

## SUPLEMENTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

*DEFINITIVE SUPPLEMENT. The securities described in the Definitive Supplement have been registered in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and may not be offered or sold outside the United Mexican States unless permitted by the laws of other countries.*



---

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria  
Maria Teresa Caso Sáenz Arroyo  
Delegado Fiduciario

## CERTIFICADOS BURSÁTILES RESPALDADOS POR DERECHOS DE CRÉDITO



**FOVISSSTE**

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

**FIDEICOMITENTE**



HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,  
División Fiduciaria

**FIDUCIARIO EMISOR**

Con base en el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios establecido por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, descrito en el Prospecto de colocación de dicho programa por un monto de hasta \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, por medio del presente se llevó a cabo la Cuarta Emisión de 10,341,227 (Diez Millones Trescientos Cuarenta y Un Mil Doscientos Veintisiete) Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el presente Suplemento (el "Suplemento"), con valor nominal de 100 (cien) UDIS cada uno.

### **MONTO TOTAL DE LA OFERTA:**

1,034,122,700 (Mil Treinta y Cuatro Millones Ciento Veintidós Mil Setecientas) UDIS equivalente \$4,993,214,921.43 (Cuatro Mil Novecientos Noventa y Tres Millones Doscientos Catorce Mil Novecientos Veintiún Pesos 43/100 M.N.).

### **NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

10,341,227 (Diez Millones Trescientos Cuarenta y Un Mil Doscientos Veintisiete) CBF's

### **CALIFICACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

**Standard & Poor's, S.A. de C.V.:** "mxAAA (sf)", es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal.

**Fitch México S.A. de C.V.:** "AAA (mex)", representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas.

**HR Ratings de México, S.A. de C.V.:** "HRAAA", la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda.

**Moody's de México, S.A. de C.V.:** "Aaa.mx (sf)", muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

Estas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y que pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora correspondiente.

## **CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

|  |   |
|--|---|
| <b>Demanda de los Certificados Bursátiles:</b>                                       | 2,472,851,062 (Dos Mil Cuatrocientos Setenta y Dos Millones Ochocientos Cincuenta y Un Mil Sesenta y Dos) UDIS  |
| <b>Demanda total de los certificados bursátiles respecto del monto de la oferta:</b> | 2.39 veces.   |
| <b>Fiduciario Emisor:</b>  | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.   |
| <b>Fideicomitente, Cedente y Administrador:</b>                                      | Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su fondo de vivienda (el "FOVISSSTE").   |
| <b>Clave de Pizarra:</b>   | TFOVIS 12-4U.   |
| <b>Tipo de Valor:</b>  | Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's").  |
| <b>Denominación:</b>   | UDIS.   |
| <b>Valor de la UDI en la Fecha de Emisión:</b>                                       | 4.828455 Pesos  |
| <b>Monto de Emisión:</b>   | 1,034,122,700 (Mil Treinta y Cuatro Millones Ciento Veintidós Mil Setecientas) UDIS.  |
| <b>Monto de Emisión en Moneda Nacional:</b>  | \$4,993,214,921.43 (Cuatro Mil Novecientos Noventa y Tres Millones Doscientos Catorce Mil Novecientos Veintiún Pesos 43/100 M.N.).  |
| <b>Valor Nominal de los CBF's:</b>   | 100 (cien) UDIS.  |
| <b>Precio de Colocación:</b>   | 100 (cien) UDIS.  |
| <b>Monto total del Programa:</b>   | \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, con carácter de no revolvente; autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/8200/2012 de fecha 27 de marzo de 2012.         |
| <b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>   | El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la autorización de la CNBV.   |
| <b>Tipo de Oferta:</b>   | Pública.  |
| <b>Número de Emisión bajo el Programa:</b>   | Cuarta.   |
| <b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>  | 10,923 días equivalente a aproximadamente 30.3 años   |
| <b>Fecha de Vencimiento:</b>   | 27 de Septiembre de 2042.   |
| <b>Tipo de Colocación:</b>   | Subasta Pública. Las bases y reglas que contienen los términos y condiciones del proceso de subasta para adquirir los CBF's se encuentran en el Anexo 6.1 del presente Suplemento, mismo que está a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV en |

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

|   |  |
|---|--|
| <b>Fecha de Publicación de la Convocatoria a la Subasta:</b>  | 29 de octubre de 2012.   |
| <b>Fecha de Subasta:</b>  | 30 de octubre de 2012.   |
| <b>Fecha y Horario Límite para la Recepción de Posturas en Relación con la Oferta de los CBF's:</b> | La fecha límite concluirá el 30 de octubre de 2012. El horario para ingresar posturas será de las 10:00 horas y hasta las 12:00 horas (cierre de subasta).   |
| <b>Fecha de Publicación de los Resultados de la Subasta:</b>  | 30 de octubre de 2012.   |
| <b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b>                         | 30 de octubre de 2012.   |
| <b>Fecha de Emisión:</b>  | 31 de octubre de 2012.   |
| <b>Fecha de Registro en Bolsa:</b>  | 31 de octubre de 2012.   |
| <b>Fecha de Cruce:</b>  | 31 de octubre de 2012.   |
| <b>Recursos Netos que obtuvo el Fideicomitente con la Colocación:</b>                               | Aproximadamente \$4,955.80 millones de Pesos, cuya integración se detalla en la Sección 2.4 <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> , del presente Suplemento.  |
| <b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>   | Los Tenedores, únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.   |
| <b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>   | El Tenedor de la Constancia.   |
| <b>Acto Constitutivo:</b>   | La Emisión de CBF's a que se refiere el presente Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso F/307300 de fecha 30 de Octubre de 2012, celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común de los Tenedores (el "Fideicomiso") (Ver 6.10-Anexos del presente Suplemento).  |
| <b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>  | El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por los Derechos de Crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario Emisor con motivo del ejercicio de (a) los Derechos Derivados del Seguro y (b) la Garantía del Crédito de Vivienda y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; todos y cada uno de Derechos de Crédito Substitutos; la Aportación Inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario Emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo la Cobranza; los recursos derivados de la presente Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso. (Ver "Sección 2 - Características de la Oferta" y "Sección 3.4.1 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Fideicomiso", del presente Suplemento). |
| <b>Fines:</b>   | El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.  |
| <b>Fuente de pago:</b>  | Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.   |
| <b>Garantía:</b>  | Los CBF's son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.  |
| <b>Aforo:</b>   | El resultado de restar: (i) 1 (uno) menos; (ii) el resultado de dividir: (a) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor en la Fecha de Emisión ("Aforo") será de 28.0% (veintiocho por ciento).  |
| <b>Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:</b>   | El pago de los CBF's depende directamente del pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, las cuales se describen en la Sección 3 ("La Operación de Bursatilización", del presente Suplemento).  |
| <b>Requisitos de Elegibilidad:</b>  | El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior sea verificado por algún tercero.  |
| <b>Fecha de Corte:</b>  | 30 de Septiembre de 2012.  |
| <b>Características de los Derechos de Crédito:</b>  | Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son administrados por FOVISSSTE y a la Fecha de Corte cuentan con las características que se mencionan a continuación:   |

#### Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Fecha de Corte:                  | 30-Septiembre-2012 |
| Número de Créditos Hipotecarios: | 16,546             |

|   |                  |
|---|------------------|
| Saldo Insoluto Remanente (mdp):   | \$6,935          |
| Saldo Promedio Original <sup>1</sup> :                                    | \$450,551        |
| Saldo Promedio Remanente <sup>2</sup> :                                   | \$419,135        |
| Plazo Promedio Ponderado Original <sup>3</sup> :                          | 360              |
| Plazo Promedio Ponderado Remanente <sup>4</sup> :                         | 324              |
| Antigüedad Promedio Ponderada <sup>5</sup> :                              | 36               |
| Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") <sup>6</sup> : | 80.28%           |
| Tasa de Interés Promedio Ponderada <sup>7</sup> :                         | 5.55%            |
| Estados c/ Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):                |                  |
| 21.64%  | Estado de México |
| 7.33%   | Jalisco          |
| 6.58%   | Distrito Federal |
| 6.37%   | Morelos          |
| 5.28%   | Hidalgo          |
| Dependencias y Entidades:   | 378              |
| Créditos en Incumplimiento:   | 0                |
| Saldo   | \$0.00           |

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de crédito o de mutuo con interés, con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos contratos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en VSM y pagan intereses y principal en forma quincenal, y a partir de la Fecha de Cierre, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos. (Ver "Sección 3.1 - La Operación de Bursatilización", del presente Suplemento).

**Constancia:**

El Fiduciario Emisor emitirá una Constancia, a nombre de FOVISSSTE. La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso y en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los CBF's, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, al respecto es importante hacer notar que la misma será registrada dentro de los estados financieros del FOVISSSTE a su valor razonable, conforme se establece en los criterios contables aplicables y que el FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología para la valuación de dicha constancia.

**Monto de la Constancia Residual:**

El resultado de restar: (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor; menos (ii) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; esto es \$1,941,806,211.12 (Mil Novecientos Cuarenta y Un Millones Ochocientos Seis Mil Doscientos Once Pesos 12/100 M.N.).

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Cada CBF y la Constancia representan para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Intereses y Procedimiento de Cálculo:**

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Fija. El Representante Común determinará para cada Fecha de Pago el monto de intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe en el Apartado 2.1 Características de los CBF's, Determinación del Monto de Pago de Intereses del presente Suplemento.

*TL*

<sup>1</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>2</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>3</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>4</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>5</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la diferencia en meses de (a) el plazo original del crédito menos (b) los meses transcurridos desde el otorgamiento del crédito, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>6</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>7</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

|   |   |
|---|---|
| <b>Tasa de Interés Fija:</b>              | Los CBF's devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 3.56% (Tres punto Cincuenta y Seis por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.   |
| <b>Intereses Moratorios:</b>              | La falta de pago no dará lugar a interés moratorio alguno.  |
| <b>Fecha de Pago:</b>                     | Significa, el día 27 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior.   |
| <b>Fecha de Pago de Intereses:</b>        | Los intereses de los CBF's serán pagados los días 27 de cada mes calendario, es decir, en cada Fecha de Pago y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, será el Día Hábil inmediato posterior.  |
| <b>Primer Fecha de Pago de Intereses:</b> | La primera Fecha de Pago de Intereses será el 27 de Diciembre de 2012.  |
| <b>Fecha de Pago de Principal:</b>        | 27 de Septiembre de 2042. El pago del monto de principal bajo los CBF's será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar Amortizaciones Parciales de Principal de los CBF's.   |
| <b>Amortización:</b>                      | En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso de esta Emisión.<br><br>El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al día hábil siguiente.   |
| <b>Amortización Parcial de Principal:</b> | En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los CBF's, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso. Si el Fiduciario Emisor no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los CBF's, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una causa de vencimiento anticipado. <b>En el caso de una amortización anticipada de principal no habrá obligación de pagar prima alguna.</b> |
| <b>Saldo Insoluto:</b>                    | Es el valor que tendrá cada CBF, una vez hecha la amortización de parte de su valor nominal o saldo insoluto original, y que será el valor al que se amorticen los CBF's.   |
| <b>Actualización del Saldo Insoluto:</b>  | El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación:  |

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

En donde:

SI<sub>i</sub>: Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago.

SI<sub>i-1</sub>: Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM: Monto de la Amortización Parcial de Principal.

Los CBF's dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") a más tardar a las 11:00 horas de dicha fecha.

|  |   |
|--|---|
| <b>Derecho de Readquisición:</b>                                     | A partir de que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, después de haber pagado el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la próxima Fecha de Pago, el monto total de los Gastos y el monto de los Intereses de los CBF's. Una vez que el Fiduciario Emisor reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los CBF's de conformidad con la Cascada de Pagos. En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de conformidad con las instrucciones que por escrito éste le entregue. |
| <b>Calificación otorgada por Standard &amp; Poor's, S.A. de C.V.</b> | "mxAAA (sf)". La deuda calificada 'mxAAA (sf)' que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como del principal, es sustancialmente fuerte. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión, y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.   |
| <b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.</b>          | "AAA(mex)", es decir la más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión, y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.  |
| <b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.</b>  | "HR AAA", el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión, y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.  |
| <b>Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.</b>     | "Aaa.mx (sf)". La calificación de deuda de largo plazo de Aaa.mx (sf) muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales. Esta es la calificación de largo plazo más alta en la Escala Nacional de México otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión, y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier  |

R

momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.

**Régimen Fiscal:**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los CBF's deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CBF's, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

**Representante Común de los Tenedores de los CBF's:**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple fungirá como representante común de los Tenedores.

**Depositario:**

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

**Lugar y forma de pago de Principal e Intereses:**

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración del Título que ampara la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectuará en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común vía electrónica, el día hábil anterior al que deba efectuarse dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los CBF's en circulación.

**Problemas operativos en la determinación de la cartera vencida de Fovissste: Desde el mes de mayo de 2012, el FOVISSSTE ha presentado problemas operativos en la determinación de la cartera vencida del Fovissste que podrían impactar la calidad de la información de la Cartera Fideicomitida, lo anterior derivado de que la información relativa a los Créditos Hipotecarios es preparada exclusivamente por FOVISSSTE en base a la información proporcionada por las Dependencias y Entidades y con base en los Acreditados que se encuentran en activo dentro del sector. En virtud de lo anterior, no se puede garantizar que la información que prepare el Administrador respecto a los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso refleje en su totalidad las circunstancias de cada uno de dichos Derechos de Crédito, lo cual pudiera traducirse en inconsistencias entre la información del Patrimonio del Fideicomiso e información posterior de FOVISSSTE, una vez que cuente con la individualización por parte de las Dependencias y Entidades, cabe señalar que esta situación está siendo atendida por parte de la administración del Fondo y se estima que quede subsanada en el corto plazo.**

**Los Derechos de Crédito cuentan con una auditoría de una muestra de Expedientes de Crédito. No obstante lo anterior, los inversionistas potenciales deben tener en cuenta que la información de la cartera de Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso no ha sido auditada por un tercero independiente, ni históricamente, ni a la Fecha de Cesión, y que será un funcionario autorizado de FOVISSSTE quien certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos cumplen con los Requisitos de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso. Por lo que los inversionistas deberán considerar dicha situación a la hora de evaluar su decisión de inversión en estos instrumentos.**

**INTERMEDIARIOS COLOCADORES**

**LÍDERES CONJUNTOS**



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Banorte



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer



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

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES, CON EXCEPCIÓN EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.**

**LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS VALORES OBJETO DE LA PRESENTE OFERTA, DEBERÁN CONSIDERAR EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A ESTOS INSTRUMENTOS TODA VEZ QUE EL MISMO NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE. ASIMISMO, DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA OPERACIÓN NO CONTEMPLA LA OPINIÓN DE UN ASESOR INDEPENDIENTE RESPECTO AL RÉGIMEN FISCAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 0173-4.15-2012-023-04 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes Aplicables.

Prospecto y Suplemento a disposición con los Intermediarios Colocadores. El Prospecto de Colocación y este Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Autorización para su publicación CNBV: 153/9088/2012 de fecha 29 de octubre de 2012.

México, D.F. a 31 de Octubre de 2012.

## ÍNDICE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | INFORMACIÓN GENERAL.....  | 1  |
| 1.1   | Glosario de términos y definiciones.....                              | 1  |
| 1.2   | Resumen ejecutivo.....  | 8  |
| 2.    | CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.....                                     | 15 |
| 2.1   | Características de los CBF's.....                                     | 15 |
| 2.2   | Destino de los fondos.....  | 20 |
| 2.3   | Plan de Distribución.....   | 20 |
| 2.4   | Gastos relacionados con la Oferta.....                                | 22 |
| 2.5   | Funciones del Representante Común.....                                | 22 |
| 2.6   | Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.....     | 24 |
| 2.7   | Acontecimientos Recientes.....  | 25 |
| 2.8   | Información Financiera.....   | 28 |
| 3.    | LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....                                  | 29 |
| 3.1   | Descripción general.....  | 29 |
| 3.2   | Patrimonio del Fideicomiso.....                                       | 32 |
| 3.2.1 | Descripción de los activos fideicomitidos.....                        | 32 |
| 3.2.2 | Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito.....            | 34 |
| 3.2.3 | Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos..... | 34 |
| 3.3   | Posibles Escenarios de Pago.....                                      | 41 |
| 3.4   | Fideicomitente.....   | 50 |
| 3.4.1 | Contratos y acuerdos.....   | 50 |
| 3.4.2 | Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....                | 67 |
| 3.5   | Deudores relevantes.....  | 68 |
| 3.6   | Administradores u operadores.....                                     | 68 |
| 3.7   | Reportes.....   | 73 |
| 3.8   | Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....      | 74 |
| 4.    | ADMINISTRACIÓN.....   | 75 |
| 4.1   | Audidores externos y Expertos independientes.....                     | 75 |
| 4.2   | Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....    | 75 |
| 5.    | PERSONAS RESPONSABLES.....  | 76 |
| 6.    | ANEXOS.....   | 85 |
| 6.1   | Mecanismo de Colocación.....  | 85 |
| 6.2   | Informe del Auditor de la Cartera Hipotecaria.....                    | 93 |
| 6.3   | Opinión legal.....  | 93 |
| 6.4   | Macrotítulo que ampara la Emisión.....                                | 93 |
| 6.5   | Calificaciones sobre el riesgo crediticio de la Emisión.....          | 93 |
| 6.6   | Contrato de Fideicomiso.....  | 93 |
| 6.7   | Contrato de Administración.....                                       | 93 |
| 6.8   | Contrato de Administración Maestra.....                               | 93 |
| 6.9   | Contrato de Cesión.....   | 93 |
| 6.10  | Contrato Marco.....   | 93 |
| 6.11  | Endoso de los Seguros.....  | 93 |
| 6.12  | Listado de Derechos de Crédito.....                                   | 93 |
| 6.13  | Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.....        | 93 |
| 6.14  | Estados Financieros de FOVISSSTE.....                                 | 93 |

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria; el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ni por los Intermediarios Colocadores.”**

**El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.**

π

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Glosario de términos y definiciones.

Para los efectos de este Suplemento, los términos con mayúscula inicial que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

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

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

"Administrador": Significa, FOVISSSTE.

"Administrador Maestro": Significa, Administradora de Activos Financieros, S.A. o cualquier Administrador Maestro Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

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

"Agencias Calificadoras": Significa, en forma conjunta o individual, las sociedades denominadas: Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V., HR Ratings de México, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V., y/o cualquier sucesor de las mismas, quienes determinarán la calificación de la Emisión.

"Anexo": Significa, cada uno de los Anexos de este Suplemento que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

"Aportaciones de las Dependencias y Entidades": Significa, las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el Salario Diario Integrado de los Trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE.

"Aportaciones Directas": Significa, los depósitos que realicen los trabajadores al servicio del Estado que cuenten con un Crédito Hipotecario en la Cuenta del FOVISSSTE, así como los procesos de Cobranza, de dichas cantidades conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable.

"Aportación Inicial": Significa, la cantidad de \$1,000.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.).

"Aseguradora": Significa, Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V. o la compañía aseguradora que la sustituya lo cual será indicado en el Suplemento correspondiente.

"Auditor de Cartera": Significa, para la presente Emisión, Operadora Cibergestión, S.A. de C.V., como la compañía encargadas de prestar servicios de revisión, contratada por el Fideicomitente.

"Auditor Externo": Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario Emisor de conformidad con la Cláusula Décimo Séptima del Fideicomiso.

"Autoridad Gubernamental": Significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.

"Avances de Cobranza": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 4.1 del Contrato de Administración.

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

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

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



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

"Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad": Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.

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

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

"Cobranza": Significa, (i) cualquier cantidad que se derive del cobro o pago de los Derechos de Crédito (incluyendo los Recursos Derivados de Liquidación) recibida por el Administrador menos las Cantidades Excluidas, (ii) según corresponda, los Avances de Cobranza; y (iii) el ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior.

"Comisión Ejecutiva": Significa, la comisión ejecutiva del FOVISSSTE.

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

"Constancia": Significa, la constancia que acredita a su tenedor como titular de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

"Contrato de Administración": Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común.

"Contrato de Administración Maestra": Significa, en su caso, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común.

"Contrato de Cesión": Significa, el Contrato de Cesión mediante el cual el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos de Crédito.

"Contrato de Cesión Adicionales": Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente cede al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito a cambio de la cesión por el Fiduciario Emisor a favor del Fideicomitente de un Derecho de Crédito No Elegible.

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

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso": Significa, el fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/307300 celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario y FOVISSSTE en su calidad de Fideicomitente, con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

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

"Cuenta del Fideicomiso": Significa, la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por este, misma que operará según se establece en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

"Cuenta del FOVISSSTE": Significa, la cuenta bancaria del ISSSTE por lo que respecta al FOVISSSTE, en los términos y conforme a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, en la cual las Entidades y Dependencias deberán depositar las Aportaciones, así como los Descuentos en Nómina para cubrir los créditos que otorgue el ISSSTE.



π

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

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

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

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

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

"Derechos de Crédito Vencidos": Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no haya pagado 6 amortizaciones quincenales, después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso dicho Deudor Hipotecario tenga derecho.

"Derechos Derivados del Seguro": Significa, los derechos como beneficiario, más no las obligaciones derivadas del Seguro.

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

"Deudor Hipotecario": Significa aquél Trabajador sujeto al régimen de beneficios que otorga la Ley del ISSSTE que ha obtenido un Crédito Hipotecario.

"Día Hábil": Significa todos los días, excepto sábados y domingos, o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en la Ciudad de México.

"Distribuciones": Significan, los pagos que el Fiduciario Emisor deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con el Fideicomiso.

"Documentos de la Operación": Significa, de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) los Contratos de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) el Macrotítulo; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el presente Suplemento; y (ix) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a las Emisiones.

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

"Emisión": Significa, la Emisión y oferta de CBF's por el monto de 1,034,122,700 (Mil Treinta y Cuatro Millones Ciento Veintidós Mil Setecientas) UDIS que realice el Fiduciario Emisor de conformidad con el Programa y lo establecido en el Fideicomiso.

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



"Estatuto Orgánico": Significa, el estatuto orgánico del ISSSTE publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2008, según el mismo sea modificado o reformado.

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

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

"Fecha de Cierre" o "Fecha de Emisión": Significa, la fecha en que se realice la operación de registro (cruce y liquidación) de la Emisión en la BMV.

"Fecha de Corte": Significa, el 30 de Septiembre de 2012.

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

"Fecha de Pago": Significa, el día 27 de cada mes en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentren vigentes, si ese día no es un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

"Fecha de Vencimiento": Significa, el 27 de Septiembre de 2042.

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

"Fideicomisario en Segundo Lugar": Significa, el FOVISSSTE en su calidad de Tenedor de la Constancia.

"Fideicomisarios": Significa, los Tenedores y el Tenedor de la Constancia.

"Fideicomitente" o "FOVISSSTE": Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su fondo de vivienda.

"Fiduciario Emisor": Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

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

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

"Gastos": Significan conjuntamente los Gastos de Cobranza, los Gastos de Mantenimiento, los Honorarios por Administración y los Honorarios por Administración Maestra que deban pagarse en una determinada Fecha de Pago.

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

"Gastos de Emisión": Significa, los gastos y comisiones relativas a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mismos que se describen a continuación de forma enunciativa mas no limitativa: Comisión por Estructuración e Intermediación; Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios del Administrador Maestro; Derechos de inscripción ante la CNBV y BMV; Honorarios de asesores; y Honorarios de las Agencias Calificadoras.

"Gastos de Mantenimiento": Significa, de forma enunciativa mas no limitativa, los siguientes gastos y comisiones: Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios por Administración; Honorarios por Administración Maestra; Gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables a efecto de mantener los registros y listados bursátiles; Honorarios Auditor Externo; Honorarios Agencias



Calificadoras; Gastos que erogue el Fiduciario para defender el Patrimonio del Fideicomiso; y Honorarios del profesionista independiente que en su caso se requiera contratar por parte del Fiduciario.

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

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

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

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

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

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

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

"INPC": Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

"Instrucción de Términos y Condiciones de las Emisiones": Significa, el documento, que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario Emisor estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión de conformidad con el Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Macrotítulo": Significa, el título o certificado bursátil fiduciario, mediante el cual se documenta esta Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"México": Significa los Estados Unidos Mexicanos.



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

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

"Pago Sostenido": Significa, el cumplimiento de pago del Deudor Hipotecario de mínimo 12 (doce) amortizaciones quincenales a la Fecha de Corte respecto de Derechos de Crédito de los cuales el Deudor Hipotecario no haya pagado alguna amortización quincenal; por lo que conforme a las políticas de FOVISSSTE dichos Derechos de Crédito se encuentran vigentes y al corriente en todos sus pagos.

