
REP N ISBPA182 310327	(32,058)	$609,517
REP N ISBPA182 310327	(42,003)	$660,175
REP N ISBPA182 310327	(100,516)	$509,144
REP N ISBPA182 310327	(112,356)	$500,740
REP N ISBPA182 310327	(113,684)	$500,647

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Reporto	Sensibilidad de la Inversión	Valor de la Posición
REP N ISBPA182 310327	(115,032)	$500,647
REP N ISBPA182 301010	(22,090)	$613,177
REP N ISBPA182 301010	(23,785)	$613,177
REP N ISBPA182 301010	(27,608)	$664,396
REP N ISBPA182 301010	(138,768)	$712,691
REP N ISBPA182 301010	(94,030)	$457,560
REP N ISBPA182 290927	(48,918)	$506,363
REP N ISBPA182 290927	(21,294)	$92,668
REP N ISBPA182 290927	(21,013)	$83,616
REP N ISBPA182 290927	(78,478)	$200,189
REP N ISBPA182 280928	(22,078)	$663,791
REP N ISBPA182 280928	(28,279)	$638,144
REP N ISBPA182 280928	(28,082)	$507,318
REP N ISBPA182 280928	(44,250)	$615,563
REP N ISBPA182 280928	(29,109)	$351,219
REP N ISBPA182 280928	(51,647)	$505,902
REP N ISBPA182 280928	(87,363)	$660,943
REP N ISBPA182 280928	(68,590)	$508,417
REP N ISBPA182 280928	(110,220)	$800,884
REP N ISBPA182 280928	(70,292)	$500,829
REP N ISBPA182 280928	(121,585)	$818,572
REP N ISBPA182 280928	(97,818)	$613,592
REP N ISBPA182 280928	(86,891)	$510,236
REP N ISBPA182 280928	(106,153)	$613,572
REP N ISBPA182 280928	(100,281)	$561,976
REP N ISBPA182 280928	(133,199)	$713,898
REP N ISBPA182 280928	(97,777)	$509,236
REP N ISBPA182 280928	(126,925)	$609,546
REP N ISBPA182 280928	(118,528)	$554,899
REP N ISBPA182 280928	(108,235)	$506,690
REP N ISBPA182 280928	(131,131)	$606,253
REP N ISBPA182 280928	(109,745)	$507,329
REP N ISBPA182 280928	(115,035)	$500,646
REP N ISBPA182 280928	(95,096)	$413,836
REP N ISBPA182 280928	(117,491)	$505,397
REP N ISBPA182 280928	(122,280)	$502,666
REP N ISBPA182 280928	(105,993)	$421,781
REP N ISBPA182 280412	(2,822)	$508,208
REP N ISBPA182 270121	(48,353)	$196,597
REP N IQBPAG91 310515	(97,703)	$501,839
REP N IQBPAG91 310515	(69,346)	$351,281
REP N IQBPAG91 310116	(30,821)	$506,354
REP N IQBPAG91 300912	(86,690)	$501,105
REP N IQBPAG91 300912	(113,686)	$500,647
REP N IQBPAG91 300912	(115,035)	$500,647
REP N IQBPAG91 300516	(24,427)	$551,201
REP N IQBPAG91 290913	(20,654)	$115,753
REP N IQBPAG91 290510	(757)	$272,423
REP N IQBPAG91 290510	(55,888)	$506,670
REP N IQBPAG91 290510	(70,380)	$607,893
REP N IQBPAG91 290510	(61,409)	$506,485
REP N IQBPAG91 280907	(68,874)	$385,991
REP N IQBPAG91 280106	(33,854)	$147,315
REP N BICETESBI 280608	(915)	$329,430
REP N BICETESBI 280412	(123,639)	$502,650