"Patrimonio del Fideicomiso": Significa, el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos.

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

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

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

"Programa": Significa, la inscripción preventiva en el RNV bajo la modalidad de programa, de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) de carácter no revolvente, o su equivalente en UDIS, que fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/8200/2012 de fecha 27 de marzo de 2012; mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

"Prospecto": Significa, el prospecto de colocación del Programa.

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

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

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

"Reglas": Significa, las Reglas para el otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2008, según las mismas sean modificadas o reformadas.

"Reporte de Cobranza": Significa, el reporte que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, en términos del Contrato de Administración de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

"Reporte de Distribuciones": Significa, el reporte que el Representante Común deberá preparar y entregar al Fiduciario Emisor con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias



Calificadoras, de conformidad con el Fideicomiso. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a esa Fecha de Pago.

"Reporte de Saldos": Significa, el reporte que el Fiduciario Emisor deberá entregar al Representante Común y al Administrador y al Administrador Maestro con copia para el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, de conformidad con el Fideicomiso.

"Reporte del Auditor": Significa, el reporte que el Auditor Externo deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro y las Agencias Calificadoras de conformidad con el Fideicomiso.

"Representante Común": Significa, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macro título o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho Macro título.

"Requisitos de Elegibilidad": Significa los criterios mínimos con los que deberá cumplir un Derecho de Crédito para poder ser cedido al Fideicomiso.

"Requerimiento de Reemplazo": Significa un requerimiento por parte del Fiduciario Emisor, en donde requiera al Fideicomitente a reemplazar un Derecho de Crédito en caso de que (i) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos o (ii) cualesquier Derechos de Crédito que se conviertan en Derechos de Crédito No Elegibles.

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

"RUV": Significa, el Registro Único de Vivienda, registro en el cual los oferentes o desarrolladores inscriben su oferta de vivienda, conformando un sistema nacional único al que concurren los diferentes agentes.

"Salario Mínimo" o "SMGDF": Significa, el salario mínimo general mensual vigente en el Distrito Federal.

"Saldo de Créditos Hipotecarios Vigentes": Significa la cantidad que resulte de restar el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios menos el importe de los Derechos de Crédito Vencidos en una Fecha de Pago.

"Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios": Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo en Pesos de los Créditos Hipotecarios se actualizará cada vez que se modifiquen los Salarios Mínimos, en la misma proporción en que se actualice el SMGDF.

"Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios": Significa, el monto no amortizado de los CBF's.

"SAR": Significa, el Sistema de Ahorro para el Retiro.

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

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

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

"SHF": Significa, Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

"SIBADAC": Significa, el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera de FOVISSSTE.

"Siefores": Significan, las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos de Ahorro para el Retiro.

"Sorteo": Significa, el mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los Trabajadores susceptibles de obtener un crédito hipotecario Tradicional del FOVISSSTE en un período anual determinado.

"Subcuenta 5% SAR": Significa, la subcuenta de vivienda del SAR equivalente al 5% (cinco por ciento) del salario básico integrado de los Trabajadores.



TK

"Suplemento": Significa, el presente suplemento de colocación relacionado con la Cuarta Emisión al amparo del Programa.

"TCI": Significa, la tasa constante de incumplimiento.

"TCP": Significa, la tasa constante de prepago.

"Tenedor de la Constancia": Significa, FOVISSSTE o cualquier Persona que sea un tenedor legítimo de la Constancia.

"Tenedores": Significa, los legítimos tenedores de los CBF's, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

"Trabajador": Significa, los trabajadores sujetos al régimen de la Ley del ISSSTE, al momento de la cesión del Crédito Hipotecario correspondiente.

"UDIS": Significa, las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos, publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en el "Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995.

"Vocal Ejecutivo": Significa, el vocal ejecutivo de la Comisión Ejecutiva.

"VSM": Significa, veces el Salario Mínimo.

## 1.2 Resumen ejecutivo.

El presente resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBF's. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Suplemento y el Prospecto, incluyendo las secciones tituladas: "Factores de Riesgo" y la "Operación" del Prospecto.

### Participantes.

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

| Participante   | Nombre   | Papel a Desempeñar en la Transacción                                     |
|--|--|--|
| <br>FOVISSSTE | Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda. | Administrador, Fideicomitente, Cedente y Fideicomisario en Segundo Lugar |
|               | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.                | Fiduciario Emisor  |
|               | The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.  | Representante Común  |
|               | Administradora de Activos Financieros, S.A.  | Administrador Maestro  |
|               | Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte  |  |
|               | Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer                                    | Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos                             |
|               | Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander  |  |
|               | Fitch México, S.A. de C.V.   | Agencias Calificadoras   |

*R*

STANDARD  
& POOR'S

Standard & Poor's, S.A. de C.V.



HR Ratings de México, S.A. de C.V.

MOODY'S

Moody's de México, S.A. de C.V.

ADEA

A de A México, S.A. de C.V.

Custodio



Operadora Cibergestión, S.A. de C.V.

Auditor de Cartera

## La Emisión.

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de 16,546 Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo del FOVISSSTE, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de CBF's entre el público inversionista, los cuales serán emitidos por el Fiduciario Emisor del Fideicomiso, celebrado a efecto de realizar la presente Emisión.

Para la presente Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente celebrará un Contrato de Fideicomiso irrevocable con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor (Ver "Sección 3.4.1 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Fideicomiso").

Asimismo, el Fideicomitente celebrará con el Fiduciario Emisor un Contrato de Cesión conforme al cual el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, Derechos de Crédito derivados de Créditos Hipotecarios otorgados a Deudores Hipotecarios. Los Derechos de Crédito incluyen: (i) todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales a favor del FOVISSSTE como cedente, más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (a) todos los derechos principales y accesorios del FOVISSSTE en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos incluyendo la totalidad de la Cobranza; (b) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (c) los Derechos Derivados del Seguro (Ver "Sección 3.4.1 - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Cesión"), (d) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, (d) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde, (e) y los Expedientes de Crédito respectivos.

A la Fecha de Corte los Créditos Hipotecarios cuentan con las características que se mencionan a continuación:

| Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria                           |                    |
|--|--------------------|
| Fecha de Corte:  | 30-Septiembre-2012 |
| Número de Créditos Hipotecarios:   | 16,546             |
| Saldo Insoluto Remanente (mdp):  | \$6,935            |
| Saldo Promedio Original <sup>8</sup> :                                     | \$450,551          |
| Saldo Promedio Remanente <sup>9</sup> :                                    | \$419,135          |
| Plazo Promedio Ponderado Original <sup>10</sup> :                          | 360                |
| Plazo Promedio Ponderado Remanente <sup>11</sup> :                         | 324                |
| Antigüedad Promedio Ponderada <sup>12</sup> :                              | 36                 |
| Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") <sup>13</sup> : | 80.28%             |
| Tasa de Interés Promedio Ponderada <sup>14</sup> :                         | 5.55%              |

<sup>8</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>9</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>10</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>11</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>12</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la diferencia en meses de (a) el plazo original del crédito menos (b) los meses transcurridos desde el otorgamiento del crédito, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>13</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>14</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.



| Estados c/ Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente): |                  |
|--|------------------|
| 21.64%   | Estado de México |
| 7.33%  | Jalisco          |
| 6.58%  | Distrito Federal |
| 6.37%  | Morelos          |
| 5.28%  | Hidalgo          |
| <hr/>  |                  |
| Dependencias y Entidades:                                  | 378              |
| Créditos en Incumplimiento:                                | 0                |
| Saldo  | \$0.00           |

Los Derechos de Crédito cedidos por FOVISSSTE al Fideicomiso deberán de cumplir con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso. Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los requisitos mencionados o en caso de que el Fiduciario Emisor o el Representante Común le envíen al Fideicomitente un Requerimiento de Reemplazo, FOVISSSTE tendrá la opción de readquirir o de reemplazar el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión. (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión").

El Fiduciario Emisor llevará a cabo la Emisión y colocación de los CBF's, a través de los Intermediarios Colocadores. Una vez que se hubiere realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente por los Derechos de Crédito y por lo tanto, la principal fuente de pago de los CBF's será la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor.

FOVISSSTE recibirá: (i) una contraprestación, por la cesión de los citados Derechos de Crédito, que el propio Fideicomiso liquidará a partir de los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta al público inversionista y colocación de los CBF's, emitidos por el Fiduciario Emisor en términos del Contrato de Fideicomiso; y (ii) la Constancia, que el Fiduciario Emisor emitirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vida de la Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente deberá ser el titular en todo momento de la Constancia.

El Fiduciario Emisor, en términos del Contrato de Fideicomiso conservará la titularidad y propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por el FOVISSSTE a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de esta Emisión.

FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y el FOVISSSTE (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Administración") y deberá depositar cualesquier cantidades en la Cuenta del Fideicomiso (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso – Cuenta del Fideicomiso").

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y Cobranza generada por el FOVISSSTE, en su carácter de administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro celebrarán un Contrato de Administración Maestra. Asimismo, en términos del citado Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro deberá desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Administración Maestra").

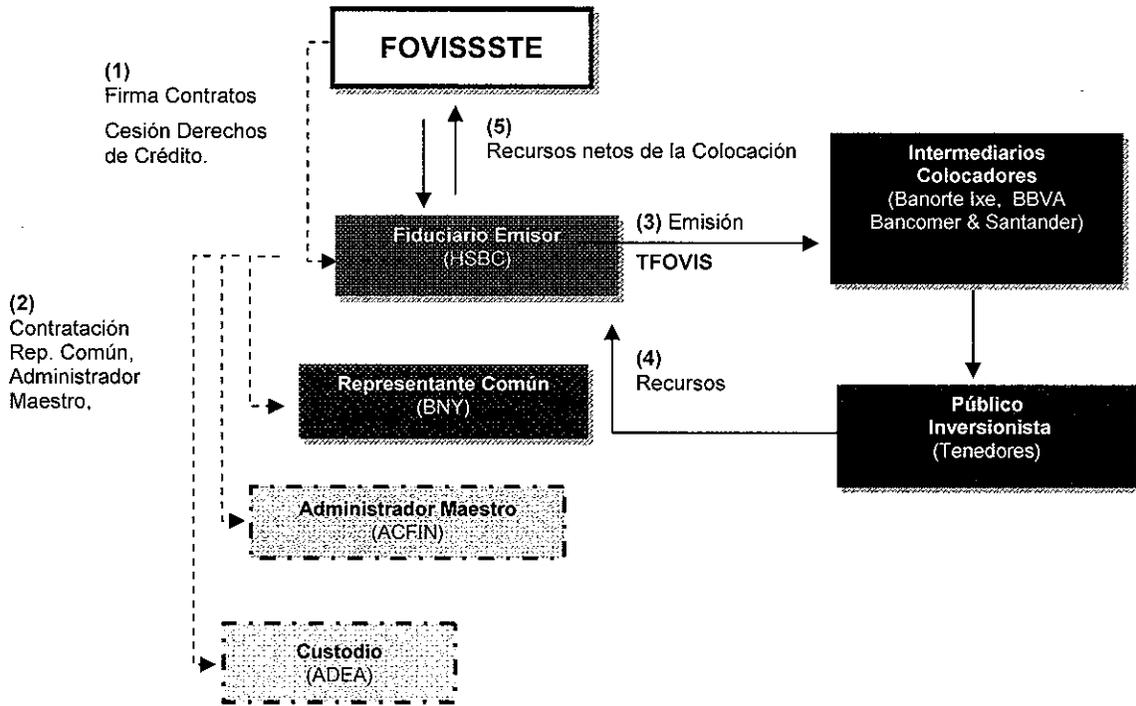
La guarda, custodia y conservación de los Expedientes de Crédito estará a cargo de un Custodio, el cual será un tercero que FOVISSSTE subcontrate en el entendido que: (i) FOVISSSTE permanecerá obligado y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio; (ii) la contratación de Subcontratistas, entre ellos la del Custodio, no liberará al Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración; y (iii) el Custodio actuará como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México del Código Civil para el Distrito Federal. (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión"). El Custodio de esta Emisión será ADEA.

Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, las partes de dichos instrumentos están obligadas a proporcionar reportes e información en forma periódica Ver "Sección 3.7 – Reportes").

Los siguientes diagramas reflejan de manera esquemática el flujo de la operación:

a. Al momento de la Emisión:

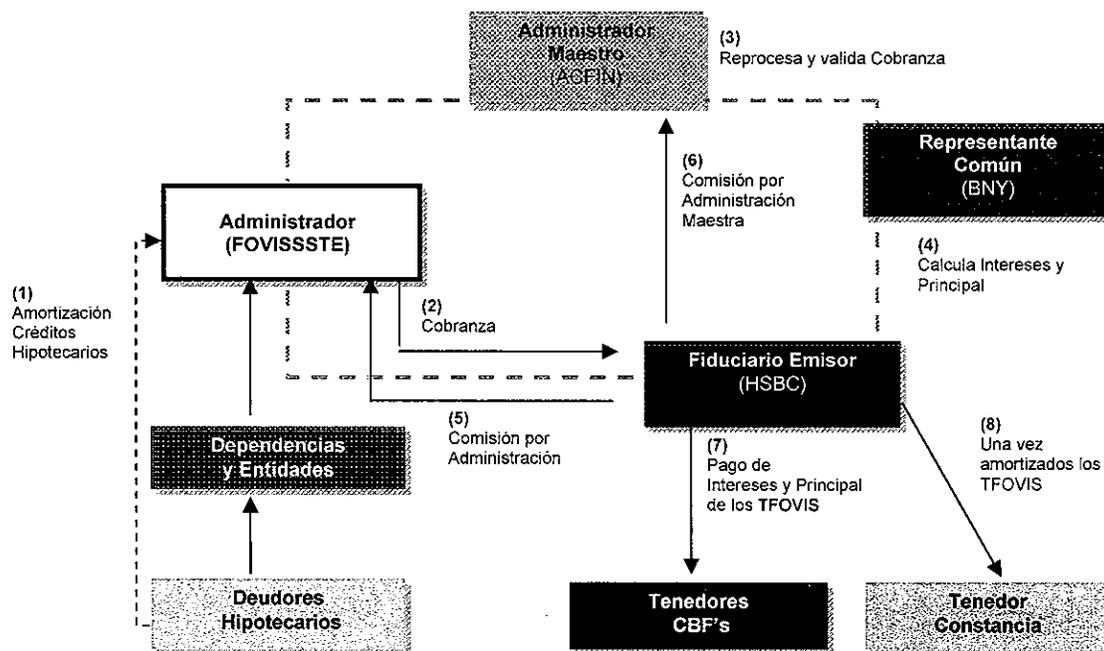




7c



b. Durante la vida de la Emisión:

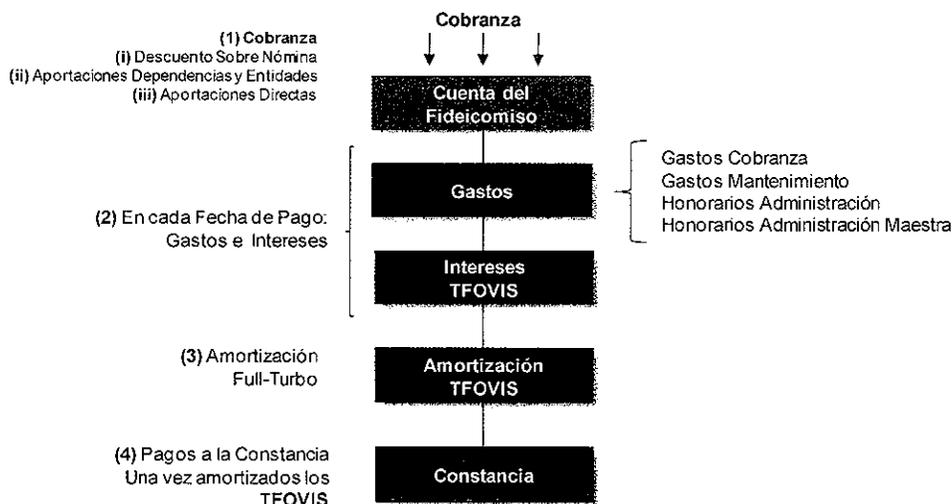


**Los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

La Fecha de Vencimiento de los CBF's, para todos los efectos legales, será la fecha en que se indique en la Sección 2 de este Suplemento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos CBF's los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal de conformidad con la Sección 2 de este Suplemento.

*Cascada de Pagos*

A continuación se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's y se amortizará el principal de los mismos.



Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macrotítulo correspondiente y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso"). En caso de falta de disposición expresa en el Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá de conformidad con las determinaciones que tome el Fideicomitente y



el Representante Común. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores al Fiduciario Emisor, deberán hacerlo a través del Representante Común.

### **1.3 Factores de Riesgo Adicionales**

Adicionalmente a los principales factores de riesgo que se describen en el Prospecto, los inversionistas deberán tomar en consideración lo siguiente:

#### **Estimaciones Futuras**

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

#### **Requisitos de Elegibilidad.**

En lo que se refiere al cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito que se aporten al Fideicomiso, tanto en la cesión inicial como en las cesiones subsecuentes el FOVISSSTE emitirá un Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad. No se contempla que un tercero realice una auditoría de los Expedientes de Crédito previo a la cesión de los mismos.

Adicionalmente, el Tenedor deberá considerar que, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión no será causa de vencimiento anticipado: (i) el hecho de que un Derecho de Crédito no haya cumplido con uno o varios de los Requisitos de Elegibilidad; y (ii) el Fideicomitente no substituya o readquiera dicho Derecho de Crédito.

#### **Información de los Derechos de Crédito.**

En lo que se refiere a la información que se incluye en este Suplemento relativa a los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, misma que fue proporcionada por FOVISSSTE, no se contempla la contratación de un tercero para que realice una auditoría a los procesos para la elaboración y verificación de la información contenida en este Suplemento por lo que dichos procesos no han sido verificados por un tercero.

#### **Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera**

El Fideicomitente y el Fiduciario actualmente están trabajando en un plan de implementación de las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), el cual esperan sea completado en un futuro próximo. Sujeto a que dicho plan sea completado y ejecutado, el Fiduciario podrá dar cumplimiento a la obligación de los emisores que tienen registrados valores en el RNV, preparar y presentar sus estados financieros de conformidad con las IFRS por periodos que comienzan en o a partir del 1 de Enero de 2012.

#### **Formalización de la transmisión de las garantías a favor del Fiduciario emisor**

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

### **Retraso del Reporte de Cobranza por parte del Administrador Maestro**

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

### **Problemas operativos en la determinación de la cartera vencida de Fovissste**

Desde el mes de mayo de 2012, el FOVISSSTE ha presentado problemas operativos en la determinación de la cartera vencida del Fovissste que podrían impactar la calidad de la información de la Cartera Fideicomitada, lo anterior derivado de que la información relativa a los Créditos Hipotecarios es preparada exclusivamente por FOVISSSTE en base a la información proporcionada por las Dependencias y Entidades y con base en los Acreditados que se encuentran en activo dentro del sector. En virtud de lo anterior, no se puede garantizar que la información que prepare el Administrador respecto a los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso refleje en su totalidad las circunstancias de cada uno de dichos Derechos de Crédito, lo cual pudiera traducirse en inconsistencias entre la información del Patrimonio del Fideicomiso e información posterior de FOVISSSTE, una vez que cuente con la individualización por parte de las Dependencias y Entidades, cabe señalar que esta situación está siendo atendida por parte de la administración del Fondo y se estima que quede subsanada en el corto plazo.

TL

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

### 2.1 Características de los CBF's.

**Fiduciario Emisor.**

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

**Fideicomitente, Cedente, Administrador.**

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

**Fideicomisario en Primer Lugar.**

Los Tenedores.

**Fideicomisario en Segundo Lugar.**

El Tenedor de la Constancia.

**Intermediarios Colocadores.**

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. Los Intermediarios Colocadores son líderes conjuntos.

**Órgano del FOVISSSTE que aprobó llevar a cabo la Emisión**

Por medio del acuerdo 41.1329.2011, emitido el 22 de septiembre de 2011 y publicado el 2 de noviembre de 2011 en el DOF, la Junta Directiva en su sesión ordinaria aprobó el Programa de Financiamiento 2012 del Fondo de Vivienda con base en el acuerdo aprobatorio 5353.846.2011 de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda; facultando en consecuencia a FOVISSSTE para llevar a cabo emisiones en los mercados de capital en concordancia con el ejercicio del Programa de Crédito 2012 hasta por un monto de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Tipo de Valor y Clave de Pizarra**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La clave de pizarra de la presente Emisión será TFOVIS 12-4U.

**Monto Total Autorizado del Programa.**

La CNBV, mediante Oficio número 153/8200/2012 fecha 27 de Marzo de 2012, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$19,200'000,000.00 (Diecinueve Mil Doscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS con carácter de no revolvente.

**Vigencia del Programa.**

5 (cinco) años a partir su autorización por parte de la CNBV.

**Monto de la Cuarta Emisión.**

1,034,122,700 (Mil Treinta y Cuatro Millones Ciento Veintidós Mil Setecientas) UDIS.

**Monto de la Cuarta Emisión en Moneda Nacional.**

\$4,993,214,921.43 (Cuatro Mil Novecientos Noventa y Tres Millones Doscientos Catorce Mil Novecientos Veintiún Pesos 43/100 M.N.).

**Valor al cual serán transferidos los Derechos de Crédito al Patrimonio del Fideicomiso.**

Los créditos serán transferidos considerando el 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte.

**Monto de la Constancia Residual.**

El resultado de restar (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor menos (ii) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; esto es \$1,941,806,211.12 (Mil Novecientos Cuarenta y Un Millones Ochocientos Seis Mil Doscientos Once Pesos 12/100 M.N.).

**Valor Nominal.**

100 (cien) UDIS.

**Precio de Colocación.**

100 (cien) UDIS.

**Valor de la UDI en la Fecha de Emisión.**

4.828455 Pesos.

**Tipo de Oferta.**  
Pública.

**Tipo de Colocación.**  
Subasta Pública.

**Mecanismo de Asignación.**  
Tasa Única.

**Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**  
Los CBF's tienen un plazo de vigencia máxima de 10,923 días equivalente a aproximadamente 30.3 años.

**Fecha de Vencimiento.**  
27 de Septiembre de 2042.

**Fecha de Corte.**  
30 de Septiembre de 2012.

**Fecha de Subasta.**  
30 de Octubre de 2012.

**Fecha de Emisión.**  
31 de Octubre de 2012.

**Fecha de Registro en la BMV.**  
31 de Octubre de 2012.

**Fecha de Liquidación.**  
31 de Octubre de 2012.

**Acto Constitutivo.**

La Emisión de CBF's a que se refiere este Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso número F/307300 de fecha 30 de Octubre de 2012 celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común de los Tenedores (Ver "Sección 6.11-Anexos").

**Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por los Derechos de Crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario Emisor con motivo del ejercicio de (a) los Derechos Derivados del Seguro y (b) la Garantía del Crédito de Vivienda y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; todos y cada uno de Derechos de Crédito Substitutos; la Aportación Inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario Emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador incluyendo la Cobranza; los recursos derivados de la presente Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso. (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso").

**Fines.**

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.

**Fuente de Pago.**

Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En consecuencia, los Tenedores han sido designados Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso.

**Garantía.**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

**Seguro.**



El FOVISSSTE tiene contratado por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, un seguro que cubre daños materiales de máximo 930,000 viviendas hasta por la cantidad máxima de \$366,103'800,000.00, el cual cubre a valor de reposición la totalidad de la construcción de la vivienda incluyendo mejoras, adaptaciones y ampliaciones realizadas antes del siniestro. Los principales riesgos cubiertos son: daños causados por incendio, rayo, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos de aeronaves, caída de árboles, riesgos geológicos, fenómenos hidrometeorológicos, responsabilidad civil, entre otros.

Las condiciones del seguro así como su precio se revisan al renovarse la póliza.

**Constancia.**

El Fiduciario Emisor emitirá una Constancia, a nombre de FOVISSSTE. La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso y en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los CBF's, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

**Derechos que confieren a los Tenedores.**

Cada CBF y la Constancia representan para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Tasa de Interés.**

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Intereses"), que el Representante Común determinará mensualmente con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada periodo mensual, con base a una tasa de rendimiento bruto anual (la "Tasa de Rendimiento Bruto Anual") de 3.56% (Tres punto cincuenta y Seis por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

**Determinación del Monto de Pago de Interés.**

Los Intereses que devengarán los CBF's se computarán a partir de la Fecha de Emisión y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago respectiva. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en la forma indicada en esta sección.

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

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

**En donde:**

- I<sub>t</sub> Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses t.
- U<sub>t</sub> Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses t.
- SI<sub>t-1</sub> Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.
- T Tasa de interés real bruta anual, expresada en por ciento.
- N<sub>t</sub> Días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago t de que se trate.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será aquel que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (el "INPC").

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores -STIV-2- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -Emisnet- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de



anticipación a la Fecha de Pago, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal.

#### **Intereses Moratorios.**

La falta de pago de los CBF's no dará lugar al pago de interés moratorio alguno. En caso de que no se paguen oportunamente los intereses de los CBF's en su totalidad, la parte de intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los intereses devengados conforme al procedimiento descrito en el presente Suplemento hasta dicha fecha atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

#### **Fecha de Pago.**

Significa, el día 27 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior.

#### **Fecha de Pago de Intereses.**

Los intereses que devenguen los CBF's serán pagados en cada Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión, o en caso de que una Fecha de Pago ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediato siguiente y dicha extensión será tomada en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el periodo siguiente, dicho pago se realizará contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

En caso de que los CBF's no hayan sido amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

#### **Primera Fecha de Pago de Intereses.**

El primer pago de intereses se efectuará el día 27 de Diciembre de 2012.

#### **Fecha de Pago de Principal.**

El pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento, esto es el 27 de Septiembre de 2042. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de principal de los CBF's, sin que al efecto sea aplicable pena alguna.

#### **Amortización.**

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

Dicho pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil siguiente.

#### **Amortización Parcial de Principal.**

En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los CBF's, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso, para lo cual el Representante Común deberá informar por escrito a Indeval con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, el monto y la Fecha de Pago en la que se realizará la amortización correspondiente.

Si el Fiduciario Emisor no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los CBF's, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una causa de vencimiento anticipado.

En el caso de una amortización anticipada de principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

#### **Derecho de Readquisición.**

El Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a partir del momento en que el Saldo Insoluto de los CBF's sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Cierre.

Si este evento se actualiza, el Fideicomitente podrá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de:

- (i) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago;



- (iii) el monto total de los Gastos que vencerán en la próxima Fecha de Pago.

Una vez que el Fiduciario Emisor reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los CBF's de conformidad con la Cascada de Pagos.

En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de conformidad con las instrucciones que por escrito éste le entregue.

#### **Actualización del Saldo Insoluto de los CBF's**

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

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

**En donde:**

SI<sub>i</sub> es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago.

SI<sub>i-1</sub> es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM es el Monto de la Amortización Parcial de Principal.

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

#### **Determinación del monto a pagar en Pesos.**

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

$$\$ = SIU * VU$$

**En donde:**

\$ es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos

SIU es el Saldo Insoluto de los CBF's en UDIS en una Fecha de Pago.

VU es el valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

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

#### **Representante Común de los Tenedores.**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple fungirá como representante común de los Tenedores.

#### **Depositario.**

Indeval.

#### **Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses.**

Todos los pagos de intereses y el principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

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

Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo correspondiente, así como en el presente Suplemento.

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



El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil inmediato siguiente.

#### **Posibles Adquirentes.**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

#### **Régimen Fiscal.**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CBF's incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

#### **Asambleas de Tenedores.**

La asamblea general de Tenedores representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del título que ampara la Emisión correspondiente y las disposiciones de la LGTOC, aplicables en lo conducente, conforme lo ordenado por el artículo 68 de la LMV, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario Emisor que, en términos del título que ampare cada Emisión, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

Las reglas para concurrir a una asamblea de Tenedores y las demás características de éstas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de CBF's. Asimismo, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

#### **Autorización de la CNBV y Registro.**

La CNBV, mediante oficio número 153/9088/2012 de fecha 29 de Octubre de 2012, autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBF's que emita el Fideicomiso.

## **2.2 Destino de los fondos.**

Los fondos netos provenientes de la Emisión de CBF's (cuyo monto aproximado se menciona en la "Sección 2.4- Gastos Relacionados con la Oferta") y de las aportaciones realizadas por el Fideicomitente, se utilizarán por el Fideicomiso para el pago de la contraprestación derivada de la cesión de los Derechos de Crédito que realice el Fideicomitente.

El 100% (cien por ciento) de los recursos netos que el Fiduciario Emisor entregue por la cesión de los Derechos de Crédito, que aproximadamente ascenderán a \$4,955.80 millones de Pesos, serán utilizados por el FOVISSTE para otorgar nuevos créditos con garantía hipotecaria a más trabajadores que coticen en el ISSSTE. Con relación a lo anterior, el saldo insoluto de los Derechos de Crédito aportados al Fideicomiso, a la Fecha de Corte, es de \$6,935,021,132.5 (Seis Mil Novecientos Treinta y Cinco Millones Veinte y Un Mil Ciento Treinta y Dos Pesos 50/100 M.N.).

R

## **2.3 Plan de Distribución**

La presente Emisión de CBF's contempla la participación como Intermediarios Colocadores de (i) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte; (ii) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; y (iii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, en su carácter de líderes conjuntos.

Con ese carácter los Intermediarios Colocadores ofrecerán los CBF's de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, en México.

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores tienen como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas, morales e institucionales mexicanas e internacionales con participación en el mercado mexicano, integrados principalmente por Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro de conformidad con la legislación que los rige.



Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBF's podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como Banca Patrimonial e Inversionistas Extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FOVISSSTE y los Intermediarios Colocadores, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con diversos inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones independientes y exclusivas con cada uno de dichos inversionistas.

En virtud de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán emitidos mediante subasta, cualquier persona que desee invertir en los mismos, tendrá la posibilidad de participar en su colocación y adquisición, en igualdad de condiciones que cualquier otro inversionista, sujetándose a los principios de asignación establecidos en las bases de subasta, siempre que su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Como parte del plan de distribución y para la recepción de posturas se utilizará el sistema electrónico operado por Mercado Electrónico Institucional ("MEI"), para la realización de la subasta pública para la adquisición de los valores objeto de la presente oferta. El servicio prestado por MEI será contratado por FOVISSSTE con el objeto de ser más transparente y equitativo en el procedimiento de recepción de posturas y dispersión de montos entre los posibles inversionistas.

Para efectos de la presente emisión, los Intermediarios Colocadores concentrarán las posturas de demanda de los inversionistas potenciales.

El aviso de convocatoria para la subasta fue publicado el día 29 de octubre de 2012 a través de EMISNET. El plazo para la subasta y determinación del precio de Colocación de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios tuvo lugar el 30 de octubre de 2012 de las 10:00 horas a las 12:00 horas en los términos acordados por los Intermediarios Colocadores y la Emisora. Ese mismo día se publicará vía EMISNET el resultado de la subasta. Adicionalmente, un día antes de la Fecha de Emisión se publicará un aviso de colocación con fines informativos dando a conocer las características definitivas de la Emisión, ya que la subasta se dio 2 (dos) días anteriores a la colocación.

Las posturas podrán ser comunicadas de acuerdo a las siguientes tres opciones: (i) a través del Sistema Módulo de Subastas de MEI, en caso de que los Participantes cuenten con dicho Sistema, o (ii) vía telefónica o mediante e-mail a los teléfonos o a la dirección e-mail que se indiquen en la Convocatoria, mismos que serán del Área de Ventas Institucionales de los Intermediarios Colocadores, en cuyo caso dichas áreas confirmarán la recepción de la postura correspondiente a través de conversación telefónica grabada, o (iii) a través de la Terminal Abierta. Todas las posturas serán capturadas por el Área de Ventas Institucionales de los Intermediarios Colocadores, así como por el Sistema Módulo de Subastas de MEI instalado en dicha Área. A cada orden se le asignará un número de folio. Las posturas serán de carácter irrevocable, por lo que no se aceptará ninguna modificación o cancelación una vez que sean recibidas en el sistema electrónico de captura.

Los Intermediarios Colocadores tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir la clientela.

En la sala de recepción de posturas estarán presentes funcionarios de los Intermediarios Colocadores y personal de la Fideicomitente.

El criterio de asignación es a "tasa única" y "primeras entradas primeras asignaciones" hasta el monto total de la colocación tomado en cuenta en primer lugar la tasa de la postura. Esto quiere decir que si existen varias posturas a la tasa máxima, se usará aquellas que entraron primero hasta completar el monto total de la colocación. Por lo tanto, no se hará asignación prorrateada a la tasa máxima.

Una vez terminado el proceso de asignación de posturas y una vez ordenado el libro por tasa o por precio, la Fideicomitente decidirá si: (i) aceptar el monto mínimo anunciado; (ii) aceptar el monto máximo anunciado; (iii) el monto aceptado dentro de los parámetros informados, o (iv) declarar desierto el proceso.

Posteriormente se informa, a los inversionistas que hayan participado en la subasta, la información sobre los montos y tasas ingresadas sin indicar los nombres de los postores (Libro Ciego). Esta información se distribuye dentro de las 2 horas siguientes al cierre de la subasta. MEI, el mismo día de haber cerrado el libro, comunicará y pondrá al alcance de los inversionistas a quienes se asignen Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través de la misma pantalla de MEI, el libro que contenga las posturas, sin los nombres de dichos inversionistas.

El día posterior de la subasta se publica vía Emisnet un aviso de colocación con fines informativos, en el que se indicará que los valores fueron asignados en su totalidad, esto es el 31 de Octubre de 2012.

Los Intermediarios Colocadores no han firmado ni firmarán contrato alguno de sindicación con otras casas de bolsa.



El Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de la posible participación de algunos inversionistas institucionales en adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los CBF's objeto de la subasta.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los CBF's). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con la Fideicomitente, ni con el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los CBF's.

La Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de FOVISSSTE pretenden adquirir los CBF's objeto de la subasta.

La Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento que partes relacionadas pretenden adquirir los CBF's objeto de la subasta.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los CBF's objeto de la Emisión, tendrán la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

## 2.4 Gastos relacionados con la Oferta.

Los recursos netos estimados de la presente emisión ascienden a aproximadamente \$4,955.80 millones de Pesos, una vez deducidos los siguientes gastos aproximados de la presente Emisión relacionados con la oferta:

| Concepto                       | Monto     | (sin IVA)            | IVA aplicable          | Monto (con el IVA aplicable) |
|--------------------------------|-----------|----------------------|------------------------|------------------------------|
| Inscripción RNV                | \$        | 2,246,946.71         | \$ -                   | \$ 2,246,946.71              |
| Listado BMV                    | \$        | 555,272.33           | \$ 88,843.57           | \$ 644,115.90                |
| Representante Común            | \$        | 220,000.00           | \$ 35,200.00           | \$ 255,200.00                |
| Fiduciario Emisor              | \$        | 350,000.00           | \$ 56,000.00           | \$ 406,000.00                |
| Administrador Maestro          | \$        | 227,500.00           | \$ -                   | \$ 227,500.00                |
| <b>Agencias Calificadoras</b>  | <b>\$</b> | <b>4,386,242.68</b>  | <b>\$ 701,798.83</b>   | <b>\$ 5,088,041.51</b>       |
| <i>Fitch</i>                   | \$        | 510,000.00           | \$ 81,600.00           | \$ 591,600.00                |
| <i>HR</i>                      | \$        | 924,000.00           | \$ 147,840.00          | \$ 1,071,840.00              |
| <i>S&amp;P</i>                 | \$        | 1,970,000.00         | \$ 315,200.00          | \$ 2,285,200.00              |
| <i>Moody's</i>                 | \$        | 982,242.68           | \$ 157,158.83          | \$ 1,139,401.51              |
| Honorarios de Asesores Legales | \$        | 2,850,000.00         | \$ 456,000.00          | \$ 3,306,000.00              |
| Custodio de Expendientes       | \$        | 76,092.00            | \$ 12,174.72           | \$ 88,266.72                 |
| Honorarios Auditores Cartera   | \$        | 410,000.00           | \$ 65,600.00           | \$ 475,600.00                |
| <b>Comisión por Colocación</b> | <b>\$</b> | <b>22,469,467.15</b> | <b>\$ 3,595,114.74</b> | <b>\$ 26,064,581.89</b>      |
| Banorte-Ixe                    | \$        | 8,238,804.62         | \$ 1,318,208.74        | \$ 9,557,013.36              |
| BBVA Bancomer                  | \$        | 8,238,804.62         | \$ 1,318,208.74        | \$ 9,557,013.36              |
| Santander                      | \$        | 5,991,857.91         | \$ 958,697.26          | \$ 6,950,555.17              |
| Roadshow                       | \$        | 508,600.00           | \$ 81,376.00           | \$ 589,976.00                |
| Proveedor de la Subasta        | \$        | 80,000.00            | \$ 12,800.00           | \$ 92,800.00                 |
| Notaría                        | \$        | 150,000.00           | \$ 24,000.00           | \$ 174,000.00                |
| <b>Total:</b>                  | <b>\$</b> | <b>32,283,174.15</b> | <b>\$ 5,128,907.86</b> | <b>\$ 37,412,082.02</b>      |

Los honorarios legales establecidos en el cuadro anterior se refieren únicamente a la asesoría legal. Dichos honorarios no cubren concepto alguno adicional.

Los honorarios por concepto de Colocación, corresponden a los Intermediarios Colocadores.

Los honorarios de las Agencias Calificadoras, incluyen los gastos de sus respectivos asesores legales.

## 2.5 Funciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la LGTOC y en el Macrotítulo que ampare la Emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Macrotítulo que ampare cada Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme a lo dispuesto en el título que ampara la Emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada Emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.



Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

- i. Revisar en cualquier momento el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso con base en la información proporcionada por el Fiduciario Emisor.
- ii. Solicitar al Fiduciario Emisor y/o al Administrador por escrito cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo en forma enunciativa más no limitativamente, revisar el estado de la Cobranza.
- iii. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, así como las que derivan de cualesquiera convenios relacionados con el mismo.
- iv. Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión de que se trate, conforme a lo que establece el Contrato de Fideicomiso.
- v. Calcular los intereses devengados por los CBF's en cada Fecha de Pago, así como los pagos de principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el Macrotítulo que ampara la Emisión respectiva.
- vi. Dar a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, el monto de intereses. Así mismo, dará a conocer a la BMV a través de Emisnet, o de los medios que esta última determine, a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago, el monto de pago de intereses.
- vii. Elaborar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso.
- viii. Designar al despacho de contadores que llevarán la contabilidad del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- ix. Designar al despacho de auditores externos que deberán dictaminar los estados financieros del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- x. Proporcionar a cualquier Tenedor de un CBF que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme al presente Contrato. Para estos efectos, los Tenedores podrán acreditar su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 30 (treinta) días, emitido por una institución financiera.
- xi. Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Fideicomiso.
- xii. En caso de que se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBF's en circulación o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- xiii. Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV, el Macrotítulo que ampara la Emisión de que se trate y las demás disposiciones aplicables.

El Representante Común designado en una emisión efectuada al amparo del Programa solamente podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores que corresponda, la que designará al que lo substituya.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los CBF's sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión correspondiente y los intereses devengados sean totalmente pagados.

Asimismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la LGTOC, la LMV y la Circular Única de Emisoras.

El Representante Común no tendrá obligaciones o responsabilidades distintas a las expresamente establecidas en el Fideicomiso y en los demás documentos que deriven del mismo, en el Macrotítulo de la Emisión o en la legislación aplicable y asimismo, no será responsable por las obligaciones y responsabilidades que no pueda ejecutar derivado del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o del Fideicomitente, siempre y cuando informe oportunamente a los Tenedores del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o del Fideicomitente.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las citadas facultades y obligaciones, el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y, en su caso, el Administrador se obligan a proporcionar al Representante Común o a las Personas que éste indique la información relativa requerida por el mismo.



El Fideicomitente defenderá y deberá sacar en paz y a salvo al (y cubrirá los gastos legales correspondientes a la defensa del) Representante Común así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Representante Común para el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades consignadas en Contrato de Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC y en la Circular Única de Emisoras (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Representante Común) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el desempeño de sus responsabilidades como Representante Común, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.

Para efectos de la Cuarta Emisión a efectuarse al amparo del Programa, se designó a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple para que actúe con este carácter.

## 2.6 Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.

| NOMBRE                                | CARGO  | INSTITUCIÓN   |
|---------------------------------------|--|---|
| <b>FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR</b> |  |   |
| Manuel Pérez Cárdenas                 | Vocal Ejecutivo                                |   |
| Jesús C. Barraza Ferrer               | Subdirector de Finanzas                        | FOVISSTE  |
| Ernesto Ampudia Mello                 | Subdirector de Asuntos Jurídicos               |   |
| <b>FIDUCIARIO</b>                     |  |   |
| Samantha Barquera Betancourt          | Delegada Fiduciaria                            | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. |
| <b>ADMINISTRADOR MAESTRO</b>          |  |   |
| Juan Diego Risopatrón                 | Director de Negocios Internacionales           | Administradora de Activos Financieros, S.A.   |
| <b>CUSTODIO</b>                       |  |   |
| Carlos Gustavo Molfese                | Representante Legal                            | A de A México, S.A. de C.V.   |
| <b>INTERMEDIARIOS COLOCADORES</b>     |  |   |
| Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña       | Director General Adjunto de Banca de Inversión | Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte                             |
| Gonzalo Manuel Mañón Suárez           | Director – Debt Capital Markets                | Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer                     |
| Angel Espinosa García                 | Director – Ejecución                           |   |
| Nathan Moussan Farca                  | Director - Director Debt Capital Markets       | Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander                             |
| <b>REPRESENTANTE COMÚN</b>            |  |   |
| Cristina Reus Medina                  | Delegada Fiduciaria                            | The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple                              |
| <b>AGENCIAS CALIFICADORAS</b>         |  |   |
| Álvaro Rangel                         | Structured Finance Director                    | Standard & Poor's, S.A. de C.V.   |



Fernando Padilla  
Rogelio Argüelles  
Karen Ramallo

Director RMBS  
Director General de Deuda  
VP I Latin America Structured Finance

Fitch México, S.A. de C.V.  
HR Ratings de México, S.A. de C.V.  
Moody's de México, S.A. de C.V.

#### DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS

Boris Alain Otto Lira

Socio

Chadbourne & Parke, S.C.

#### AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

##### Ejercicios 2009 y 2010:

Nicolás Germán Ramírez

Socio

PricewaterhouseCoopers, S.C.

##### Ejercicio 2011:

Marcos Nicacio Hernández

Socio

Salles, Sáinz - Grant Thornton, S.C.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas serán Samantha Barquera Betancourt y Arturo Ortiz Radilla, Delegados Fiduciarios de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 347 Piso 3, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, teléfonos 5721 60 49 y 5721 63 58, correos electrónicos:

[samantha.barquera@hsbc.com.mx](mailto:samantha.barquera@hsbc.com.mx)  
[arturo.ortizr@hsbc.com.mx](mailto:arturo.ortizr@hsbc.com.mx)

## 2.7 Acontecimientos Recientes

Con fecha de **11 de Junio de 2009** el FOVISSSTE con el objetivo de mantener las mejores condiciones en el servicio de guarda y custodia de expedientes, realizó una licitación pública nacional por la cual convocó a todas las empresas del ramo de servicios de análisis, verificación, embalaje de expedientes de crédito, integración de testimonios y cesión de expedientes de crédito, así como en su caso la digitalización de expedientes de crédito y guarda y custodia de los mismos, en términos de los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 25, 26 Fracción I, 27, 28 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 BIS, 37 y 47 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Dicha licitación fue identificada con el número LPN-00638001-006-09 (la "Licitación"). En consecuencia el 20 de julio de 2009 se emitió el fallo de la Licitación, resultando ADEA como ganador.

### Año 2011

Mediante oficio número 153/30798/2011 de fecha **6 de Junio de 2011**, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación hasta por un monto total de \$14,000'000,000.00 (Catorce mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en VSM, a través de uno o varios fideicomisos irrevocables creados a efecto de realizar las citadas emisiones (el "Segundo Programa").

Con fecha **9 de Junio de 2011**, se llevó a cabo la oferta y colocación de la Primera Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, con clave de pizarra TFOVIS 11U, por un monto total de 791,066,000 (Setecientos noventa y un millones sesenta y seis mil) UDIS equivalente a \$3,608,454,678 (Tres mil seiscientos ocho millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y ocho Pesos 00/100 M.N.), con un plazo de 10,794 días y una tasa fija de 4.70% (cuatro punto setenta por ciento).

Con fecha **12 de Agosto de 2011**, se llevó a cabo la oferta y colocación de la Primera Emisión Privada de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con clave de pizarra TFOVI E11U, por un monto total de 1,202,000,000 (Mil doscientos dos millones) de UDIS equivalente a \$5,501'150,128.00 (Cinco Mil Quinientos Uno Millones Ciento Cincuenta Mil Ciento Veintiocho Pesos 00/100 M.N.), con un plazo de 4,890 días y una tasa fija de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento).

Con fecha **22 de Agosto de 2011**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Segundo Programa, con clave de pizarra TFOVIS 11-2U, por un monto total de 855'328,000 (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintiocho mil) UDIS equivalente a \$3,918,211,380.29 (Tres mil novecientos dieciocho millones doscientos once mil trescientos ochenta Pesos 29/100 M.N.) a un plazo de 10,690 (diez mil seiscientos noventa) días, a una tasa fija del 4.25% (cuatro punto veinticinco por ciento).

Con fecha **26 de Agosto de 2011**, la Agencia Calificadora Standard & Poor's modificó la perspectiva de FOVISSSTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales individuales en el mercado mexicano de estable a negativa. Al mismo tiempo, confirmó su clasificación "Superior al Promedio" de FOVISSSTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales individuales.



Con fecha **22 de Noviembre de 2011**, la Agencia Calificadora Moody's de México, S.A. de C.V. ("Moody's"), colocó en revisión para una posible baja las calificaciones de "Aaa.mx (sf)" (Escala Nacional de México) y "Baa1 (sf)" (Escala Global, Moneda Local) de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "TFOVIS 09U", "TFOVIS 09-2U", "TFOVIS 09-3U", "TFOVIS 10U", "TFOVIS 10-2U", "TFOVIS 10-3U", "TFOVIS 10-4U", "TFOVIS 11-U", "TFOVIS 11-2U" y "TFOVI E11U", correspondientes a las bursatilizaciones respaldadas por hipotecas otorgadas y administradas por FOVISSSTE (las "Emisiones de FOVISSSTE"). El reporte titulado "Moody's revisará el impacto de las inconsistencias de información en las bursatilizaciones respaldadas por hipotecas de FOVISSSTE" está disponible en [www.moody.com](http://www.moody.com).

Con fecha **23 de Noviembre de 2011**, Moody's publicó el reporte titulado "Moody's explica su revisión sobre inconsistencias de información en las bursatilizaciones TFOVIS de FOVISSSTE", mismo que está disponible en [www.moody.com](http://www.moody.com). En dicho reporte Moody's explica su revisión sobre inconsistencias de información en las Emisiones de FOVISSSTE, señalando que la revisión se enfocará en los pasos que tomen las partes involucradas para resolver dichas inconsistencias de información y validar la calidad de los reportes de cobranza.

De igual forma, con fecha **23 de Noviembre de 2011**, FOVISSSTE emitió un comunicado de prensa señalando, entre otras cosas, que:

(a) respecto de las diferencias entre los depósitos de FOVISSSTE en las cuentas del Fideicomiso y las instrucciones de depósito de ACFIN, reitera al público inversionista que redoblará esfuerzos para que los reportes sean más claros, permitiendo a las distintas instituciones e inversionistas que dan seguimiento a las bursatilizaciones de cartera de FOVISSSTE una mejor comprensión del comportamiento de la cobranza de FOVISSSTE, y que trabajará de la mano con ACFIN para atender las inquietudes de Moody's;

(b) en relación con el pago de comisiones por administración duplicadas, señaló que FOVISSSTE no ha cobrado comisión doble e inclusive ha enviado flujos adicionales por concepto de Avances de Cobranza;

(c) la responsabilidad de realizar la cobranza, su individualización y envío a los respectivos fideicomisos corresponde a FOVISSSTE en su carácter de administrador primario. El Administrador Maestro se encarga de validar la información relacionada con la cobranza con el fin de incrementar la calidad de la misma; y

d) en relación con los depósitos en exceso creyendo que éstos correspondían a las aportaciones patronales del 5% (cinco por ciento), dicha situación sucedió en el año 2010 y fue detectada y corregida a principios del año 2011. Por otro lado, ratificó el compromiso de transparencia y claridad de FOVISSSTE en sus reportes correspondientes al comportamiento de las bursatilizaciones de de cartera de FOVISSSTE, y que de hecho, ya se han adoptado medidas correctivas a partir del mes de noviembre, con nuevos reportes de ACFIN que incorporan una explicación más detallada para el análisis del comportamiento de las emisiones.