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Reporto	Sensibilidad de la Inversión	Valor de la Posición
REP N BICETESBI 270902	(1,389)	$500,000
REP N BICETESBI 270902	(196)	$70,570
REP N BICETESBI 270204	(44,992)	$625,908
REP N BICETESBI 270204	(62,987)	$557,159
REP N BICETESBI 270204	(126,555)	$557,159
REP N BICETESBI 270121	(632)	$227,577
REP N BICETESBI 270121	(41,933)	$757,528
REP N BICETESBI 270121	(47,536)	$506,417
REP N BICETESBI 270121	(96,483)	$509,654
REP N BICETESBI 270121	(4,521)	$19,673
REP N BICETESBI 270121	(116,073)	$505,042
REP N BICETESBI 270121	(122,280)	$502,666
REP N BICETESBI 270121	(123,637)	$502,654
REP N BICETESBI 270121	(124,989)	$502,654
REP N BICETESBI 270121	(484,946)	$1,950,285
REP N BICETESBI 270107	(108,208)	$579,970
REP N BICETESBI 270107	(117,035)	$554,855
REP N BICETESBI 270107	(108,561)	$501,828
REP N BICETESBI 270107	(116,398)	$500,641
REP N BICETESBI 270107	(14,913)	$59,974
REP N BICETESBI 261224	(126,224)	$606,188
REP N BICETESBI 261224	(181,058)	$787,819
REP N BICETESBI 261126	(1,389)	$500,000
REP N BICETESBI 261126	(108,508)	$717,327
REP N BICETESBI 261126	(110,461)	$717,327
Total[f]	**(88,858)**	**$64,450,891**

[*] Valor registrado menor a mil pesos.
[f] Sensibilidad de la inversión promedio de los instrumentos en reporto correspondiente al último día hábil del periodo. El total representa el valor de mercado de los instrumentos en reporto del portafolio al 30 de septiembre de 2026, el cual puede variar respecto al cierre contable reflejado en los Estados Financieros.

La máxima pérdida esperada para riesgo de mercado ajustado por liquidez correspondiente al 06 de agosto (26,945), la cual tuvo una reducción de aproximadamente 37% respecto a la máxima pérdida esperada observada el trimestre previo (42,609). Esta variación se explica principalmente porque el modelo de cálculo del VaR redujo el efecto de sobretasa observado en el periodo anterior. Es importante resaltar que este efecto no representa modificaciones relevantes al nivel de riesgo.

Respecto al escenario de sensibilidad simulado es conocido como desplazamiento paralelo del factor de riesgo. El resultado mostrado es una estimación de las pérdidas asociadas a las inversiones en valores ante un incremento de 100 puntos base (pb) en la tasa de interés de referencia de cada instrumento.

Asimismo, se simuló el escenario de estrés similar al observado en la crisis financiera de 2008. Los resultados mostraron que, en el tercer trimestre de 2026, la sensibilidad del VaR ajustado por liquidez se incrementaría a $101,036 (0.116084% del monto total del portafolio), que se ubicaría por encima del límite establecido para esta fuente de riesgo. Cabe señalar que se tomó como escenario base la máxima pérdida estimada por riesgo de mercado ajustado por liquidez del periodo, el cual fue el 06 de agosto.

Para el periodo de análisis, el portafolio de inversión se conforma del 86.59% de instrumentos financieros en reporto, los cuales cuentan con garantía en títulos gubernamentales; mientras que el 13.41% restante, en

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

directo igualmente con garantía gubernamental, específicamente con Banxico y SHCP. La totalidad de los instrumentos durante el tercer trimestre 2026 registraron un plazo promedio de vencimiento de 80 días.

Respecto al Riesgo de Contraparte a septiembre de 2026, la pérdida esperada diaria de las cuentas productivas fue de $315. El portafolio de instrumentos financieros tuvo posiciones descubiertas por $257,166 con Actinver, Banorte, Banco Base, BBVA, GBM, Banamex y Monex, por lo que se obtuvo un requerimiento de capital por $2,467.

b. Riesgo de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivo contingente.

Para el tercer trimestre de 2026, se mantuvo el nivel de riesgo de tasa de interés que enfrenta el FOVISSSTE, respecto al trimestre previo. Por lo anterior se debe a que los pagos a los fideicomisos por bursatilización y financiamiento se reprecian en la banda de 32 días, mientras que los activos pasaron su descalce de la banda de 1 año a la de 182 días.

c) Riesgo de Liquidez

El monitoreo del riesgo de liquidez permitió identificar una exposición moderada al mismo. El cálculo del CCL y el CCL ajustado por otorgamiento permitieron determinar que el FOVISSSTE está en condiciones de cumplir con todos sus compromisos dentro de un periodo mayor a los 30 días, incluso en escenario de estrés, al tener disponibilidades por encima del margen de activos líquidos requerido. El CCL ajustado por otorgamiento considera como parte del flujo de salida los créditos en tubería que se encuentran integrados en el monto total de los compromisos crediticios al cierre de agosto de 2026, mismos que son registrados en tubería o próximos a otorgar.

Para el caso de las brechas de duración, en septiembre de 2026 se mantuvo una brecha positiva, respecto al trimestre anterior, lo cual se explica por el alto nivel en las disponibilidades y por la variación en la duración de la cartera de crédito. Es importante mencionar que, al registrar una brecha positiva, el Fondo podría estar incurriendo en un costo de oportunidad en la administración de sus activos de corto y largo plazo.