Con fecha **24 de Noviembre de 2011**, Standard & Poor's manifestó que su clasificación como administrador de activos hipotecarios para FOVISSSTE de "Superior al Promedio" con perspectiva negativa se mantiene sin cambio. El reporte titulado "Clasificación de FOVISSSTE como administrador de activos de superior al promedio con perspectiva negativa sin cambio" está disponible en [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx).

Con fecha **24 de Noviembre de 2011**, Moody's colocó la calificación SQ2- de ACFIN en revisión para una posible baja. El reporte titulado "Moody's coloca la calificación SQ2- de ACFIN en revisión para una posible baja" se encuentra disponible en [www.moody.com](http://www.moody.com).

Con fecha **15 de Diciembre de 2011**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Segundo Programa, con clave de pizarra TFOVIS 11-3U, por un monto total de 921'200,000 (novecientos veintidós millones doscientas mil) UDIS equivalente a \$4,308,713,100.00 (cuatro mil trescientos ocho millones setecientos trece mil cien Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,879 (diez mil ochocientos setenta y nueve) días, a una tasa fija del 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento).

#### Año 2012

Con fecha **31 de Enero de 2012**, el Representante Común, en su carácter de representante común de los tenedores de las Emisiones de FOVISSSTE, publicó un evento relevante a través de la BMV informando a los tenedores que en virtud del evento relevante publicado por Moody's el 22 de Noviembre de 2011, se estará convocando en breve a asambleas de tenedores de las Emisiones de FOVISSSTE a fin de aclarar, detallar y exponer las propuestas que al efecto se están evaluando para continuar con el desempeño de las Emisiones de FOVISSSTE hasta la fecha de su vencimiento.

Es importante mencionar que a la fecha, todas las emisiones antes mencionadas se encuentran al corriente en todos sus pagos y ninguna ha caído en incumplimiento alguno, sin embargo, los Inversionistas deberán tomar en consideración que las emisiones antes mencionadas, excluyendo la Emisión TFOVI E11U, incluyen



bursatilizaciones de créditos hipotecarios que no forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y el desempeño del patrimonio del fideicomiso de dichas emisiones no asegura que los créditos hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso se comportará similar. Asimismo, la información incluida en el Prospecto respecto al desempeño del Fideicomitente como administrador de créditos hipotecarios, no asegura que el Fideicomitente se desempeñará de manera similar en dicho carácter, respecto a los Créditos Hipotecarios.

FOVISSSTE ha contratado a ADEA con la finalidad de que éste lleve a cabo el depósito y custodia, de los Expedientes de Crédito que formarán parte de los Patrimonios del Fideicomiso de cada Emisión.

FOVISSSTE y el Fiduciario actualmente están trabajando en un plan de implementación de las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) para las Emisiones de FOVISSSTE, el cual esperan sea completado en un futuro próximo. Sujeto a que dicho plan sea completado y ejecutado, el Fiduciario podrá dar cumplimiento a la obligación de los emisores que tienen registrados valores en el RNV, preparar y presentar sus estados financieros de conformidad con las IFRS por periodos que comienzan en o a partir del 1 de Enero de 2012.

Mediante oficio número 153/8200/2012 de fecha **27 de Marzo de 2012**, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación hasta por un monto total de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve mil doscientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en VSM, a través de uno o varios fideicomisos irrevocables creados a efecto de realizar las citadas emisiones (el "Tercer Programa").

Con fecha **30 de Marzo de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12U, por un monto total de 854,025,000 (Ochocientos cincuenta y cuatro millones veinticinco mil) UDIS equivalente a \$4,064,853,259.00 (Cuatro mil sesenta y cuatro millones ochocientos cincuenta y tres mil doscientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,864 (diez mil ochocientos sesenta y cuatro) días, a una tasa fija del 4.65% (cuatro punto sesenta y cinco por ciento).

Con fecha **23 de Abril del 2012**, el Representante Común de la emisión con clave de pizarra TFOVIS 12U informó al público inversionista que de acuerdo con los términos del fideicomiso de emisión, el mismo, así como las Agencias Calificadoras y el Fiduciario debieron haber recibido el primer Reporte de Cobranza para dicha emisión al menos 4 días hábiles antes de la Fecha de Determinación del primer Periodo de Cobranza, para que el Fiduciario pudiera preparar el Reporte de Saldos a más tardar dos días antes de la Fecha de Determinación y por ende el Representante Común pudiera preparar el Reporte de Distribuciones dos días hábiles antes de la Fecha de Pago. Debido a que no se recibió en tiempo por parte del Administrador Maestro la totalidad de la información para el procesamiento de la misma, se tomó en cuenta los saldos existentes en las cuentas del fideicomiso, sujeto lo anterior a que se hiciera el ajuste que pudiera corresponder en el Reporte de Cobranza del mes de mayo con la información que fuere proporcionada por el Administrador Maestro.

Con fecha **22 de Junio de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12-2U, por un monto total de 1,114,910,000 (Mil ciento catorce millones novecientos diez mil) UDIS equivalente a \$5,279,652,961.00 (Cinco mil doscientos setenta y nueve millones seiscientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y un Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,750 (diez mil setecientos cincuenta) días, a una tasa fija del 4.30% (cuatro punto treinta por ciento).

Con fecha **31 de Agosto de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12-3U, por un monto total de 1,014,910,000 (Mil catorce millones novecientos diez mil) UDIS equivalente a \$4,857,328,813.00 (Cuatro mil ochocientos cincuenta y siete millones trescientos veintiocho mil pesos ochocientos trece Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,892 (diez mil ochocientos noventa y dos) días, a una tasa fija del 3.85% (tres punto ochenta y cinco por ciento).

Con fecha **10 de Septiembre de 2012**, Moody's confirmó las calificaciones de Aaa.mx (sf) / Baa1 (sf) de las emisiones con clave de pizarra TFOVIS 09U, TFOVIS 09-2U, TFOVIS 09-3U, TFOVIS 10U, TFOVIS 10-2U, TFOVIS 10-3U, TFOVIS 10-4U, TFOVIS 11-U, TFOVIS 11-2U, TFOVIS 11-3U, TFOVI E11U y TFOVIS 12U, las cuales anteriormente se encontraban en revisión para posible baja. Lo anterior en virtud de lo siguiente:

- (a) Los resultados de la revisión de un tercero independiente llevada a cabo por PricewaterhouseCoopers, S.C. (PWC) de todas las transacciones;
- (b) Los pasos que han tomado FOVISSSTE y ACFIN para resolver ciertas inconsistencias de los reportes de cobranza de las bursatilizaciones;
- (c) La implementación de mejoras de los procesos para preparar los reportes de cobranza, tales como 1) la estricta puntualidad que ahora observa FOVISSSTE para entregar la información requerida a ACFIN para



que ACFIN pueda procesar los reportes de cobranza oportunamente, 2) las conciliaciones mensuales independientes que ahora realiza FOVISSSTE para verificar la exactitud de la información contenida en los reportes de cobranza de ACFIN, y 3) cambios recientes a la documentación legal de las transacciones que dan mayor claridad en torno al cálculo de los avances de cobranza que realiza FOVISSSTE y que ACFIN calcula de manera independiente;

- (d) Las recientes mejoras a las operaciones de administración de FOVISSSTE, incluyendo 1) la considerable inversión de capital en tecnología, y 2) las nuevas herramientas que se encuentran disponibles para el equipo de aproximadamente 40 empleados que encabeza el Director de Finanzas desde 2011, las cuales permiten que el equipo monitoree más de cerca si las dependencias están enviando la cobranza y los reportes de conciliación crédito por crédito de manera oportuna; por ejemplo, FOVISSSTE recientemente implementó un nuevo y dinámico sistema de monitoreo que permite identificar más fácilmente a las dependencias con retrasos;
- (e) El incentivo de FOVISSSTE para desempeñar sus funciones de administrador debido a su papel como institución relacionada con el gobierno mexicano que tiene la misión social de aliviar el déficit de vivienda y otorgar créditos hipotecarios principalmente a acreditados de bajos ingresos;
- (f) La fuerte alineación de intereses de FOVISSSTE con los inversionistas debido a que es propietario de los certificados residuales que debe retener FOVISSSTE y que representan cuando menos 31% del saldo de la cartera bursatilizada de cada transacción; y
- (g) La estabilidad financiera de FOVISSSTE, dada su condición como institución relacionada con gobierno y su predominancia como el segundo originador de hipotecas más grande de México.

El reporte titulado "*Moody's confirma las calificaciones de Aaa.mx (sf) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios TFOVIS de FOVISSSTE*" está disponible en [www.moodys.com](http://www.moodys.com).

Es importante mencionar que a la fecha, todas las emisiones antes mencionadas se encuentran al corriente en todos sus pagos y ninguna ha caído en incumplimiento alguno.

## **2.8 Información Financiera**

### ***Estados Financieros de FOVISSSTE***

FOVISSSTE prepara sus estados financieros de conformidad con las "Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda, emitidas por la CNBV.

La Información financiera no auditada de FOVISSSTE por el periodo comprendido 1o de Enero al 30 de Junio de 2012, la cual fue entregada a la BMV el 27 de Julio de 2012, se encuentra disponible en la siguiente ruta:

[http://www.bmv.com.mx/infoftte/infoftte\\_403921\\_1.pdf](http://www.bmv.com.mx/infoftte/infoftte_403921_1.pdf)

Información financiera auditada de FOVISSSTE por los ejercicios al 31 de Diciembre de 2009, 2010 y 2011, se encuentra disponible en:

[http://www.fovisste.qob.mx/en/FOVISSSTE/RI\\_Estados\\_Financieros](http://www.fovisste.qob.mx/en/FOVISSSTE/RI_Estados_Financieros)

### ***Riesgos relacionados con la Implementación de IFRS***

Ver Sección "*1.3 Factores de Riesgo - Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera.*"

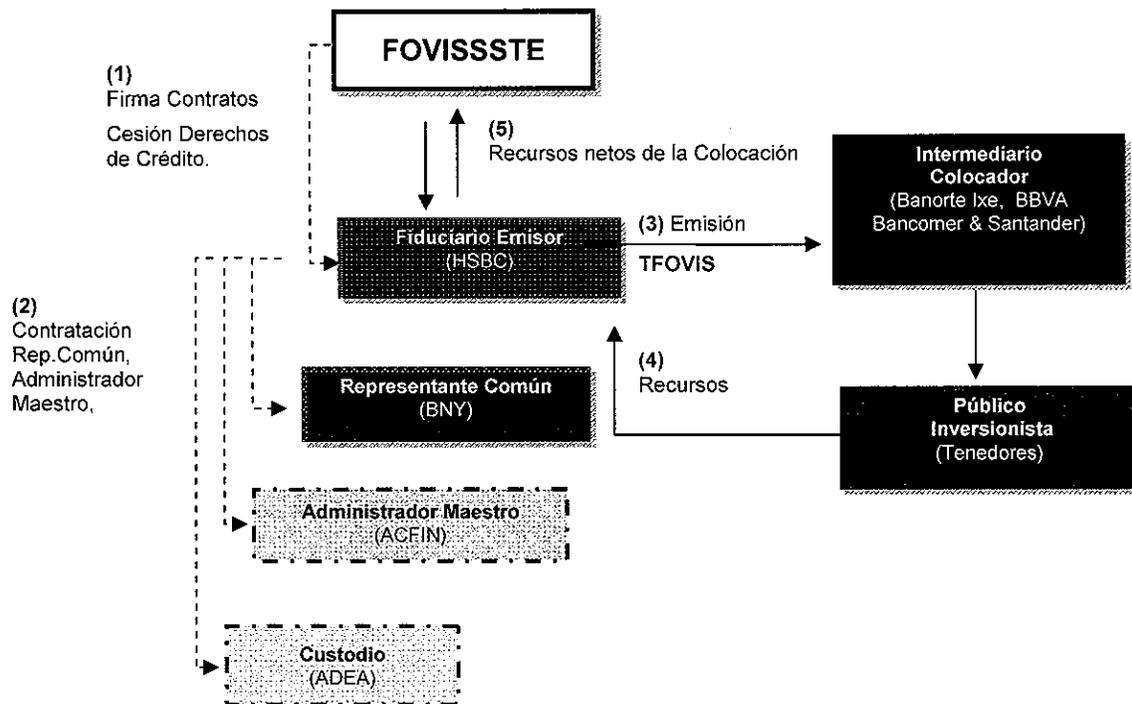


### 3. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

#### 3.1 Descripción general.

El propósito de la presente Emisión es llevar a cabo la bursatilización de los Derechos de Crédito cuya titularidad y administración está a cargo del FOVISSSTE mediante: (i) la cesión de los mismos, a través del Contrato de Cesión, al Fideicomiso constituido con el Fiduciario Emisor; y (ii) la posterior oferta pública de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la LMV al amparo del Programa de 10,341,227 (Diez Millones Trescientos Cuarenta y Un Mil Doscientos Veintisiete) CBF's.

A continuación se presenta un diagrama que muestra los actos que se llevaron a cabo al momento de la Emisión:



FOVISSSTE cederá al Fiduciario Emisor del Fideicomiso base de la Emisión un paquete de Derechos de Crédito sobre los Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios, a cambio de una contraprestación. El Fiduciario Emisor entregará a FOVISSSTE como contraprestación por los citados Derechos de Crédito los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los CBF's, así como la Constancia, la cual no es un título de crédito y sólo acredita a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar del Fideicomiso y da el derecho a recibir la porción correspondiente de las Distribuciones respectivas, en caso de que hubiere.

Los Derechos de Crédito incluyen: (i) todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales a favor del FOVISSSTE como cedente, más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (a) todos los derechos principales y accesorios del FOVISSSTE en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos incluyendo la totalidad de la Cobranza; (b) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (c) los Derechos Derivados del Seguro, (d) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, (d) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde, (e) y los Expedientes de Crédito respectivos.

El Fiduciario Emisor conservará la titularidad y propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por FOVISSSTE para que, con el flujo de la cobranza de dichos créditos liquide las cantidades que se adeuden a los Tenedores, además de cubrir los Gastos.

Para la realización de la presente Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar celebrará un Contrato de Fideicomiso irrevocable con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter del Fiduciario Emisor.

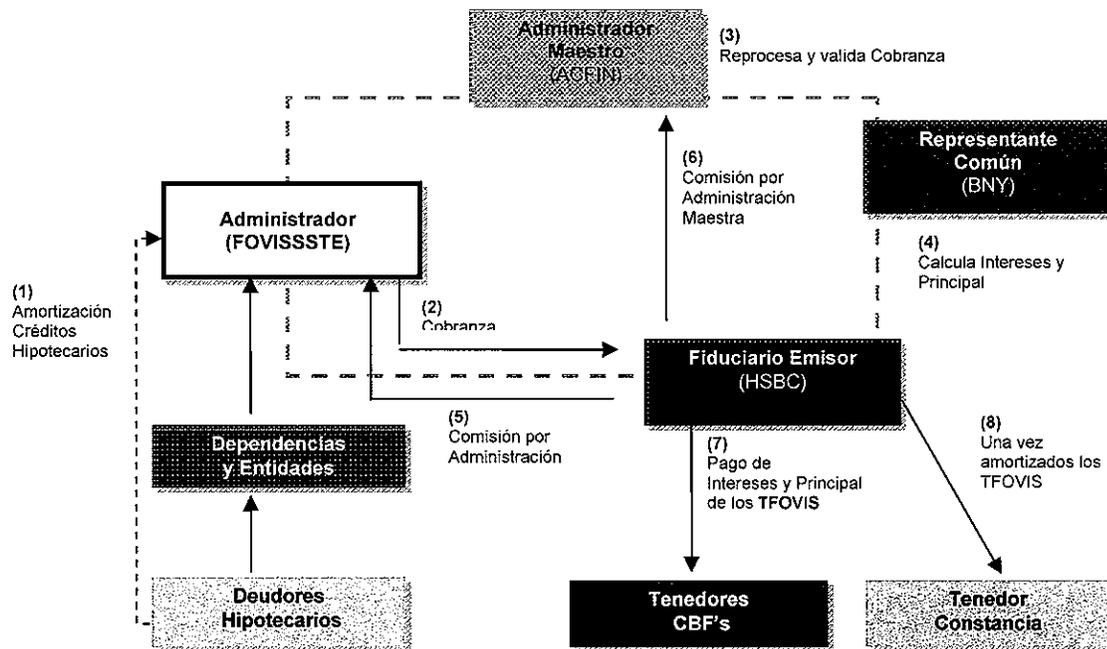
En dicho contrato se establece que el Fiduciario Emisor puede, de conformidad con la LMV, emitir CBF's los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como emitir la Constancia.

El Fideicomitente en términos del Contrato de Cesión, cederá los Derechos de Crédito a favor del Fiduciario Emisor. Éste a su vez llevará a cabo la Emisión y colocación de los CBF's y emitirá una Constancia a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de Derechos de Crédito. La cesión de los Derechos de Crédito al Fideicomiso se hará con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada Inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios.

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor reúnen los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso y en el Contrato de Cesión (Ver "Sección 3.4.1 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión"). Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los criterios mencionados, FOVISSSTE tendrá la obligación de substituir el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión.

En ningún caso podrá el Fiduciario Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a FOVISSSTE ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Derechos de Crédito y las cantidades a que tenga derecho conforme a la Constancia o al propio Fideicomiso.

A continuación se presenta un diagrama que muestra el diagrama de la operación, durante la vida de la Emisión:



Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagarán al Fideicomiso el principal e intereses (así como frutos, productos y accesorios) que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los contratos de crédito correspondientes.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, FOVISSSTE celebrará un Contrato de Administración con el Fiduciario Emisor del Fideicomiso mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En este sentido, el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, deberá elaborar mensualmente un Reporte de Cobranza firmado por un funcionario autorizado.

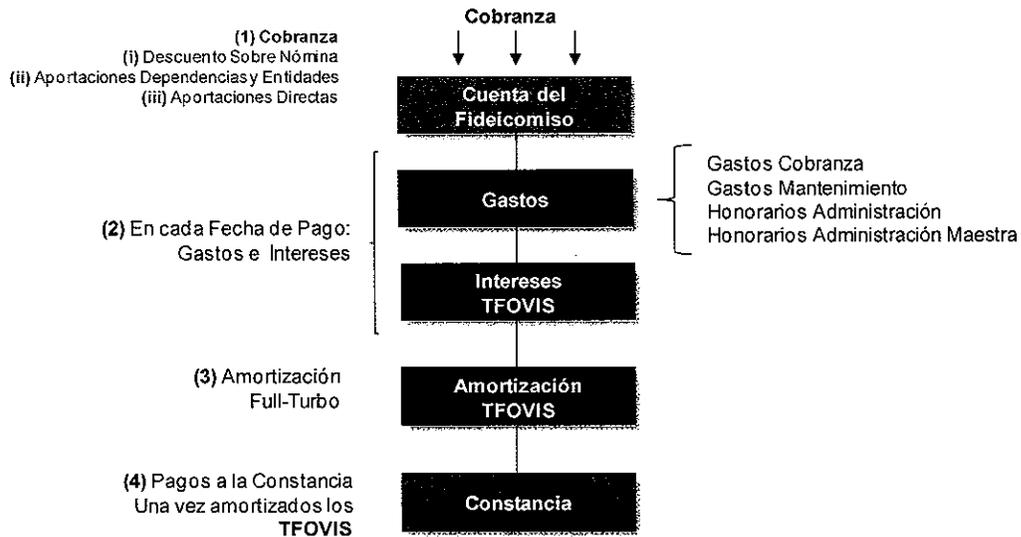
En virtud del Contrato de Administración, el Administrador deberá depositar en la Cuenta del Fideicomiso todos los pagos que reciba derivados de un Derecho de Crédito el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador identifique dicho depósito, sin embargo, en caso de que el Administrador no haya individualizado o



determinado la totalidad de los Deudores Hipotecarios que comprenden la Cobranza, el Administrador podrá depositar Avances de la Cobranza a la Cuenta del Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con un comité técnico, y todo lo relacionado a la operatividad y administración del mismo se describe en los correspondientes Contratos de Cesión, Administración y Fideicomiso.

El siguiente diagrama muestra de manera esquemática cómo se aplicarán los recursos de la Cobranza, durante la vida de la Emisión:



El Fideicomiso cuenta con una mecánica de amortización de principal para los CBF's, que consiste en la obligación contractual de pagar principal, de conformidad con el título que amparan a los CBF's, a más tardar en la Fecha de Vencimiento. Por lo tanto, el Fiduciario Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubre íntegramente el Saldo Insoluto de los CBF's.

Adicionalmente, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor efectuará amortizaciones parciales de principal bajo los CBF's de acuerdo a la Cobranza de los Créditos Hipotecarios depositada en la Cuenta del Fideicomiso.

El importe de la amortización parcial anticipada de principal de los CBF's no constituye una obligación y está directamente relacionada con el monto de las cantidades cobradas por concepto de los Créditos Hipotecarios y lo establecido en la prelación de pagos del Contrato de Fideicomiso.

Por concepto de la amortización anticipada de principal de los CBF's no se pagará prima alguna. Es importante señalar que las amortizaciones parciales son una posibilidad que tiene el Fideicomiso en caso de tener fondos disponibles conforme a lo señalado anteriormente, más no una obligación.

En contraste, el pago mensual de intereses en cada Fecha de Pago bajo los CBF's es una obligación. Sin embargo, la falta de pago de intereses de los CBF's no dará lugar al pago de interés moratorio alguno. En caso que no se paguen oportunamente los intereses de los CBF's en su totalidad, la parte de intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los intereses devengados conforme al procedimiento descrito en el presente Suplemento hasta dicha fecha atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Los intereses pagados sobre los CBF's colocados se computarán inicialmente a partir de la Fecha de Cierre (incluyendo) y hasta (pero excluyendo) la primera Fecha de Pago, y luego se computarán a partir de la Fecha de Pago (incluyendo) inmediata anterior hasta (pero excluyendo) la Fecha de Pago vigente sobre una base "actual/360". El responsable del cálculo de los intereses a pagar en cada Período de Intereses será el Representante Común. (Ver "Sección 2.1 – Características de los CBF's – Determinación del Monto de Pago de Interés").



### 3.2 Patrimonio del Fideicomiso.

Como se ha expuesto en secciones anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por los Derechos de Crédito. (Ver "Sección 3.3.4. - Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Fideicomiso").

Los datos estadísticos que se presentan en esta Sección hacen referencia a las características principales de los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

La información que se incluye en este Suplemento relativa a los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información proporcionada por FOVISSSTE a la Fecha de Corte, salvo que se indique lo contrario. Asimismo una muestra aleatoria de los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito fue auditada por Operadora Cibergestión, S.A. de C.V., en su calidad de Auditor de Cartera una copia de su informe se adjunta al presente como **Anexo 6.2**). La información contenida en este Suplemento podría estar sujeta a modificaciones entre la Fecha de Corte y la fecha en que se realice la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso, sin embargo no se anticipa que dichas modificaciones sean sustanciales o que pudieran tener un efecto materialmente adverso para el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso están documentados en contratos de mutuo o crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre inmuebles de interés social que se ubican en distintas localidades del país.

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito corresponden al producto Crédito Tradicional, cuyo destino es la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgados y administrados por FOVISSSTE.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso fueron otorgados por el FOVISSSTE con base en la Ley del ISSSTE, por lo que las obligaciones y derechos crediticios originalmente pactadas en los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, tanto para el acreditado así como para el acreditante, no son modificados por el Contrato de Cesión ni por el hecho de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La totalidad de los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso serán administrados por el FOVISSSTE bajo los términos del Contrato de Administración que se incluye en la Sección 3.4.1 ("Contratos y Acuerdos - Descripción del Contrato de Administración") del presente documento. Los Derechos de Crédito fueron cedidos por el FOVISSSTE a favor del Fideicomiso al valor del saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte.

FOVISSSTE ha contratado a Cibergestión como auditor de cartera con la finalidad de que éste lleve a cabo una revisión de los Expedientes de Crédito que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo de esta revisión es validar que los Expedientes de Crédito cuentan con toda la documentación necesaria que respalde la contratación de los Créditos Hipotecarios. En forma enunciativa sus servicios comprenden revisar y verificar que:

- i. Los expedientes de crédito estén integrados conforme al Manual de Operación del Fondo
- ii. La información contenida en el SIBADAC corresponda a la información de los Expedientes de Crédito
- iii. Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito hayan sido otorgados conforme a las Reglas
- iv. El informe del Auditor de Cartera se incluye como **Anexo 6.2**.

#### 3.2.1 Descripción de los activos fideicomitidos.

Todos los Derechos de Crédito cedidos por el FOVISSSTE al Fiduciario Emisor fueron otorgados con base en las Reglas vigentes al momento de su otorgamiento.

Los Derechos de Crédito están documentados en contratos de mutuo o crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre el Inmueble respectivo. La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido otorgados por FOVISSSTE y éste continuará con la administración y cobranza de los mismos conforme al Contrato de Administración.

Las características principales de la cartera de Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso son las siguientes:

- i. Otorgados a empleados del sector público mediante el proceso de Sorteo;



- ii. Modalidad: Crédito Tradicional;
- iii. Destino del crédito: Adquisición de vivienda nueva o usada;
- iv. Denominados en Veces Salario Mínimo;
- v. Tasa de interés fija, denominada en VSM, superior o igual a 4% (cuatro por ciento);
- vi. Plazo máximo de 30 (treinta) años;
- vii. Pago de intereses y principal quincenal;
- viii. Amortización mediante:
  - Pago inicial equivalente al saldo de la Subcuenta 5% (cinco por ciento) SAR del Deudor Hipotecario;
  - Dedución quincenal en nómina del 30% (treinta por ciento) del salario base del acreditado, "Descuento sobre Nómina";
  - Aportación bimestral patronal del 5% (cinco por ciento) del salario base del acreditado, "Aportación de las Dependencias y Entidades" y
  - En su caso pagos directos por parte de los Deudores Hipotecarios, "Aportaciones Directas".

(Ver "Sección 3.2.3 - Evolución de los activos fideicomitidos - Características de los Derechos de Crédito").

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso tienen las siguientes características:

| Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria                           |                    |
|--|--------------------|
| Fecha de Corte:  | 30-Septiembre-2012 |
| Número de Créditos Hipotecarios:   | 16,546             |
| Saldo Insoluto Remanente (mdp):  | \$6,935            |
| Saldo Promedio Original <sup>15</sup> :                                    | \$450,551          |
| Saldo Promedio Remanente <sup>16</sup> :                                   | \$419,135          |
| Plazo Promedio Ponderado Original <sup>17</sup> :                          | 360                |
| Plazo Promedio Ponderado Remanente <sup>18</sup> :                         | 324                |
| Antigüedad Promedio Ponderada <sup>19</sup> :                              | 36                 |
| Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") <sup>20</sup> : | 80.28%             |
| Tasa de Interés Promedio Ponderada <sup>21</sup> :                         | 5.55%              |
| Estados c/ Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):                 |                    |
| 21.64%   | Estado de México   |
| 7.33%  | Jalisco            |
| 6.58%  | Distrito Federal   |
| 6.37%  | Morelos            |
| 5.28%  | Hidalgo            |
| Dependencias y Entidades:  | 378                |
| Créditos en Incumplimiento:  | 0                  |
| Saldo  | \$0.00             |

**Fuente:** FOVISSTE

<sup>15</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>16</sup> Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

<sup>17</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>18</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>19</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la diferencia en meses de (a) el plazo original del crédito menos (b) los meses transcurridos desde el otorgamiento del crédito, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>20</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

<sup>21</sup> Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.



*Handwritten mark resembling the letter 'R' or a signature.*

### 3.2.2 Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito.

A la fecha de cesión cada uno de los Créditos Hipotecarios, que documentan los Derechos de Crédito, deberá cumplir con las declaraciones realizadas por FOVISSSTE en la fracción m. de la Declaración I del Contrato de Cesión (*Ver "Sección 3.3.4. – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Cesión"*) y con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Octava del Fideicomiso. En forma enunciativa, estos requisitos se refieren a:

- ✓ **Entidad Federativa.** Se excluyeron los contratos garantizados con propiedades en las entidades federativas que no han realizado las reformas pertinentes a sus códigos civiles. Dichas entidades son: Sonora y Zacatecas. Adicionalmente, se excluyeron los Estados de Aguascalientes, Tlaxcala y Baja California Sur;
- ✓ **Origenación.** Contratos originados bajo criterios SHF y en apego a las Reglas;
- ✓ **Modalidad y Destino del Crédito.** Se consideraron únicamente créditos tradicionales para adquisición de vivienda nueva o usada;
- ✓ **Año de Origenación y Antigüedad.** Adicionalmente, se consideraron Derechos de Crédito originados a partir de 2002, con una antigüedad mínima de 6 (seis) meses;
- ✓ **Tasa de interés.** VSM + 4% a 6%;
- ✓ **Expedientes de crédito.** Debidamente integrados. Al respecto, cabe mencionar que el Auditor de Cartera realizó la auditoría de una muestra de expedientes seleccionada de manera aleatoria (*ver Anexo 6.2 – Informe del Auditor de la Cartera Hipotecaria*);

El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior sea verificado por algún tercero.

### 3.2.3 Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

#### Características de los Derechos de Crédito

Esta Sección describe las características de los Derechos de Crédito y a menos que se indique lo contrario, la información sobre porcentajes se determinó con base en el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte. Antes de la fecha en que los Derechos de Crédito sean afectados a cada Fideicomiso, podrán agregarse otros créditos que formen parte de la cartera de Derechos de Crédito que efectivamente sea aportada, afectada y/o cedida al Fiduciario Emisor y Derechos de Crédito que inicialmente se contemplaron como integrantes del paquete que se aportaría, afectaría y/o cedería al Fiduciario Emisor podrían ser substituidos por otros.

En consecuencia, las características de los Derechos de Crédito que sean efectivamente afectados a cada Fideicomiso podrán ser distintas de aquellas descritas en este Suplemento. Sin embargo, no se anticipa que pudiera haber una diferencia substancial entre las características de los Derechos de Crédito que formen parte del Patrimonio Fideicomitado y las características de los Derechos de Crédito descritos en este Suplemento.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio Fideicomitado están documentados en contratos de apertura de crédito o mutuo con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son viviendas unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Derechos de Crédito serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración que se describe en la Sección 3.4.1 (*"Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Administración"*) de este Suplemento. Asimismo, el Administrador Maestro supervisará las actuaciones del FOVISSSTE en términos del Contrato de Administración Maestra.

Los Derechos de Crédito a cederse al Fiduciario como parte del Patrimonio del Fideicomiso están garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por, las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la administración del Crédito Hipotecario, sin necesidad de notificar a los deudores respectivos, ni de inscribir en el registro público de la propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los Créditos Hipotecarios pagan intereses y principal en forma quincenal, y a partir de la Fecha de Emisión, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos.

No se puede asegurar que los Derechos de Crédito o que los Inmuebles conservarán el mismo valor que el que tenían en la fecha en que los mismos se originaron. Para el caso en que el mercado inmobiliario experimente una reducción generalizada en el valor de las viviendas, que cause que el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios sea igual o mayor al valor de los Inmuebles, podría presentarse un mayor número de

incumplimientos, ejecución de garantías y falta de pagos que el que en la actualidad se presenta en el mercado de Créditos Hipotecarios.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de los Trabajadores administrados por el FOVISSSTE.

Adicionalmente y como se muestra en las tabla "Distribución por Pago Sostenido" de esta sección, a la Fecha de Corte, el cumplimiento de pago del Deudor Hipotecario de cada Crédito Hipotecario tiene un Pago Sostenido de 12 amortizaciones quincenales (6 meses). En consecuencia, ninguno de los Derechos de Crédito que forman parte del patrimonio del Fideicomiso presentan incumplimiento en sus obligaciones de pago (ver tabla "Distribución por Status").

A continuación, se muestra un resumen de las principales características de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte del 30 de septiembre de 2012, con base en información de FOVISSSTE.

### Distribución de los Derechos de Crédito

A continuación, se muestra información respecto de los Derechos de Crédito.

#### Distribución por Saldo Insoluto Remanente

| Saldo Insoluto Remanente | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 75,000 - 100,000         | 109             | 0.66              | 9,747,379            | 0.14                | 38,220,043           | 89,425                       | 5.10                         | 264                     | 96                |
| 100,000 - 150,000        | 465             | 2.81              | 59,615,794           | 0.86                | 159,589,672          | 128,206                      | 4.98                         | 261                     | 99                |
| 150,000 - 200,000        | 745             | 4.50              | 131,169,279          | 1.89                | 252,104,907          | 176,066                      | 4.82                         | 277                     | 83                |
| 200,000 - 250,000        | 919             | 5.55              | 207,303,547          | 2.99                | 308,891,098          | 225,575                      | 4.79                         | 295                     | 65                |
| 250,000 - 300,000        | 1,253           | 7.57              | 347,709,359          | 5.01                | 449,585,333          | 277,501                      | 4.79                         | 314                     | 46                |
| 300,000 - 350,000        | 1,918           | 11.59             | 622,212,810          | 8.97                | 741,284,191          | 324,407                      | 4.91                         | 325                     | 35                |
| 350,000 - 400,000        | 3,270           | 19.76             | 1,236,726,034        | 17.83               | 1,427,371,377        | 378,204                      | 5.15                         | 327                     | 33                |
| 400,000 - 450,000        | 2,790           | 16.86             | 1,172,393,733        | 16.91               | 1,328,446,989        | 420,213                      | 5.58                         | 329                     | 31                |
| 450,000 - 500,000        | 1,036           | 6.26              | 489,413,238          | 7.06                | 573,569,220          | 472,407                      | 5.99                         | 329                     | 31                |
| 500,000 - 550,000        | 648             | 3.92              | 339,518,477          | 4.90                | 405,233,099          | 523,948                      | 6.00                         | 326                     | 34                |
| 550,000 - 600,000        | 564             | 3.41              | 324,842,763          | 4.68                | 387,379,612          | 575,962                      | 6.00                         | 326                     | 34                |
| 600,000 - 650,000        | 636             | 3.84              | 398,081,816          | 5.74                | 470,786,681          | 625,915                      | 6.00                         | 327                     | 33                |
| 650,000 - 700,000        | 719             | 4.35              | 484,875,599          | 6.99                | 571,931,113          | 674,375                      | 6.00                         | 328                     | 32                |
| 700,000 - 750,000        | 733             | 4.43              | 531,319,495          | 7.66                | 625,577,255          | 724,856                      | 6.00                         | 328                     | 32                |
| 750,000 - 800,000        | 580             | 3.51              | 448,492,194          | 6.47                | 519,905,301          | 773,262                      | 6.00                         | 331                     | 29                |
| 800,000 - 850,000        | 156             | 0.94              | 127,147,785          | 1.83                | 144,076,814          | 815,050                      | 6.00                         | 338                     | 22                |
| 850,000 - 900,000        | 3               | 0.02              | 2,558,907            | 0.04                | 2,658,301            | 852,969                      | 6.00                         | 324                     | 36                |
| 900,000 - 950,000        | 1               | 0.01              | 903,211              | 0.01                | 983,754              | 903,211                      | 6.00                         | 329                     | 31                |
| 950,000 - 1,000,000      | 1               | 0.01              | 989,711              | 0.01                | 991,794              | 989,711                      | 6.00                         | 326                     | 34                |
| <b>Total:</b>            | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

#### Distribución por Saldo Insoluto Original

| Saldo Insoluto Original | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|-------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 100,000 - 150,000       | 1               | 0.01              | 88,371               | 0.00                | 123,898              | 88,371                       | 4.00                         | 280                     | 80                |
| 150,000 - 200,000       | 18              | 0.11              | 2,361,943            | 0.03                | 3,291,521            | 131,219                      | 4.14                         | 284                     | 76                |
| 200,000 - 250,000       | 218             | 1.32              | 36,050,363           | 0.52                | 51,406,036           | 165,369                      | 4.10                         | 289                     | 71                |
| 250,000 - 300,000       | 1,025           | 6.20              | 201,982,211          | 2.91                | 282,122,922          | 197,056                      | 4.23                         | 293                     | 67                |
| 300,000 - 350,000       | 1,640           | 9.91              | 416,516,678          | 6.01                | 535,311,273          | 253,974                      | 4.66                         | 309                     | 51                |
| 350,000 - 400,000       | 1,775           | 10.73             | 561,727,648          | 8.10                | 666,428,400          | 316,466                      | 4.96                         | 322                     | 38                |
| 400,000 - 450,000       | 3,287           | 19.87             | 1,231,799,635        | 17.76               | 1,402,690,528        | 374,749                      | 5.14                         | 328                     | 32                |
| 450,000 - 500,000       | 2,588           | 15.64             | 1,048,426,667        | 15.12               | 1,220,118,236        | 405,111                      | 5.56                         | 328                     | 32                |
| 500,000 - 550,000       | 1,074           | 6.49              | 461,554,319          | 6.66                | 561,127,994          | 429,753                      | 5.95                         | 326                     | 34                |
| 550,000 - 600,000       | 699             | 4.23              | 314,682,193          | 4.54                | 401,495,205          | 450,189                      | 6.00                         | 322                     | 38                |
| 600,000 - 650,000       | 779             | 4.71              | 349,666,599          | 5.04                | 489,042,690          | 448,866                      | 6.00                         | 319                     | 41                |
| 650,000 - 700,000       | 531             | 3.21              | 305,184,267          | 4.40                | 359,370,332          | 574,735                      | 6.00                         | 328                     | 32                |
| 700,000 - 750,000       | 543             | 3.28              | 336,700,981          | 4.86                | 393,413,185          | 620,075                      | 6.00                         | 328                     | 32                |
| 750,000 - 800,000       | 524             | 3.17              | 343,283,310          | 4.95                | 406,550,270          | 655,121                      | 6.00                         | 328                     | 32                |
| 800,000 - 850,000       | 630             | 3.81              | 441,259,088          | 6.36                | 519,800,121          | 700,411                      | 6.00                         | 328                     | 32                |
| 850,000 - 900,000       | 575             | 3.48              | 419,190,365          | 6.05                | 500,595,234          | 729,027                      | 6.00                         | 329                     | 31                |
| 900,000 - 950,000       | 312             | 1.89              | 230,649,885          | 3.33                | 287,912,102          | 739,262                      | 6.00                         | 330                     | 30                |
| 950,000 - 1,000,000     | 179             | 1.08              | 129,375,758          | 1.87                | 174,524,959          | 722,770                      | 6.00                         | 333                     | 27                |
| 1,000,000 - 1,050,000   | 111             | 0.67              | 78,705,430           | 1.14                | 113,281,880          | 709,058                      | 6.00                         | 334                     | 26                |
| 1,050,000 - 1,100,000   | 30              | 0.18              | 21,759,690           | 0.31                | 32,034,927           | 725,323                      | 6.00                         | 335                     | 25                |
| > 1,100,000             | 7               | 0.04              | 4,055,731            | 0.06                | 7,944,838            | 579,390                      | 6.00                         | 330                     | 30                |
| <b>Total:</b>           | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |



**Distribución por Plazo Original**

| Plazo Original | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|----------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 360            | 16,546          | 100.00            | 6,935,021,133        | 100.00              | 8,408,586,552        | 419,136                      | 5.55                         | 324                     | 36                |
| <b>Total:</b>  | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución por Plazo Reganente**

| Plazo Remanente | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 220 - 260       | 796             | 4.81              | 146,071,330          | 2.11                | 277,042,852          | 183,507                      | 5.31                         | 250                     | 110               |
| 260 - 265       | 244             | 1.48              | 53,086,610           | 0.77                | 87,917,360           | 217,568                      | 5.21                         | 264                     | 96                |
| 265 - 270       | 157             | 0.95              | 35,884,074           | 0.52                | 59,458,691           | 228,561                      | 5.35                         | 267                     | 93                |
| 270 - 275       | 81              | 0.49              | 18,926,463           | 0.27                | 31,084,478           | 233,660                      | 5.28                         | 274                     | 86                |
| 275 - 280       | 358             | 2.16              | 87,547,401           | 1.26                | 130,169,621          | 244,546                      | 5.26                         | 278                     | 82                |
| 280 - 285       | 243             | 1.47              | 57,564,073           | 0.83                | 87,828,995           | 236,889                      | 5.33                         | 283                     | 77                |
| 285 - 290       | 263             | 1.59              | 69,011,777           | 1.00                | 100,633,789          | 262,402                      | 5.37                         | 288                     | 72                |
| 290 - 295       | 97              | 0.59              | 28,200,540           | 0.41                | 41,906,484           | 290,727                      | 5.66                         | 293                     | 67                |
| 295 - 300       | 201             | 1.22              | 55,682,604           | 0.80                | 75,012,211           | 277,028                      | 5.42                         | 298                     | 62                |
| 300 - 305       | 286             | 1.73              | 80,501,922           | 1.16                | 117,766,486          | 281,475                      | 5.56                         | 303                     | 57                |
| 305 - 310       | 202             | 1.22              | 61,298,627           | 0.88                | 86,258,731           | 303,459                      | 5.65                         | 308                     | 52                |
| 310 - 315       | 420             | 2.54              | 157,488,828          | 2.27                | 195,534,796          | 374,973                      | 5.54                         | 313                     | 47                |
| 315 - 320       | 2,271           | 13.73             | 1,004,532,717        | 14.49               | 1,203,330,831        | 442,331                      | 5.66                         | 319                     | 41                |
| 320 - 325       | 2,563           | 15.49             | 1,213,174,831        | 17.49               | 1,439,417,369        | 473,342                      | 5.69                         | 323                     | 37                |
| 325 - 330       | 3,348           | 20.23             | 1,661,485,424        | 23.96               | 1,948,206,652        | 496,262                      | 5.76                         | 328                     | 32                |
| 330 - 335       | 1,840           | 11.12             | 767,785,949          | 11.07               | 881,678,545          | 417,275                      | 5.22                         | 332                     | 28                |
| 335 - 340       | 845             | 5.11              | 365,232,118          | 5.27                | 415,835,749          | 432,227                      | 5.29                         | 338                     | 22                |
| 340 - 345       | 775             | 4.68              | 341,116,887          | 4.92                | 384,677,087          | 440,151                      | 5.30                         | 344                     | 16                |
| 345 - 350       | 1,154           | 6.97              | 540,344,603          | 7.79                | 630,518,195          | 468,236                      | 5.41                         | 347                     | 13                |
| 350 - 354       | 402             | 2.43              | 190,084,354          | 2.74                | 214,307,630          | 472,847                      | 5.54                         | 353                     | 7                 |
| <b>Total</b>    | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución por Antigüedad (Seasoning)**

| Seasoning    | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 6 - 10       | 498             | 3.01              | 233,887,927          | 3.37                | 264,596,113          | 469,654                      | 5.50                         | 353                     | 7                 |
| 10 - 15      | 1,236           | 7.47              | 575,488,603          | 8.30                | 669,499,004          | 465,606                      | 5.40                         | 347                     | 13                |
| 15 - 20      | 731             | 4.42              | 315,579,369          | 4.55                | 356,624,828          | 431,709                      | 5.28                         | 343                     | 17                |
| 20 - 25      | 894             | 5.40              | 384,331,200          | 5.54                | 436,208,134          | 429,901                      | 5.26                         | 337                     | 23                |
| 25 - 30      | 2,120           | 12.81             | 923,031,928          | 13.31               | 1,067,817,282        | 435,392                      | 5.37                         | 332                     | 28                |
| 30 - 35      | 3,321           | 20.07             | 1,640,633,846        | 23.66               | 1,924,231,644        | 494,018                      | 5.75                         | 327                     | 33                |
| 35 - 40      | 2,659           | 16.07             | 1,248,334,871        | 18.00               | 1,484,247,427        | 469,475                      | 5.69                         | 322                     | 38                |
| 40 - 45      | 1,812           | 10.95             | 793,006,256          | 11.44               | 949,897,535          | 437,641                      | 5.66                         | 318                     | 42                |
| 45 - 50      | 383             | 2.32              | 138,577,827          | 2.00                | 176,662,436          | 361,822                      | 5.55                         | 313                     | 47                |
| 50 - 55      | 209             | 1.26              | 61,754,011           | 0.89                | 88,254,411           | 295,474                      | 5.61                         | 307                     | 53                |
| 55 - 60      | 289             | 1.75              | 80,846,417           | 1.17                | 116,483,511          | 279,745                      | 5.55                         | 302                     | 58                |
| 60 - 65      | 177             | 1.07              | 51,020,161           | 0.74                | 68,187,797           | 288,249                      | 5.49                         | 297                     | 63                |
| 65 - 70      | 113             | 0.68              | 30,717,753           | 0.44                | 46,170,959           | 271,839                      | 5.48                         | 291                     | 69                |
| 70 - 75      | 252             | 1.52              | 66,733,803           | 0.96                | 96,496,255           | 264,817                      | 5.37                         | 287                     | 73                |
| 75 - 80      | 282             | 1.70              | 64,833,071           | 0.94                | 98,808,221           | 229,905                      | 5.28                         | 282                     | 78                |
| 80 - 85      | 337             | 2.04              | 83,324,523           | 1.20                | 126,601,628          | 247,254                      | 5.30                         | 277                     | 83                |
| 85 - 90      | 58              | 0.35              | 13,196,259           | 0.19                | 21,648,577           | 227,522                      | 5.29                         | 272                     | 88                |
| 90 - 95      | 195             | 1.18              | 44,090,059           | 0.64                | 72,963,599           | 226,103                      | 5.31                         | 266                     | 94                |
| 95 - 100     | 194             | 1.17              | 42,031,944           | 0.61                | 69,606,748           | 216,660                      | 5.22                         | 263                     | 97                |
| 100 - >      | 149             | 0.90              | 30,117,520           | 0.43                | 55,360,181           | 202,131                      | 5.38                         | 256                     | 104               |
| >            | 637             | 3.85              | 113,483,783          | 1.64                | 218,220,261          | 178,154                      | 5.28                         | 249                     | 111               |
| <b>Total</b> | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |



TC

**Distribución por Relación Importe del Crédito al Inmueble (LTV)**

| LTV          | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <=           | 10              | 7                 | 987,156              | 0.01                | 3,840,523            | 141,022                      | 5.79                         | 272                     | 88                |
| 10 -         | 15              | 39                | 4,967,792            | 0.07                | 23,505,166           | 127,379                      | 5.90                         | 285                     | 75                |
| 15 -         | 20              | 61                | 8,255,831            | 0.12                | 34,565,898           | 135,341                      | 5.78                         | 285                     | 75                |
| 20 -         | 25              | 98                | 16,344,279           | 0.24                | 52,219,832           | 166,778                      | 5.81                         | 285                     | 75                |
| 25 -         | 30              | 140               | 24,508,934           | 0.35                | 63,557,606           | 175,064                      | 5.70                         | 280                     | 80                |
| 30 -         | 35              | 219               | 44,892,322           | 0.65                | 100,504,264          | 204,988                      | 5.68                         | 287                     | 73                |
| 35 -         | 40              | 312               | 70,686,392           | 1.02                | 136,969,899          | 226,559                      | 5.63                         | 291                     | 69                |
| 40 -         | 45              | 377               | 87,195,502           | 1.26                | 165,308,779          | 231,288                      | 5.63                         | 288                     | 72                |
| 45 -         | 50              | 299               | 80,139,284           | 1.16                | 134,486,827          | 268,024                      | 5.58                         | 298                     | 62                |
| 50 -         | 55              | 243               | 88,228,344           | 1.27                | 133,115,132          | 363,080                      | 5.62                         | 316                     | 44                |
| 55 -         | 60              | 303               | 113,706,934          | 1.64                | 162,136,613          | 375,270                      | 5.55                         | 319                     | 41                |
| 60 -         | 65              | 400               | 162,128,869          | 2.34                | 219,555,369          | 405,322                      | 5.58                         | 325                     | 35                |
| 65 -         | 70              | 540               | 225,914,082          | 3.26                | 290,538,204          | 418,359                      | 5.53                         | 325                     | 35                |
| 70 -         | 75              | 885               | 349,432,816          | 5.04                | 433,873,486          | 394,839                      | 5.33                         | 327                     | 33                |
| 75 -         | 80              | 1,500             | 622,287,759          | 8.97                | 756,582,003          | 414,859                      | 5.47                         | 327                     | 33                |
| 80 -         | 85              | 4,924             | 2,177,447,715        | 31.40               | 2,542,977,631        | 442,211                      | 5.52                         | 326                     | 34                |
| 85 -         | 90              | 4,900             | 2,194,148,673        | 31.64               | 2,443,855,097        | 447,785                      | 5.50                         | 327                     | 33                |
| 90 -         | 95              | 1,299             | 663,748,450          | 9.57                | 710,994,222          | 510,969                      | 5.96                         | 325                     | 35                |
| <b>Total</b> | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución Geográfica**

| Entidad          | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| MEXICO           | 3,761           | 22.73             | 1,500,663,627        | 21.64               | 1,817,374,215        | 399,007                      | 5.49                         | 324                     | 36                |
| JALISCO          | 1,151           | 6.96              | 508,322,095          | 7.33                | 633,451,369          | 441,635                      | 5.69                         | 323                     | 37                |
| DISTRITO FEDERAL | 889             | 5.37              | 456,401,646          | 6.58                | 573,317,431          | 513,388                      | 5.90                         | 323                     | 37                |
| MORELOS          | 988             | 5.97              | 441,601,586          | 6.37                | 557,385,023          | 446,965                      | 5.66                         | 329                     | 31                |
| HIDALGO          | 853             | 5.16              | 365,878,768          | 5.28                | 424,367,030          | 428,932                      | 5.52                         | 327                     | 33                |
| BAJA CALIFORNIA  | 721             | 4.36              | 339,019,161          | 4.89                | 400,537,155          | 470,207                      | 5.74                         | 325                     | 35                |
| NUEVO LEÓN       | 634             | 3.83              | 271,142,958          | 3.91                | 314,759,304          | 427,670                      | 5.33                         | 327                     | 33                |
| TAMAULIPAS       | 630             | 3.81              | 263,043,364          | 3.79                | 315,093,177          | 417,529                      | 5.58                         | 323                     | 37                |
| SINALOA          | 680             | 4.11              | 245,106,452          | 3.53                | 288,478,793          | 360,451                      | 5.04                         | 327                     | 33                |
| CHIHUAHUA        | 568             | 3.43              | 242,845,367          | 3.50                | 289,037,653          | 427,545                      | 5.62                         | 321                     | 39                |
| GUERRERO         | 492             | 2.97              | 223,582,851          | 3.22                | 273,730,669          | 454,437                      | 5.68                         | 327                     | 33                |
| GUANAJUATO       | 429             | 2.59              | 203,632,075          | 2.94                | 246,585,773          | 474,667                      | 5.73                         | 325                     | 35                |
| PUEBLA           | 440             | 2.66              | 202,769,077          | 2.92                | 243,471,673          | 460,839                      | 5.65                         | 327                     | 33                |
| COAHUILA         | 557             | 3.37              | 200,743,901          | 2.90                | 246,184,503          | 360,402                      | 5.22                         | 323                     | 37                |
| YUCATAN          | 476             | 2.88              | 197,184,793          | 2.84                | 237,268,966          | 414,254                      | 5.73                         | 327                     | 33                |
| VERACRUZ         | 406             | 2.45              | 166,073,340          | 2.40                | 198,924,592          | 409,048                      | 5.47                         | 326                     | 34                |
| QUERETARO        | 344             | 2.08              | 148,310,808          | 2.14                | 179,102,933          | 431,136                      | 5.58                         | 327                     | 33                |
| DURANGO          | 475             | 2.87              | 143,883,676          | 2.08                | 176,837,893          | 302,913                      | 4.78                         | 319                     | 41                |
| NAYARIT          | 347             | 2.10              | 127,171,742          | 1.83                | 152,196,465          | 366,489                      | 5.12                         | 324                     | 36                |
| QUINTANA ROO     | 309             | 1.87              | 124,778,802          | 1.80                | 144,976,301          | 403,815                      | 5.43                         | 327                     | 33                |
| CHIAPAS          | 281             | 1.70              | 124,418,270          | 1.79                | 151,123,399          | 442,770                      | 5.72                         | 326                     | 34                |
| MICHOACAN        | 248             | 1.50              | 96,181,960           | 1.39                | 117,818,770          | 387,830                      | 5.46                         | 321                     | 39                |
| SAN LUIS POTOSI  | 201             | 1.22              | 88,889,831           | 1.28                | 104,872,266          | 442,238                      | 5.61                         | 323                     | 37                |
| OAXACA           | 252             | 1.52              | 87,735,897           | 1.27                | 114,033,308          | 348,158                      | 5.63                         | 320                     | 40                |
| TABASCO          | 198             | 1.20              | 82,429,313           | 1.19                | 106,792,132          | 416,310                      | 5.92                         | 315                     | 45                |
| COLIMA           | 130             | 0.79              | 49,865,573           | 0.72                | 61,083,012           | 383,581                      | 5.49                         | 320                     | 40                |
| CAMPECHE         | 86              | 0.52              | 33,344,200           | 0.48                | 41,802,749           | 387,723                      | 5.73                         | 320                     | 40                |
| <b>Total</b>     | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución por Tasa de Interés**

| Tasa de Interés | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 4.0             | 1,846           | 11.16             | 442,872,628          | 6.39                | 551,125,173          | 239,909                      | 4.00                         | 316                     | 44                |
| 4.5             | 1,409           | 8.52              | 511,663,318          | 7.38                | 574,542,239          | 363,139                      | 4.50                         | 340                     | 20                |
| 5.0             | 4,145           | 25.05             | 1,382,804,830        | 19.94               | 1,656,854,099        | 333,608                      | 5.00                         | 320                     | 40                |
| 5.5             | 356             | 2.15              | 148,903,490          | 2.15                | 165,271,091          | 418,268                      | 5.50                         | 342                     | 18                |
| 6.0             | 8,790           | 53.13             | 4,448,776,866        | 64.15               | 5,480,793,951        | 506,118                      | 6.00                         | 324                     | 36                |
| <b>Total</b>    | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |



**Distribución por Estatus de Cartera**

| Estatus de Cartera | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|--------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| AL CORRIENTE       | 16,546          | 100.00            | 6,935,021,133        | 100.00              | 8,408,586,552        | 419,136                      | 5.55                         | 324                     | 36                |
| <b>Total</b>       | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución por Dependencia Empleadora**

| Dependencias y Entidades  | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|---|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| POLICIA FEDERAL PREVENTIVA                                      | 831             | 5.02              | 560,520,546          | 8.08                | 646,297,754          | 674,513                      | 6.00                         | 326                     | 34                |
| ISSSTE  | 807             | 4.88              | 348,814,019          | 5.03                | 423,198,425          | 432,235                      | 5.99                         | 315                     | 45                |
| ADM FED DE SERVICIOS EDUCATIVOS EN EL DF                        | 611             | 3.69              | 327,435,521          | 4.72                | 425,500,535          | 535,901                      | 6.00                         | 327                     | 33                |
| SECRETARIA DE EDUCACION   | 616             | 3.72              | 304,687,582          | 4.39                | 379,149,655          | 494,623                      | 5.83                         | 326                     | 34                |
| SERVICIOS EDUCATIVOS INTEGRADOS AL ESTADO DE MEXICO             | 539             | 3.26              | 283,295,294          | 4.08                | 387,891,544          | 525,594                      | 6.00                         | 330                     | 30                |
| SECRETARIA DE FINANZAS  | 518             | 3.13              | 282,570,099          | 4.08                | 337,467,198          | 545,502                      | 5.84                         | 329                     | 31                |
| SECRETARIA DE SALUD   | 678             | 4.10              | 231,934,126          | 3.34                | 313,546,401          | 342,086                      | 5.49                         | 316                     | 44                |
| INSTITUTO DE SERVICIOS EDUCATIVOS Y PEDAGOGICOS DE BAJA CALIFOR | 445             | 2.69              | 224,793,716          | 3.24                | 268,369,875          | 505,154                      | 5.79                         | 328                     | 32                |
| SAT   | 496             | 3.00              | 203,203,453          | 2.93                | 228,474,263          | 409,684                      | 5.32                         | 330                     | 30                |
| SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA                    | 450             | 2.72              | 197,292,263          | 2.85                | 234,800,247          | 438,427                      | 5.65                         | 321                     | 39                |
| PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA                            | 565             | 3.42              | 192,750,740          | 2.78                | 230,403,243          | 341,152                      | 5.41                         | 316                     | 44                |
| UNIDAD DE INTEGRACION EDUCATIVA DE NUEVO LEON                   | 442             | 2.67              | 188,516,672          | 2.72                | 215,211,627          | 426,508                      | 5.21                         | 329                     | 31                |
| INSTITUTO DE SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE COAHUILA        | 396             | 2.39              | 140,106,570          | 2.02                | 174,868,747          | 353,804                      | 5.21                         | 324                     | 36                |
| SEGOB   | 331             | 2.00              | 136,311,960          | 1.97                | 158,318,088          | 411,819                      | 5.43                         | 325                     | 35                |
| IPN   | 322             | 1.95              | 130,788,615          | 1.89                | 174,877,330          | 406,176                      | 5.61                         | 325                     | 35                |
| INEGI   | 345             | 2.09              | 130,501,751          | 1.88                | 151,117,561          | 378,266                      | 5.23                         | 324                     | 36                |
| SECRETARIA DE EDUCACION DEL ESTADO DE YUCATAN                   | 299             | 1.81              | 123,308,634          | 1.78                | 147,510,091          | 412,403                      | 5.82                         | 328                     | 32                |
| UNAM  | 377             | 2.28              | 120,381,090          | 1.74                | 146,973,043          | 319,313                      | 4.93                         | 326                     | 34                |
| DURANGO SECRETARIA DE EDUCACION                                 | 400             | 2.42              | 111,691,146          | 1.61                | 138,278,691          | 279,228                      | 4.52                         | 319                     | 41                |
| IFE   | 234             | 1.41              | 87,857,536           | 1.27                | 106,494,647          | 375,460                      | 5.27                         | 324                     | 36                |
| SPM   | 239             | 1.44              | 75,147,185           | 1.08                | 87,597,937           | 314,423                      | 4.52                         | 331                     | 29                |
| SSP   | 124             | 0.75              | 72,683,211           | 1.05                | 79,597,484           | 586,155                      | 5.99                         | 321                     | 39                |
| DIRECCION DE ADMINISTRACION DE PERSONAL SECTOR CENTRAL          | 211             | 1.28              | 63,106,816           | 0.91                | 76,502,628           | 299,084                      | 4.71                         | 323                     | 37                |
| INSTITUTO ESTATAL DE EDUCACION PUBLICA DE OAXACA                | 170             | 1.03              | 61,654,167           | 0.89                | 78,947,352           | 362,672                      | 5.71                         | 323                     | 37                |
| INSTITUTO DE SERVICIOS DE SALUD PUBLICA DEL ESTADO DE BAJA CAL  | 124             | 0.75              | 54,832,520           | 0.79                | 63,602,413           | 442,198                      | 5.79                         | 323                     | 37                |
| INSTITUTO DE LA EDUCACION BASICA DEL ESTADO DE MORELOS          | 129             | 0.78              | 53,692,869           | 0.77                | 75,927,568           | 416,224                      | 5.57                         | 331                     | 29                |
| STC   | 114             | 0.69              | 49,576,139           | 0.72                | 55,699,907           | 434,878                      | 5.64                         | 329                     | 31                |
| INBA  | 101             | 0.61              | 46,698,072           | 0.67                | 56,677,923           | 462,357                      | 5.86                         | 325                     | 35                |
| CONAGUA   | 122             | 0.74              | 43,594,986           | 0.63                | 52,342,351           | 357,336                      | 5.21                         | 322                     | 38                |
| SHCP  | 105             | 0.64              | 41,759,001           | 0.60                | 50,471,843           | 397,705                      | 5.40                         | 325                     | 35                |
| INSTITUTO DE SALUD DEL ESTADO DE MEXICO                         | 101             | 0.61              | 40,373,547           | 0.58                | 45,998,646           | 399,738                      | 5.13                         | 333                     | 27                |
| RESTO   | 5,304           | 32.06             | 2,005,141,290        | 28.91               | 2,396,471,535        | 378,043                      | 5.18                         | 326                     | 35                |
| <b>Total</b>  | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución por Maestro**

| Maestro      | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| NO           | 12,508          | 75.60             | 5,153,189,739        | 74.31               | 6,206,026,348        | 411,992                      | 5.54                         | 324                     | 36                |
| SI           | 4,038           | 24.41             | 1,781,831,394        | 25.69               | 2,202,560,204        | 441,266                      | 5.58                         | 327                     | 33                |
| <b>Total</b> | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |



**Distribución por Edad del Acreditado**

| Edad          | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|---------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| =             | 20              | 1                 | 414,478              | 0.01                | 421,934              | 414,478                      | 5.50                         | 341                     | 19                |
| 20 -          | 25              | 123               | 47,452,544           | 0.68                | 50,992,016           | 385,793                      | 5.04                         | 334                     | 26                |
| 25 -          | 30              | 1,555             | 673,116,734          | 9.71                | 737,393,523          | 432,872                      | 5.47                         | 329                     | 31                |
| 30 -          | 35              | 2,919             | 1,314,538,734        | 18.96               | 1,480,829,750        | 450,339                      | 5.58                         | 327                     | 33                |
| 35 -          | 40              | 2,674             | 1,171,122,657        | 16.89               | 1,342,916,116        | 437,967                      | 5.55                         | 326                     | 34                |
| 40 -          | 45              | 2,088             | 874,676,782          | 12.61               | 1,014,390,905        | 418,907                      | 5.44                         | 326                     | 34                |
| 45 -          | 50              | 2,006             | 898,959,191          | 12.96               | 1,054,111,155        | 448,135                      | 5.56                         | 326                     | 34                |
| 50 -          | 55              | 1,483             | 672,890,548          | 9.70                | 795,384,603          | 453,736                      | 5.56                         | 328                     | 32                |
| 55 -          | 60              | 3,081             | 1,155,429,919        | 16.66               | 1,691,860,795        | 375,018                      | 5.67                         | 318                     | 42                |
| 60 -          | 65              | 616               | 126,419,545          | 1.82                | 240,285,755          | 205,227                      | 5.47                         | 276                     | 84                |
| <b>Total:</b> | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Distribución por Año de Origenación**

| Año           | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|---------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 2002          | 96              | 0.58              | 15,609,765           | 0.23                | 31,733,979           | 162,602                      | 5.24                         | 242                     | 118               |
| 2003          | 617             | 3.73              | 113,743,419          | 1.64                | 215,570,046          | 184,349                      | 5.31                         | 250                     | 110               |
| 2004          | 429             | 2.59              | 93,047,443           | 1.34                | 156,392,683          | 216,894                      | 5.26                         | 283                     | 97                |
| 2005          | 429             | 2.59              | 104,074,678          | 1.50                | 161,062,410          | 242,598                      | 5.30                         | 276                     | 84                |
| 2006          | 608             | 3.68              | 151,719,293          | 2.19                | 225,161,794          | 249,538                      | 5.34                         | 286                     | 74                |
| 2007          | 469             | 2.84              | 133,115,138          | 1.92                | 187,112,207          | 283,828                      | 5.53                         | 299                     | 61                |
| 2008          | 700             | 4.23              | 239,954,513          | 3.46                | 313,581,376          | 342,792                      | 5.57                         | 311                     | 49                |
| 2009          | 6,817           | 41.20             | 3,220,689,695        | 46.44               | 3,813,860,387        | 472,450                      | 5.70                         | 323                     | 37                |
| 2010          | 3,916           | 23.67             | 1,738,111,289        | 25.06               | 2,013,391,727        | 443,849                      | 5.45                         | 332                     | 28                |
| 2011          | 2,106           | 12.73             | 933,613,455          | 13.75               | 1,096,545,489        | 452,808                      | 5.36                         | 346                     | 14                |
| 2012          | 359             | 2.17              | 171,342,445          | 2.47                | 194,174,456          | 477,277                      | 5.58                         | 353                     | 7                 |
| <b>Total:</b> | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Veces más de 31 días Vencidos**

| Morosidad (>31 días) | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|----------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 0                    | 14,161          | 85.59             | 5,960,443,300        | 85.95               | 7,203,415,121        | 420,906                      | 5.56                         | 324                     | 36                |
| 1                    | 2,330           | 14.08             | 952,165,056          | 13.73               | 1,178,499,834        | 408,655                      | 5.53                         | 325                     | 35                |
| 2                    | 55              | 0.33              | 22,412,776           | 0.32                | 26,671,597           | 407,505                      | 5.40                         | 335                     | 25                |
| <b>Total:</b>        | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Veces más de 61 días Vencidos**

| Morosidad (>61 días) | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|----------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 0                    | 16,462          | 99.49             | 6,900,660,560        | 99.51               | 8,367,874,547        | 419,187                      | 5.55                         | 324                     | 36                |
| 1                    | 84              | 0.51              | 34,360,572           | 0.50                | 40,712,006           | 409,054                      | 5.53                         | 330                     | 30                |
| <b>Total:</b>        | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

**Veces más de 91 días Vencidos**

| Morosidad (>91 días) | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|----------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 0                    | 16,507          | 99.76             | 6,919,382,181        | 99.77               | 8,390,152,603        | 419,179                      | 5.55                         | 324                     | 36                |
| 1                    | 39              | 0.24              | 15,638,951           | 0.23                | 18,433,949           | 400,999                      | 5.55                         | 325                     | 35                |
| <b>Total:</b>        | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |



R

### Distribución por Entidad Financiera

| Entidad Financiera                                     | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|--|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| PATRIMONIO, S.A. DE C.V.                               | 2,260           | 13.66             | 1,038,499,479        | 14.98               | 1,219,400,560        | 459,513                      | 5.61                         | 326                     | 34                |
| SOCIEDAD FINANCIERA EQUIPATE S.A. DE C.V. SOFOM, ENR   | 2,018           | 12.20             | 910,045,585          | 13.12               | 1,067,701,702        | 450,964                      | 5.52                         | 331                     | 29                |
| HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V.                | 1,737           | 10.50             | 718,305,890          | 10.36               | 861,805,937          | 413,532                      | 5.52                         | 323                     | 37                |
| HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, S.A. DE C.V.               | 1,545           | 9.34              | 594,613,066          | 8.57                | 750,351,923          | 384,863                      | 5.59                         | 314                     | 46                |
| BBVA BANCOMER  | 1,130           | 6.83              | 517,688,684          | 7.47                | 618,249,185          | 458,132                      | 5.62                         | 328                     | 32                |
| HIPOTECARIA SU CASITA, S. A. DE C. V.                  | 1,202           | 7.27              | 499,634,088          | 7.21                | 616,541,739          | 415,669                      | 5.70                         | 319                     | 41                |
| BANCO DEL BAJIO SA                                     | 934             | 5.65              | 432,806,932          | 6.24                | 500,978,821          | 463,391                      | 5.55                         | 332                     | 28                |
| SOFHOMEX, S.A. DE C.V. SOFOM, ENR.                     | 867             | 5.24              | 395,164,229          | 5.70                | 468,666,234          | 455,783                      | 5.39                         | 337                     | 23                |
| HIPOTECARIA VERTICE S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. ENR.       | 445             | 2.69              | 180,653,201          | 2.61                | 224,037,631          | 405,962                      | 5.65                         | 323                     | 37                |
| SOLUCIONES EMPRENDEDORAS DEL NORTE SA DE CV            | 328             | 1.98              | 162,159,967          | 2.34                | 190,297,108          | 494,390                      | 5.67                         | 329                     | 31                |
| SCOTIA BANK INVERLAT, S.A.                             | 400             | 2.42              | 161,497,362          | 2.33                | 190,244,110          | 403,743                      | 5.53                         | 320                     | 40                |
| CREDITO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. S.F.O.M.            | 503             | 3.04              | 157,551,176          | 2.27                | 219,017,337          | 313,223                      | 5.50                         | 304                     | 56                |
| FINA S.A. DE C.V. SOFOM ENR                            | 307             | 1.86              | 152,872,702          | 2.20                | 176,734,429          | 497,957                      | 5.68                         | 336                     | 24                |
| CREDITO PARA TI, S.A. DE C.V. SOFOM ENR                | 353             | 2.13              | 151,130,057          | 2.18                | 170,345,380          | 428,130                      | 5.34                         | 339                     | 21                |
| FINPATRIA, SA DE C.V., SFOL                            | 339             | 2.05              | 131,468,241          | 1.90                | 167,320,128          | 387,812                      | 5.68                         | 313                     | 47                |
| CORPORACION HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. SFOL             | 304             | 1.84              | 125,916,026          | 1.82                | 153,511,141          | 414,197                      | 5.61                         | 317                     | 43                |
| HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V.                     | 414             | 2.50              | 92,216,439           | 1.33                | 160,336,013          | 222,745                      | 5.36                         | 274                     | 86                |
| FINANCIERA BAJIO S.A. DE C.V. SOFOM, ER                | 282             | 1.70              | 82,127,315           | 1.18                | 120,494,930          | 291,232                      | 5.63                         | 296                     | 64                |
| ABC CAPITAL, SA DE CV SOFOM ENR                        | 196             | 1.19              | 78,681,772           | 1.14                | 88,021,676           | 401,438                      | 5.02                         | 336                     | 24                |
| METROFINANCIERA, S.A. de C.V.                          | 218             | 1.32              | 48,359,406           | 0.70                | 75,693,509           | 221,832                      | 5.22                         | 272                     | 88                |
| CITY HOME DEL CENTRO, S.A. DE C.V. SOFOM ENR           | 78              | 0.47              | 37,294,441           | 0.54                | 43,856,352           | 478,134                      | 5.63                         | 332                     | 28                |
| FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. SOFOM, E.R. IEXGRUPO | 62              | 0.38              | 24,420,702           | 0.35                | 31,723,748           | 393,882                      | 5.67                         | 315                     | 45                |
| HIPOTECARIA MEXICO, S.A. de C.V.                       | 71              | 0.43              | 15,342,290           | 0.22                | 25,470,720           | 216,089                      | 5.13                         | 266                     | 94                |
| LINEA APROBADA S.A. DE C.V.                            | 38              | 0.23              | 15,061,620           | 0.22                | 17,327,770           | 396,358                      | 5.22                         | 333                     | 27                |
| HIPOTECARIA INDEPENDIENTE S.A. DE C.V.                 | 33              | 0.20              | 14,341,432           | 0.21                | 17,252,485           | 434,589                      | 5.68                         | 322                     | 38                |
| OPERACIONES HIPOTECARIAS DE MEXICO, S.A. de C.V.       | 50              | 0.30              | 10,458,181           | 0.15                | 17,532,399           | 209,164                      | 5.32                         | 257                     | 103               |
| ING HIPOTECARIA S.A. DE C.V.                           | 18              | 0.11              | 6,998,064            | 0.10                | 9,021,828            | 388,781                      | 5.70                         | 318                     | 42                |
| CONDESA FINANCIERA                                     | 13              | 0.08              | 6,419,081            | 0.09                | 7,566,240            | 493,775                      | 6.00                         | 314                     | 46                |
| GENERAL HIPOTECARIA, S.A. de C.V.                      | 11              | 0.07              | 1,855,952            | 0.03                | 3,608,476            | 168,723                      | 5.11                         | 247                     | 113               |
| OTROS  | 390             | 2.36              | 171,437,754          | 2.47                | 195,477,041          | 439,584                      | 5.32                         | 346                     | 14                |
| <b>Total:</b>  | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

### Distribución por Pago Sostenido

| Pago Sostenido (12 meses) | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|---------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 0                         | 16,465          | 99.51             | 6,902,510,461        | 99.53               | 8,370,538,337        | 419,223                      | 5.55                         | 324                     | 36                |
| 1                         | 81              | 0.49              | 32,510,672           | 0.47                | 38,048,216           | 401,366                      | 5.53                         | 325                     | 35                |
| <b>Total:</b>             | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |

### Distribución por Destino del Crédito

| Destino Crédito               | No. de Créditos | % No. de Créditos | Saldo Vigente (MXN)  | % del Saldo Vigente | Saldo Original (MXN) | Saldo Vigente Promedio (MXN) | Tasa de Interés Promedio (%) | Plazo Remanente (meses) | Seasoning (meses) |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| ADQUISICION DE VIVIENDA USADA | 2,914           | 17.61             | 1,110,168,125        | 16.01               | 1,462,917,790        | 380,977                      | 5.70                         | 312                     | 48                |
| ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA | 13,632          | 82.39             | 5,824,853,007        | 83.99               | 6,945,668,762        | 427,293                      | 5.52                         | 327                     | 33                |
| <b>Total:</b>                 | <b>16,546</b>   | <b>100.00</b>     | <b>6,935,021,133</b> | <b>100.00</b>       | <b>8,408,586,552</b> | <b>419,136</b>               | <b>5.55</b>                  | <b>324</b>              | <b>36</b>         |



Asimismo, a continuación se presenta información histórica sobre el comportamiento de la cartera, con base en los pagos de capital e intereses por cosecha (año de originación de cartera), al 30 de Septiembre de 2012:

| AÑO<br>CRÉDITO | CREDITOS<br>16,546 | SALDO<br>3,648,401 | PAGO CAPITAL<br>801,472 | PAGO INTERES<br>662,822 |
|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2002           | 96                 | 8,166              | 8,644                   | 6,696                   |
| 2003           | 617                | 59,565             | 54,486                  | 43,788                  |
| 2004           | 429                | 48,795             | 33,968                  | 28,727                  |
| 2005           | 428                | 54,501             | 30,501                  | 26,462                  |
| 2006           | 609                | 79,712             | 39,871                  | 31,574                  |
| 2007           | 469                | 69,915             | 29,282                  | 22,291                  |
| 2008           | 700                | 126,039            | 40,077                  | 31,221                  |
| 2009           | 6,817              | 1,694,850          | 323,300                 | 316,068                 |
| 2010           | 3,916              | 914,818            | 150,720                 | 120,286                 |
| 2011           | 2,106              | 501,901            | 78,089                  | 32,916                  |
| 2012           | 359                | 90,140             | 12,534                  | 2,793                   |

No obstante lo anterior, los inversionistas potenciales deben tener en cuenta que la información de la cartera de Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso no ha sido auditada por un tercero independiente, ni históricamente, ni a la Fecha de Cesión, y que será un funcionario autorizado del FOVISSSTE quien certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos cumplen con los Requisitos de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso. Por lo que los inversionistas deberán considerar dicha situación a la hora de evaluar su decisión de inversión en estos instrumentos.