Al cierre de septiembre de 2026, el FOVISSSTE cuenta con activos de corto plazo por $90,971,135 los cuales son suficientes para hacer frente a sus obligaciones financieras de corto y, mediano plazo, asimismo, en condiciones normales se destaca una nula dependencia de financiamiento externo para el mediano plazo.

d) Monto de las posiciones ponderadas sujetas a riesgo

Se presentan los montos de posiciones ponderadas expuestas a riesgo de mercado, activos ponderados sujetos a riesgo de crédito y activos ponderados sujetos a riesgo operacional.

El requerimiento para pérdidas inesperadas de septiembre de 2026 fue de $56,289,360 las cuales son cubiertas con reservas para pérdidas inesperadas que se registraron en $143,595,422.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tabla 11. Total de posiciones ponderadas sujetas a riesgo

Tipo de riesgo	Posición ponderada sujeta a riesgo	Requerimiento por pérdidas inesperadas
Crédito	364,031,108	29,122,489
Mercado	279,889,339	22,391,147
Operacional	59,696,557	4,775,724
Totales	**703,617,004**	**56,289,360**

Finalmente, el Índice de Fortaleza Patrimonial (IFP), considerando los recursos para hacer frente a pérdidas inesperadas para el cierre de septiembre de 2026, fue de 20.4%, lo que cumple con lo requerido por la normatividad vigente.

Tabla 12. Desglose del importe de posiciones ponderadas expuestas a riesgo de mercado y requerimiento por pérdidas inesperadas por riesgo de mercado

Concepto	**Sep-26**	
	Importe de posiciones equivalentes	**Requerimiento por pérdidas inesperadas**
A. Requerimientos provenientes de las posiciones en balance (a+b)	**$240,977,788**	**$19,278,223**
a. Operaciones en moneda nacional con tasa de interés nominal o con rendimiento referido a esta	$8,222,750	$657,820
b. Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del Salario Mínimo	$232,755,038	$18,620,403
B. Requerimientos provenientes de los esquemas de bursatilización o cesión de cartera donde FOVISSSTE mantiene una posición sujeta a riesgo (a+b)	**$38,911,551**	**$3,112,924**
a. Operaciones en moneda nacional con tasa de interés nominal o con rendimiento referido a esta	$164,088	$13,127
b. Operaciones en UDIs, así como en moneda nacional con rendimiento referido al índice nacional de precios al consumidor	$38,747,463	$3,099,797
Total (A+B)	**$279,889,339**	**$22,391,147**

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

Tabla 13. Desglose del importe de los requerimientos por pérdidas inesperadas y activos ponderados sujetos a riesgo de crédito

Concepto	Sep-26	
	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento por pérdidas inesperadas
Grupo VI (ponderados al 50%)	$56,084,243	$4,486,740
Grupo VI (ponderados al 75%)	$62,315,259	$4,985,221
Grupo VI (ponderados al 100%)	$245,631,606	$19,650,528
Total	$364,031,108	$29,122,489

e) Informe de las consecuencias y pérdidas que generaría la materialización de los riesgos operacionales identificados.

El monto de los eventos de pérdida durante el tercer trimestre se mantuvo por debajo del nivel de tolerancia.

Respecto al riesgo legal, el FOVISSSTE está expuesto a demandas promovidas por y en contra de índole laboral, civil, penal y mercantil. El FOVISSSTE determina la contingencia de éstas el monto en riesgo para establecer el pasivo contingente. El monto del pasivo contingente al cierre del tercer trimestre de 2026 fue de $248,517.

Adicionalmente, al cierre del tercer trimestre de 2026, se tuvieron suficientes reservas constituidas para cubrir las pérdidas potenciales por juicios hipotecarios.

(**15) Pronunciamientos regulatorios y normativos emitidos recientemente**

El 16 de enero de 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la ***Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento,*** la cual entró en vigor el 1 de enero de 2024. En dicha resolución se establecen los criterios para incorporar, en la elaboración de los Estados Financieros, los requerimientos de la norma internacional IFRS 9.

En este sentido es importante señalar, que a partir del Ejercicio 2024, los Estados Financieros del Fondo de la Vivienda del ISSSTE son elaborados considerando los cambios incorporados relacionados con la IFRS 9 en la actualización antes señalada.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

VARIACIONES SIGNIFICATIVAS DE LAS CIFRAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2026

I. DATOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

1. Índice de morosidad de la cartera de crédito al cierre del tercer trimestre: 9.5%.

II. CIFRAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVAS CON EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026

1. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros

El incremento de 7.9% en este rubro respecto del trimestre anterior obedece principalmente a que los recursos captados durante el periodo por aportaciones del 5% al SAR, recuperación de créditos y comisiones por administración de cartera cedida fueron superiores a las erogaciones por otorgamiento de créditos, pagos a los fideicomisos de cartera cedida y gastos relacionados con la operación del FOVISSSTE.

2. Cartera de crédito

Al 30 de septiembre de 2026, la cartera de crédito ascendió a $392,024,305, cifra 0.5% superior al saldo del trimestre anterior, de $390,038,938. El movimiento más significativo del trimestre correspondió a la originación de créditos por $9,443,336.

Al 30 de septiembre de 2026, la cartera con riesgo de crédito en etapa 3 ascendió a $37,095,401, lo que representa una disminución de 2.3% respecto del saldo del trimestre anterior, de $37,978,708. Esta reducción se debió principalmente a que 1,107 créditos pasaron de la etapa 3 a la etapa 1 tras registrarse pagos durante el trimestre.

El índice de morosidad al cierre de septiembre de 2026 se ubicó en 9.5%, dos décimas porcentuales por debajo del registrado al cierre de junio de 2026 (9.7%).

3. Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al cierre del tercer trimestre de 2026, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios presentaron un incremento de 1.8% respecto del trimestre anterior. Este comportamiento se debió principalmente al aumento de la estimación para pérdidas no esperadas, por $2,789,737.

4. Cuentas por cobrar a Entidades y Dependencias, neto

La disminución de 1.1% en este rubro respecto del trimestre anterior se relacionó con una mayor recuperación de aportaciones de las entidades y dependencias. No obstante, aumentaron las partidas con antigüedad superior a 90 días, lo que generó una mayor estimación por irrecuperabilidad.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

5. Otras cuentas por cobrar, neto

El rubro de otras cuentas por cobrar presentó una disminución de 95.2% respecto del trimestre anterior, derivada principalmente de la depuración de cuentas realizada durante el periodo que se reporta. Los efectos contables de dicha depuración se reconocieron en el estado de resultados y contribuyeron a reducir el saldo del rubro.

6. Créditos diferidos y cobros anticipados

Al cierre del tercer trimestre de 2026, los créditos diferidos y cobros anticipados presentaron un saldo de $3,212,727, cifra 49.0% inferior a la del trimestre anterior. Esta disminución obedeció a la aplicación a resultados de la parte proporcional de la reserva de actualización.

III. CIFRAS DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVAS CON EL TERCER TRIMESTRE DE 2025

1. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses del tercer trimestre de 2026 presentaron un incremento de 4.2% respecto de los registrados en el mismo periodo de 2025. La variación se relacionó principalmente con los ingresos por intereses de cartera, por $1,979,130.

2. Estimación preventiva para riesgos crediticios

El gasto por estimaciones preventivas para riesgos crediticios del tercer trimestre de 2026 fue 50.7% superior al del mismo periodo de 2025. Este incremento se debió principalmente al aumento de las reservas de la estimación para pérdidas no esperadas, por $7,254,103.

3. Comisiones y tarifas pagadas

El rubro presentó un incremento de 169.3% respecto del mismo periodo del año anterior, debido al aumento de las comisiones pagadas a las SOFOM por los servicios de trámite relacionados con la formalización de nuevos créditos.

4. Otros Ingresos (egresos) de la operación

Respecto del mismo periodo del año anterior, los ingresos disminuyeron 19.6%, principalmente por la reducción de los ingresos por extinción de fideicomisos, que pasaron de $2,653,415 en septiembre de 2025 a $1,889,920 en septiembre de 2026. Por su parte, los egresos disminuyeron 38.9% principalmente debido a la reducción en las estimaciones de cuentas incobrables y la estimación de derechos de cobro. En consecuencia, el resultado del periodo mejoró en $769,003.

(Continúa)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Órgano Desconcentrado del ISSSTE

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

5. Gastos de administración y promoción

Los gastos de administración y promoción aumentaron 72.1% respecto de septiembre de 2025. Entre los principales incrementos se encuentran los correspondientes a asesorías y auditorías externas a los estados financieros, servicios de mantenimiento y conservación, y sueldos y prestaciones. Estos aumentos fueron parcialmente compensados por las disminuciones en los servicios de informática y las erogaciones por resoluciones judiciales.