### 3.3 Posibles Escenarios de Pago.

El objetivo de los siguientes escenarios de estrés es ejemplificar, de forma exclusivamente ilustrativa, la forma como podrán ir amortizando los Certificados Bursátiles Fiduciarios ante distintas condiciones de (i) prepago, (ii) cartera vencida, (iii) salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios, (iv) inflación e (v) incrementos al SMGDF que afectan el monto y el momento en que se reciban los flujos en el Fideicomiso y por tanto la velocidad de amortización de los CBF's. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, **el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados a continuación.**

La información contenida en el presente Suplemento con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Pudieren existir distintos factores, no reflejados en estos escenarios, que pueden afectar el monto y el momento en que realicen los flujos, que los potenciales inversionistas deben considerar con el objeto de determinar los efectos que éstos pueden tener en su inversión. Los principales riesgos se describen en el Prospecto del Programa y en este Suplemento, no obstante lo anterior es importante hacer notar que los riesgos e incertidumbres que se describen en los dichos documentos no son los únicos que pueden afectar a los CBF's, al Fiduciario Emisor, al Administrador o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los CBF's o sobre las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan en el Prospecto y en el presente Suplemento, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los CBF's podría verse afectado en forma adversa.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Clientes tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos.

Por lo anterior, la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios, así como las Dependencias y Entidades respectivas en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios y las Dependencias y Entidades no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando atrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Suplemento. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más rápida que la descrita en el presente Suplemento.



Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

#### Supuestos de Escenario Neutro y Algunos Conceptos

El Escenario Neutro descrito en las tablas que se presentan más adelante, ha sido preparado sobre la base de las características de los Derechos de Crédito afectados al Fideicomiso, asumiendo entre otras cosas, que:

- i) Los pagos, para cada Crédito Hipotecario, están basados en los saldos iniciales y corrientes en VSM, el tipo de amortización del crédito, salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios y la tasa de interés de los Créditos Hipotecarios;
- ii) Los pagos de cada uno de los Deudores Hipotecarios se componen de la suma de: (a) las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y (b) los de Descuentos sobre Nómina;
- iii) El valor de la UDI aumenta su valor de acuerdo a un incremento del INPC de un 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) anual.
- iv) El SMGDF se incrementa anualmente en un 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) en pesos nominales cada año;
- v) El salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios se mantiene constante en términos de SMGDF; sin tener incrementos anualizados sobre SMGDF al salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios ("SDI") del 0% (cero por ciento);
- vi) Las amortizaciones totales anticipadas de principal de los Créditos Hipotecarios son recibidas el último día de cada mes a una TCP del 1% (uno por ciento).
- vii) No se presenta ningún incumplimiento en el pago de los Créditos Hipotecarios, esto es una TCI del 0% (cero por ciento);
- viii) Los pagos en relación a los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán hechos a tiempo en cada Fecha de Pago;
- ix) El Fideicomitente no requiere sustituir ningún Crédito Hipotecario no Elegible;
- x) Para el cálculo de dichos escenarios se supuso una tasa de interés fija de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento), Honorarios de Administración de 0.75% (cero punto sesenta y cinco por ciento) más IVA y presupuestos estimados para los diversos Honorarios por Administración Maestra y Gastos de Mantenimiento.

La tasa constante de prepago ("TCP") de "x%" asume que, durante cada mes de la vida de los Derechos de Crédito, el "x%" anualizado del saldo insoluto total de los créditos hipotecarios (calculados al inicio del mes) es prepago. De la misma forma la tasa constante de incumplimiento ("TCI") de "x%" ejemplifica la pérdida, antes de recuperación del saldo insoluto total de los créditos hipotecarios (calculados al inicio del mes) de "x%" anual como resultado de incumplimiento. Asimismo, a continuación se presentan los resultados de escenarios con tasas de incumplimiento que no se mantienen constantes a lo largo del tiempo, aumentando el incumplimiento en los primeros meses, utilizando un supuesto sobre una *standard default assumption* ("x% SDA"), donde se multiplica la curva 100%SDA<sup>22</sup> por un factor de "x%". Para todos los casos de incumplimiento, se considera que el 40% del valor del crédito en VSM se recupera una vez terminado un proceso, de 36 meses, de adjudicación y venta del inmueble en garantía<sup>23</sup>.

#### Escenarios de Sensibilidad

Para cada escenario de estrés se estimaron los siguientes conceptos:

1. La amortización y pago de los CBF's por concepto de intereses así como el balance de éstos.
2. La duración, vida media y madurez estimados<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> La curva standard default assumption, 100%SDA para créditos recién originados, 0 meses de antigüedad o seasoning, comprende una tasa de incumplimiento anualizada de 0.02% en el mes 1 incrementando por 0.02% cada mes hasta el mes 30 de tal forma que en el mes 30 la tasa de incumplimiento anualizada es 0.60%. Del mes 30 al mes 60 la tasa de incumplimiento anualizada se mantiene en 0.60% y del mes 61 al mes 120 la tasa de incumplimiento anualizada declina de 0.60% a 0.03%, manteniéndose en 0.03% en los meses posteriores al 120.

<sup>23</sup> Como métrica adicional del incumplimiento y recuperación conjuntamente enseñaremos el % de Pérdida Acumulada en UDI definido como: (A) (i) La suma del Saldo en incumplimiento en UDI menos (ii) la suma de las recuperaciones por venta del inmueble en garantía en UDI y ambos entre (B) el Saldo Inicial de la cartera en UDI.

<sup>24</sup> La duración es el tiempo promedio de repago de los Certificados Bursátiles ponderado por el valor presente de los pagos de principal e interés. La vida media es el tiempo promedio de repago de los Certificados Bursátiles ponderado por los pagos de principal. La madurez es la última fecha de pago de principal e interés de los Certificados Bursátiles



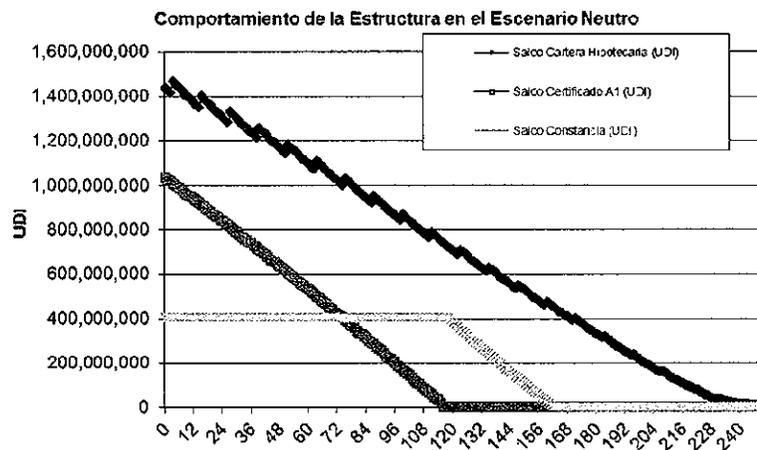
3. La duración, vida media y madurez estimados suponiendo que se ejerce la opción de readquisición en la cual la Fideicomitente podrá readquirir los derechos de crédito del Fideicomiso, es decir, cuando el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual o menor al 10% del saldo insoluto de los CBF's al momento de la emisión ("Clean up Call")

A continuación se presenta un resumen de los escenarios de sensibilidad analizados; esto es el escenario neutro y los 5 escenarios de estrés respecto de variación del SMGDF, la inflación (o UDI), el porcentaje de prepago, las pérdidas acumuladas y el salario diario integrado (SDI) de los acreditados:

|                   | Escenario | SMDF/VSM |       | INPC/UDI |       | TCP   |       | Pérdida |       | SDI   |        |
|-------------------|-----------|----------|-------|----------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|--------|
|                   |           | Alto     | Bajo  | Alto     | Bajo  | Alto  | Bajo  | Alto    | Bajo  | Alto  | Bajo   |
|                   |           | 7.50%    | 1.50% | 7.50%    | 1.50% | 9.00% | 3.00% | 15.17%  | 5.33% | 3.00% | -3.00% |
| <b>Duración</b>   | 4.43      | 4.01     | 5.07  | 4.98     | 4.04  | 2.62  | 3.82  | 4.64    | 4.51  | 3.97  | 5.05   |
| <b>Vida Media</b> | 5.04      | 4.50     | 5.90  | 5.79     | 4.53  | 2.85  | 4.28  | 5.31    | 5.15  | 4.45  | 5.87   |
| <b>Madurez</b>    | 9.75      | 8.33     | 12.42 | 12.08    | 8.42  | 6.25  | 8.67  | 10.67   | 10.08 | 8.25  | 12.25  |

De igual forma, a continuación se presenta el comportamiento de la estructura en el Escenario Neutro en términos de Saldos y de Flujos, en Pesos y en VSM:

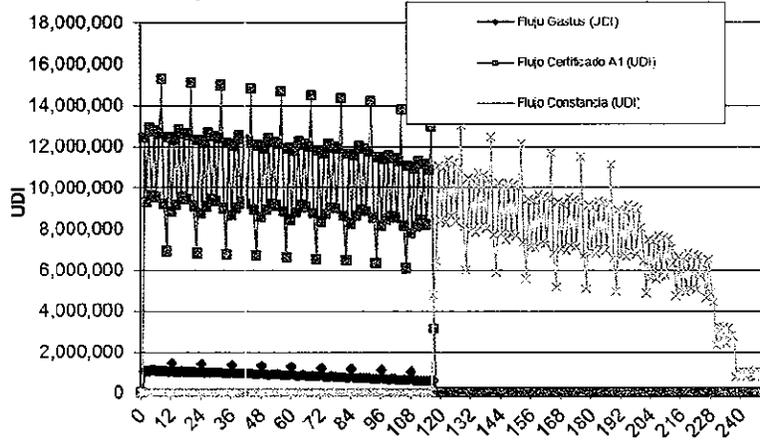
**a) Saldos**



**b) Flujos**

*Handwritten mark resembling the Greek letter pi (π).*

### Comportamiento de la Estructura en el Escenario Neutro

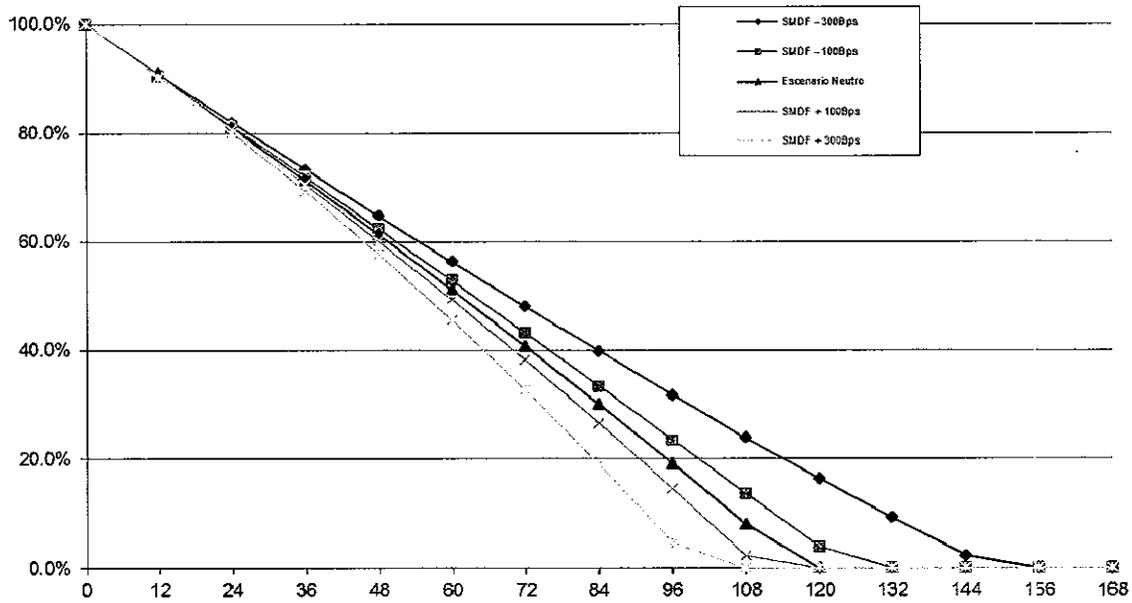


*Handwritten signature or mark.*



### 1.- Sensibilidad sobre SMGDF/VSM

Este Escenario, contempla tasas de crecimiento del SMGDF que van del 1.5% al 7.5% anual. En todos los supuestos, los TFOVIS se amortizan en un plazo máximo de 12.42 años.



| Sensibilidad |                 | SMDf - 300Bps | SMDf - 100Bps | Escenario Neutro | SMDf + 100Bps | SMDf + 300Bps |
|--------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
|              | INPC/UDI        | 4.5%          | 4.5%          | 4.5%             | 4.5%          | 4.5%          |
|              | <b>SMDf/VSM</b> | <b>1.5%</b>   | <b>3.5%</b>   | <b>4.5%</b>      | <b>5.5%</b>   | <b>7.5%</b>   |
|              | TCP             | 1.0%          | 1.0%          | 1.0%             | 1.0%          | 1.0%          |
|              | Pérdida Acc UDI | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
|              | SDI             | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |

| Fecha de Pago | Periodo | SMDf - 300Bps | SMDf - 100Bps | Escenario Neutro | SMDf + 100Bps | SMDf + 300Bps |
|---------------|---------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| oct-12        | 0       | 100.0%        | 100.0%        | 100.0%           | 100.0%        | 100.0%        |
| oct-13        | 12      | 90.9%         | 90.7%         | 90.6%            | 90.4%         | 90.2%         |
| oct-14        | 24      | 82.0%         | 81.3%         | 81.0%            | 80.7%         | 80.0%         |
| oct-15        | 36      | 73.3%         | 71.9%         | 71.2%            | 70.5%         | 69.1%         |
| oct-16        | 48      | 64.7%         | 62.4%         | 61.3%            | 60.1%         | 57.6%         |
| oct-17        | 60      | 56.3%         | 52.8%         | 51.1%            | 49.2%         | 45.4%         |
| oct-18        | 72      | 48.0%         | 43.1%         | 40.6%            | 38.0%         | 32.6%         |
| oct-19        | 84      | 39.8%         | 33.3%         | 29.9%            | 26.4%         | 19.0%         |
| oct-20        | 96      | 31.7%         | 23.4%         | 19.0%            | 14.4%         | 4.7%          |
| oct-21        | 108     | 23.8%         | 13.6%         | 8.1%             | 2.3%          | 0.0%          |
| oct-22        | 120     | 16.4%         | 3.9%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| oct-23        | 132     | 9.2%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| oct-24        | 144     | 2.3%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| oct-25        | 156     | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| oct-26        | 168     | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |

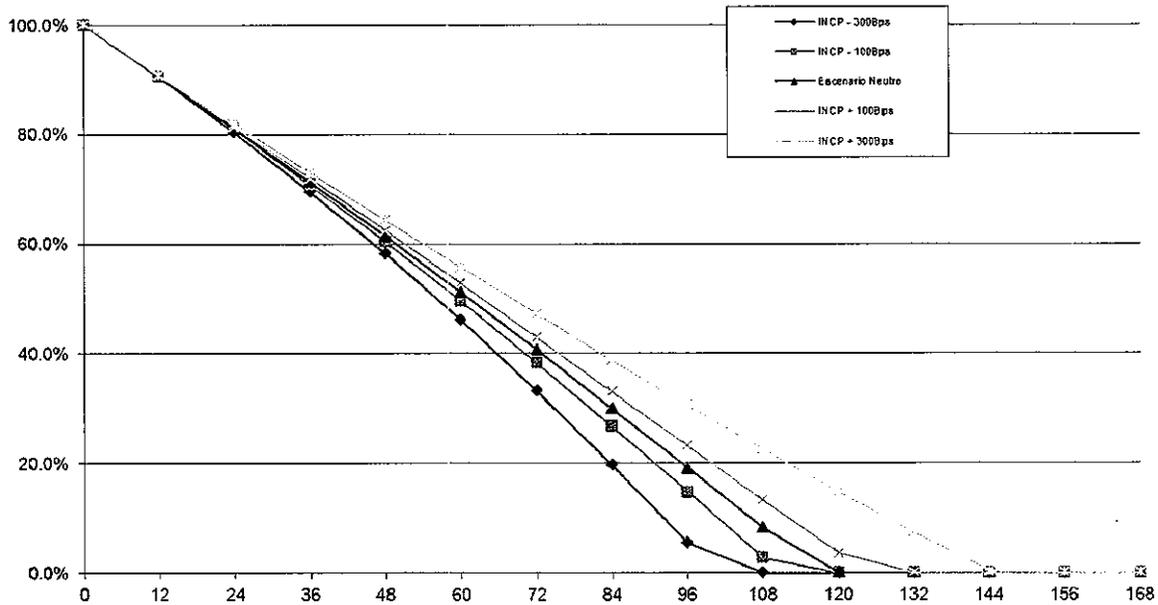
  

|               |                   |       |       |      |      |      |
|---------------|-------------------|-------|-------|------|------|------|
| Certificados  | <b>Duración</b>   | 5.07  | 4.61  | 4.43 | 4.28 | 4.01 |
|               | <b>Vida Media</b> | 5.90  | 5.28  | 5.04 | 4.84 | 4.50 |
|               | <b>Madurez</b>    | 12.42 | 10.42 | 9.75 | 9.25 | 8.33 |
| Clean-Up Call | <b>Duración</b>   | 5.02  | 4.58  | 4.41 | 4.26 | 3.99 |
|               | <b>Vida Media</b> | 5.83  | 5.24  | 5.00 | 4.81 | 4.47 |
|               | <b>Madurez</b>    | 11.08 | 9.58  | 9.00 | 8.58 | 7.83 |

R

## 2.- Tablas de Sensibilidad sobre INPC/UDI

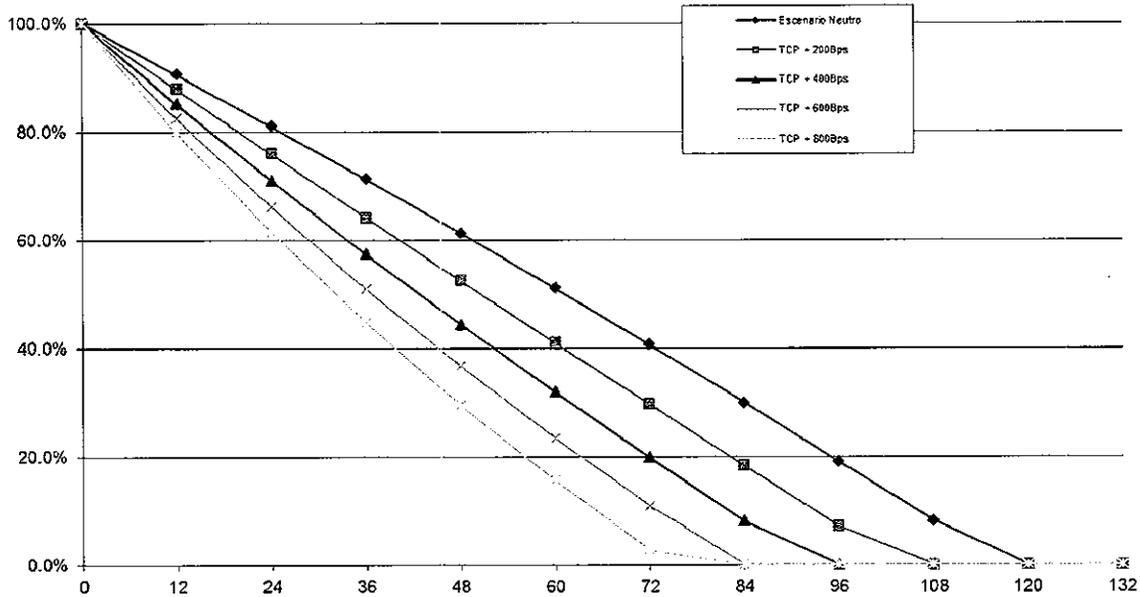
Se consideran tasas de inflación (variación de la UDI) de 1.5% a 7.5% anual. Al igual que en los escenarios de sensibilidad del SMGDF, los TFOVIS se amortizan en un plazo máximo de 12.08 años.



| Sensibilidad    |            | INCP - 300Bps | INCP - 100Bps | Escenario Neutro | INCP + 100Bps | INCP + 300Bps |
|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| INPC/UDI        |            | 1.5%          | 3.5%          | 4.5%             | 5.5%          | 7.5%          |
| SMDF/VSM        |            | 4.5%          | 4.5%          | 4.5%             | 4.5%          | 4.5%          |
| TCP             |            | 1.0%          | 1.0%          | 1.0%             | 1.0%          | 1.0%          |
| Pérdida Acc UDI |            | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| SDI             |            | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| Fecha de Pago   | Periodo    | INCP - 300Bps | INCP - 100Bps | Escenario Neutro | INCP + 100Bps | INCP + 300Bps |
| oct-12          | 0          | 100.0%        | 100.0%        | 100.0%           | 100.0%        | 100.0%        |
| oct-13          | 12         | 90.3%         | 90.5%         | 90.6%            | 90.6%         | 90.7%         |
| oct-14          | 24         | 80.2%         | 80.7%         | 81.0%            | 81.3%         | 81.8%         |
| oct-15          | 36         | 69.4%         | 70.7%         | 71.2%            | 71.8%         | 72.9%         |
| oct-16          | 48         | 58.0%         | 60.2%         | 61.3%            | 62.3%         | 64.2%         |
| oct-17          | 60         | 45.9%         | 49.4%         | 51.1%            | 52.6%         | 55.6%         |
| oct-18          | 72         | 33.1%         | 38.3%         | 40.6%            | 42.9%         | 47.1%         |
| oct-19          | 84         | 19.6%         | 26.7%         | 29.9%            | 33.0%         | 38.7%         |
| oct-20          | 96         | 5.4%          | 14.7%         | 19.0%            | 23.0%         | 30.4%         |
| oct-21          | 108        | 0.0%          | 2.7%          | 8.1%             | 13.2%         | 22.4%         |
| oct-22          | 120        | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 3.5%          | 14.8%         |
| oct-23          | 132        | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 7.4%          |
| oct-24          | 144        | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.3%          |
| oct-25          | 156        | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| oct-26          | 168        | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%             | 0.0%          | 0.0%          |
| Certificados    | Duración   | 4.04          | 4.29          | 4.43             | 4.60          | 4.98          |
|                 | Vida Media | 4.53          | 4.86          | 5.04             | 5.26          | 5.79          |
|                 | Madurez    | 8.42          | 9.25          | 9.75             | 10.42         | 12.08         |
| Clean-Up Cali   | Duración   | 4.02          | 4.27          | 4.41             | 4.56          | 4.94          |
|                 | Vida Media | 4.50          | 4.82          | 5.00             | 5.21          | 5.72          |
|                 | Madurez    | 7.83          | 8.58          | 9.00             | 9.50          | 10.83         |

### 3.- Tablas de Sensibilidad sobre TCP

En el Escenario Neutro la Tasa Constante de Prepago o TCP es del 1%, a mayor TCP, menor plazo de amortización.



| Sensibilidad |                 | Escenario Neutro | TCP + 200Bps | TCP + 400Bps | TCP + 600Bps | TCP + 800Bps |
|--------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | INPC/UDI        | 4.5%             | 4.5%         | 4.5%         | 4.5%         | 4.5%         |
|              | SMDF/VSM        | 4.5%             | 4.5%         | 4.5%         | 4.5%         | 4.5%         |
|              | TCP             | 1.0%             | 3.0%         | 5.0%         | 7.0%         | 9.0%         |
|              | Pérdida Acc UDI | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         |
|              | SDI             | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         |

| Fecha de Pago | Periodo | Escenario Neutro | TCP + 200Bps | TCP + 400Bps | TCP + 600Bps | TCP + 800Bps |
|---------------|---------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| oct-12        | 0       | 100.0%           | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       |
| oct-13        | 12      | 90.6%            | 87.9%        | 85.2%        | 82.5%        | 79.8%        |
| oct-14        | 24      | 81.0%            | 76.0%        | 71.0%        | 66.2%        | 61.4%        |
| oct-15        | 36      | 71.2%            | 64.2%        | 57.4%        | 50.9%        | 44.7%        |
| oct-16        | 48      | 61.3%            | 52.5%        | 44.4%        | 36.7%        | 29.5%        |
| oct-17        | 60      | 51.1%            | 41.0%        | 31.8%        | 23.3%        | 15.6%        |
| oct-18        | 72      | 40.6%            | 29.6%        | 19.7%        | 10.8%        | 2.8%         |
| oct-19        | 84      | 29.9%            | 18.3%        | 8.0%         | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-20        | 96      | 19.0%            | 7.1%         | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-21        | 108     | 8.1%             | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-22        | 120     | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-23        | 132     | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%         |

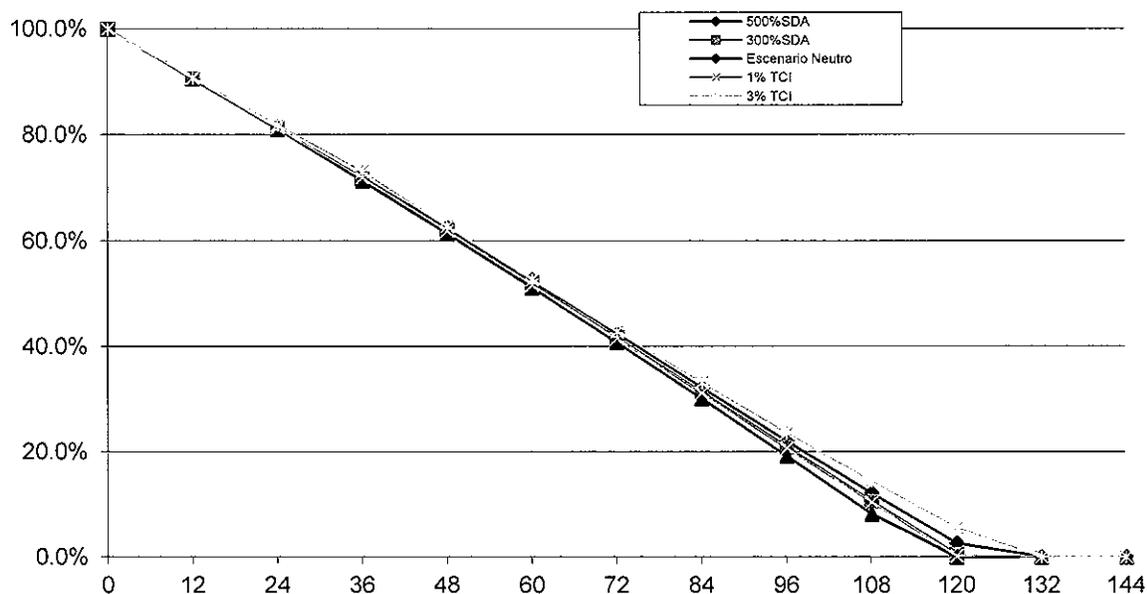
|               |            |      |      |      |      |      |
|---------------|------------|------|------|------|------|------|
| Certificados  | Duración   | 4.43 | 3.82 | 3.33 | 2.94 | 2.62 |
|               | Vida Media | 5.04 | 4.28 | 3.69 | 3.23 | 2.85 |
|               | Madurez    | 9.75 | 8.67 | 7.75 | 6.92 | 6.25 |
| Clean-Up Call | Duración   | 4.41 | 3.79 | 3.30 | 2.91 | 2.59 |
|               | Vida Media | 5.00 | 4.24 | 3.65 | 3.19 | 2.82 |
|               | Madurez    | 9.00 | 7.92 | 7.00 | 6.25 | 5.58 |

R



#### 4.- Tablas de Sensibilidad sobre Incumplimiento

El Escenario Neutro contempla 0% de pérdidas. Para niveles de 15.2% de pérdida acumulada, la amortización de los CBF's toma 10.67 años, vs 9.75 años en el Escenario Neutro.

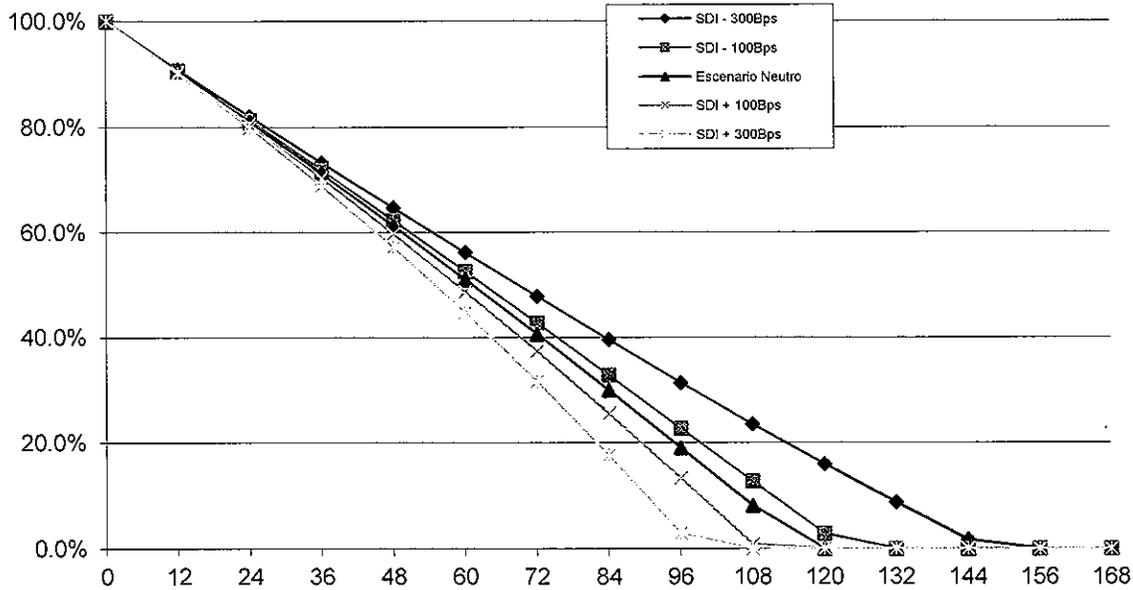


| Sensibilidad  |                 | 500%SDA | 300%SDA | Escenario Neutro | 1% TCI | 3% TCI |
|---------------|-----------------|---------|---------|------------------|--------|--------|
|               | INPC/UDI        | 4.5%    | 4.5%    | 4.5%             | 4.5%   | 4.5%   |
|               | SMDF/VSM        | 4.5%    | 4.5%    | 4.5%             | 4.5%   | 4.5%   |
|               | TCP             | 1.0%    | 1.0%    | 1.0%             | 1.0%   | 1.0%   |
|               | Pérdida Acc UDI | 8.6%    | 5.3%    | 0.0%             | 5.7%   | 15.2%  |
|               | SDI             | 0.0%    | 0.0%    | 0.0%             | 0.0%   | 0.0%   |
| Fecha de Pago | Periodo         | 500%SDA | 300%SDA | Escenario Neutro | 1% TCI | 3% TCI |
| oct-12        | 0               | 100.0%  | 100.0%  | 100.0%           | 100.0% | 100.0% |
| oct-13        | 12              | 90.6%   | 90.6%   | 90.6%            | 90.6%  | 90.8%  |
| oct-14        | 24              | 81.2%   | 81.1%   | 81.0%            | 81.3%  | 81.8%  |
| oct-15        | 36              | 72.0%   | 71.7%   | 71.2%            | 71.8%  | 73.0%  |
| oct-16        | 48              | 62.5%   | 62.0%   | 61.3%            | 61.8%  | 62.7%  |
| oct-17        | 60              | 52.6%   | 52.0%   | 51.1%            | 51.6%  | 52.6%  |
| oct-18        | 72              | 42.3%   | 41.7%   | 40.6%            | 41.4%  | 42.7%  |
| oct-19        | 84              | 32.1%   | 31.3%   | 29.9%            | 31.0%  | 33.0%  |
| oct-20        | 96              | 21.9%   | 20.8%   | 19.0%            | 20.6%  | 23.5%  |
| oct-21        | 108             | 12.0%   | 10.5%   | 8.1%             | 10.3%  | 14.3%  |
| oct-22        | 120             | 2.6%    | 0.5%    | 0.0%             | 0.1%   | 5.5%   |
| oct-23        | 132             | 0.0%    | 0.0%    | 0.0%             | 0.0%   | 0.0%   |
| oct-24        | 144             | 0.0%    | 0.0%    | 0.0%             | 0.0%   | 0.0%   |
| Certificados  | Duración        | 4.56    | 4.51    | 4.43             | 4.50   | 4.64   |
|               | Vida Media      | 5.22    | 5.15    | 5.04             | 5.13   | 5.31   |
|               | Madurez         | 10.33   | 10.08   | 9.75             | 10.08  | 10.67  |
| Clean-Up Call | Duración        | 4.53    | 4.48    | 4.41             | 4.47   | 4.60   |
|               | Vida Media      | 5.17    | 5.10    | 5.00             | 5.09   | 5.26   |
|               | Madurez         | 9.42    | 9.25    | 9.00             | 9.25   | 9.67   |

π

### 5.- Tablas de Sensibilidad sobre Salario Básico Diario Integrado (SDI)

El Salario Básico puede aumentar por antigüedad, promoción laboral, etc. En el Escenario Neutro se considera que durante la vigencia de la Emisión, el sueldo del Acreditado en VSM no aumenta (únicamente se actualiza conforme a Salario Mínimo). Un decremento salarial del 3% anual, aumenta la Madurez de 9.75 años (Escenario Neutro) a 12.25 años.



| Sensibilidad |                 | SDI - 300Bps | SDI - 100Bps | Escenario Neutro | SDI + 100Bps | SDI + 300Bps |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
|              | INPC/UDI        | 4.5%         | 4.5%         | 4.5%             | 4.5%         | 4.5%         |
|              | SMDF/VSM        | 4.5%         | 4.5%         | 4.5%             | 4.5%         | 4.5%         |
|              | TCP             | 1.0%         | 1.0%         | 1.0%             | 1.0%         | 1.0%         |
|              | Pérdida Acc UDI | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         |
|              | SDI             | -3.0%        | -1.0%        | 0.0%             | 1.0%         | 3.0%         |

| Fecha de Pago | Periodo | SDI - 300Bps | SDI - 100Bps | Escenario Neutro | SDI + 100Bps | SDI + 300Bps |
|---------------|---------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
| oct-12        | 0       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%           | 100.0%       | 100.0%       |
| oct-13        | 12      | 90.9%        | 90.6%        | 90.6%            | 90.4%        | 90.2%        |
| oct-14        | 24      | 82.0%        | 81.3%        | 81.0%            | 80.6%        | 79.9%        |
| oct-15        | 36      | 73.2%        | 71.8%        | 71.2%            | 70.4%        | 68.9%        |
| oct-16        | 48      | 64.7%        | 62.3%        | 61.3%            | 59.8%        | 57.2%        |
| oct-17        | 60      | 56.2%        | 52.6%        | 51.1%            | 48.8%        | 44.8%        |
| oct-18        | 72      | 47.8%        | 42.8%        | 40.6%            | 37.4%        | 31.6%        |
| oct-19        | 84      | 39.5%        | 32.8%        | 29.9%            | 25.5%        | 17.7%        |
| oct-20        | 96      | 31.4%        | 22.7%        | 19.0%            | 13.2%        | 2.9%         |
| oct-21        | 108     | 23.5%        | 12.7%        | 8.1%             | 0.8%         | 0.0%         |
| oct-22        | 120     | 15.9%        | 2.9%         | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-23        | 132     | 8.7%         | 0.0%         | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-24        | 144     | 1.7%         | 0.0%         | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-25        | 156     | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         |
| oct-26        | 168     | 0.0%         | 0.0%         | 0.0%             | 0.0%         | 0.0%         |

|               |            |       |       |      |      |      |
|---------------|------------|-------|-------|------|------|------|
| Certificados  | Duración   | 5.05  | 4.58  | 4.43 | 4.24 | 3.97 |
|               | Vida Media | 5.87  | 5.24  | 5.04 | 4.79 | 4.45 |
|               | Madurez    | 12.25 | 10.33 | 9.75 | 9.08 | 8.25 |
| Clean-Up Call | Duración   | 5.01  | 4.56  | 4.41 | 4.22 | 3.96 |
|               | Vida Media | 5.81  | 5.20  | 5.00 | 4.76 | 4.43 |
|               | Madurez    | 11.00 | 9.50  | 9.00 | 8.50 | 7.75 |

π

### 3.4 Fideicomitente

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado mediante oficio número 153/8200/2012 de fecha 27 de Marzo de 2012, en la "Sección III.4 – El Fideicomitente".

#### 3.4.1 Contratos y acuerdos.

##### a. Descripción del Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomitente, el 30 de Octubre de 2012 constituyó un Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago que se identifica como F/307300, mediante la transferencia irrevocable al Fiduciario Emisor de la Aportación Inicial, misma que se deposita en la Cuenta del Fideicomiso. Las partes del Fideicomiso son:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Fideicomitente:                  | FOVISSSTE.  |
| Fiduciario:                      | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. |
| Fideicomisarios en Primer Lugar: | Los Tenedores, representados por el Representante Común.                                      |
| Fideicomisario en Segundo Lugar: | El Tenedor de la Constancia.  |
| Representante Común:             | The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.                             |

##### Fines del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos, utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.

##### Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:

- i. La Aportación Inicial.
- ii. Los Recursos Derivados de la Emisión.
- iii. Los Derechos de Crédito.
- iv. En su caso, los Derechos de Crédito Substitutos.
- v. La Cobranza.
- vi. La Cuenta del Fideicomiso y el efectivo depositado en la misma.
- vii. Cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda.
- viii. Los Inmuebles Adjudicados.
- ix. Los Recursos Derivados de Liquidación.
- x. Las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible.
- xi. Todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación.
- xii. Cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.
- xiii. Todos los valores y otras inversiones, así como las devoluciones que se deriven de esos valores e inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario.
- xiv. Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado el Fideicomiso.



### **Constancia.**

El Fiduciario emitirá la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente bajo el Contrato de Cesión.

La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar bajo el Fideicomiso. En consecuencia, la Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir: (i) el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cascada de Pagos; y (ii) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto de los Activos Excedentes.

El Fideicomitente como tenedor inicial de la Constancia, no podrá cederla total ni parcialmente.

### **Cuenta del Fideicomiso.**

En o antes de la Fecha de Cierre, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre, como Fiduciario del Fideicomiso una cuenta bancaria en Pesos, en la que depositará las siguientes cantidades y que aplicará de conformidad con la Cascada de Pagos:

- i. La Aportación Inicial;
- ii. Los Recursos Derivados de la Emisión;
- iii. La Cobranza;
- iv. Las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda;
- v. Las cantidades que el Fideicomitente llegue a transferir a fin de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso;
- vi. Cualesquier otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en la Cuenta General en Inversiones Permitidas.

Dicha cuenta deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario quien será el único facultado para retirar cantidades de las mismas.

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

Cualquier cambio de banco en el que se encuentren cualquiera de dichas cuentas requerirá el consentimiento previo y por escrito del Administrador y del Representante Común.

### **Obligaciones y Facultades del Fiduciario.**

Con el fin de que el Fiduciario cumpla con el objeto del Fideicomiso, el Fiduciario contará con las facultades más amplias para cumplir con dicho fin, por lo que contará con las obligaciones y por lo tanto con las facultades para cumplir con las mismas según se describen en la cláusula Décimo Novena del Contrato de Fideicomiso.

### **Reporte de Distribuciones.**

El Representante Común deberá entregar al Fiduciario el Reporte de Distribuciones con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras en la Fecha de Determinación, a fin de que el Fiduciario, con base en dicho reporte, realice las Distribuciones en la Fecha de Pago correspondiente.

### **Reglas y Prelación de Distribuciones – Cascada de Pagos.**

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

- Primero. (1) retendrá en la Cuenta del Fideicomiso las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante el Período de



R

Cobranza siguiente; y (2) pagará los Gastos de Mantenimiento en la fecha en que deban pagarse dichos gastos, dentro del Período de Cobranza.

Segundo. Pagará los Honorarios por Administración, los Honorarios por Administración Maestra y los Gastos de Cobranza correspondientes.

Tercero. Pagará el monto total de los intereses vencidos y no pagados bajo los CBF's así como el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago.

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

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

Quinto. Destinará los recursos remanentes al pago del Tenedor de la Constancia.

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

#### **Readquisición del Patrimonio del Fideicomiso, amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

El Fideicomitente tendrá el derecho, más no la obligación de readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a partir del momento en el cual el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre. El Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito.

Si este evento se actualiza, el Fideicomitente podrá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de:

- i. el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en la próxima Fecha de Pago, más
- ii. el monto total de los intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para la próxima Fecha de Pago, más
- iii. el monto de todos los Gastos que vencerán en la próxima Fecha de Pago, más
- iv. el monto de todas las demás cantidades adeudadas al amparo de los Documentos de la Operación.

Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso. En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Representante Común hubiera emitido la Notificación de cumplimiento correspondiente, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

#### **Responsabilidad Limitada.**

El Fiduciario no será responsable por:

- i. Cualquier demora o incumplimiento en la realización de cualquier pago de conformidad con el Fideicomiso debido a falta de fondos en la Cuenta del Fideicomiso.



TL

- ii. Cualquier acción, acto u omisión del Fideicomitente o terceros que evite o impida el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- iii. Cualquier acto realizado de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- iv. Cualquier acto realizado en cumplimiento de las instrucciones por escrito recibidas por las partes de conformidad con el Fideicomiso.
- v. Cualquier retraso o falta de cumplimiento en el pago derivado de una instrucción de las partes, en el entendido que dicha instrucción sea en los términos previstos en el Fideicomiso.
- vi. Hechos, actos u omisiones de las partes que impidan o limiten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

**Representante Común.**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple celebra el Contrato de Fideicomiso como evidencia de su aceptación al cargo de Representante Común de los Tenedores y reconoce que tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en la Ley Aplicable, así como en el Contrato de Fideicomiso y sus Anexos.

**b. Extracto del Contrato de Administración.**

**Descripción del Contrato de Administración.**

El Administrador y el Fiduciario celebraron el 30 de octubre de 2012 un contrato en virtud del cual FOVISSSTE se obligó a (i) administrar los Derechos de Crédito (ii) ser o designar a un Custodio de los Expedientes de Crédito y (iii) realizar la Cobranza de los Derechos de Crédito obligándose a depositar la Cobranza en la Cuenta del Fideicomiso (los "Servicios"). A la firma de dicho Contrato comparecieron el Representante Común y ADEA.

**Actuación del Administrador.**

El Fiduciario le encarga al Administrador la administración y la Cobranza de los Derechos de Crédito, cualquier reclamación bajo los Seguros y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador no deberá explicitar ante terceros que actúa por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida administración y cobranza de los Derechos de Crédito, la reclamación de cualquier cantidad adeudada bajo los Seguros y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, en su caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria que actualmente sigue o llegue a seguir en la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria.

El Administrador estará plenamente facultado para hacer todo aquello que considere necesario o conveniente, en el curso normal de sus negocios, para la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito, las Hipotecas, la reclamación de cualquier cantidad adeudada bajo los Seguros y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, en su caso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Administración.

**Servicios de Administración y Cobranza**

- i. Prestará servicios de Cobranza de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses, principal, comisiones y gastos) en relación con los Derechos de Crédito y los Derechos de Crédito Substitutos y sus respectivos accesorios, en cada caso de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios, el Fideicomiso, el contrato de Cesión, el Contrato de Administración y las Leyes Aplicables. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la Cobranza de los mismos para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.
- ii. Respecto de los Créditos Hipotecarios, el Administrador se obliga a llevar a cabo el proceso de Cobranza (i) de las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el Salario Diario Integrado de los trabajadores al servicio del estado que realicen las

TL



Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE (las "Aportaciones de las Dependencias y Entidades"), (ii) del monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario básico integrado que realizan las Dependencias y Entidades de los trabajadores al servicio del estado que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por el artículo 189 de la Ley del ISSSTE (los "Descuento sobre Nómina") y (iii) los depósitos que en las cuentas de FOVISSSTE realicen los trabajadores al servicio del estado que cuenten con un Crédito Hipotecario, así como los procesos de Cobranza de dichas cantidades, conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable (las "Aportaciones Directas").

El Administrador aplicará el monto total de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que reciba en relación con cualquier Deudor Hipotecario al pago del saldo insoluto de los Derechos de Crédito respectivos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y supletoriamente, sus procedimientos y políticas vigentes de tiempo en tiempo.

Realizará todos los pagos necesarios de conformidad con el Contrato de Administración, a más tardar en las fechas de vencimiento correspondientes.

- iii. Será responsable a su costo de (i) ejercer todos los derechos que le correspondan bajo los Créditos Hipotecarios, (ii) ejercer todos los derechos derivados de la conservación de la Hipoteca y los Inmuebles que garantizan los Créditos Hipotecarios, (iii) aplicar las cantidades cobradas a los Deudores Hipotecarios por concepto de primas de seguros para mantener vigente el Seguro, y (iv) realizar las reclamaciones o cobros por indemnización total o parcial a los que tuviera derecho bajo los Derechos Derivados del Seguro.
- iv. Mantendrá en las instalaciones a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada, los Expedientes de Crédito en los que consten cada uno de los documentos e información que de conformidad con sus políticas y procedimientos deben integrar dichos Expedientes de Crédito, así como los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario, con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos.
- v. Conservar la posesión de los Expedientes de Crédito, a la orden del Fiduciario, actuando como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México del Código Civil para el Distrito Federal y proporcionará acceso a los Expedientes de Crédito en su lugar de almacenamiento (el cual deberá ser un lugar seguro) al Fiduciario, al Administrador Maestro y a sus agentes en todo momento razonable durante horas hábiles mediante solicitud por escrito del Fiduciario, del Administrador Maestro con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.
- vi. Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos, contratará abogados externos para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales relacionados con el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios para tal efecto (los gastos en que incurra el Administrador formarán parte de los Gastos de Cobranza que se describen en la Sección 4.6 del Contrato de Administración); y
- vii. El Administrador se obliga a prestar sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración sin dar trato preferente a ningún Derecho de Crédito.
- viii. Depositar en la Cuenta del Fideicomiso (i) todos los pagos que reciba de los Deudores Hipotecarios y de las Dependencias y Entidades derivados de un Derecho de Crédito conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración y (ii) el monto por la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible en términos de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, o los pagos que se reciban de Seguros o Garantía del Crédito de Vivienda. La transferencia deberá realizarse el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador identifique dicho depósito. Para los efectos de lo anterior, se entenderá que el Administrador recibe o identifica alguna cantidad en el momento en que puede individualizar o determinar a qué Deudor Hipotecario le corresponden las cantidades recibidas. Cada depósito efectuado por el Administrador se

hará por el monto que fue cobrado por el Administrador y será depositado en la Cuenta del Fideicomiso.

### **Subcontratación**

El Administrador, de conformidad con el Estándar de Cuidado, podrá delegar el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración a terceros, en el entendido que: (i) el Administrador permanecerá obligado bajo el Contrato de Administración y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio, en su caso así como de cualquier tercero contratado (cada uno, un "Subcontratista"); (ii) la contratación de Subcontratistas no liberará al Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración; (iii) el Subcontratista deberá adherirse a las obligaciones que le corresponda conforme al Contrato de Administración y (iv) el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno a los que Subcontratistas y el Administrador será responsable por todos los honorarios y otros pagos que se adeuden a dichos Subcontratistas e indemnizará al Fiduciario contra cualquier responsabilidad laboral. La facultad del Administrador para delegar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración estará sujeta a las siguientes condiciones:

1. Todos los contratos celebrados con Subcontratistas deberán ser consistentes con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración.
2. Dichos contratos deberán establecer (y ser ejecutables por el Fiduciario) que el Subcontratista deberá cumplir con todas las instrucciones del Fiduciario que no violen los demás términos del convenio, ya sea que el Administrador se encuentre o no en incumplimiento de dicho convenio.
3. Se deberá obtener previo consentimiento por escrito del Fiduciario y del Representante Común, quienes no podrán negar dicho consentimiento sino por causas justificadas, enviando una notificación a las Agencias Calificadoras.
4. En caso que los contratos celebrados con Subcontratistas en términos del Contrato de Administración, incluyan o pudiesen incluir la recepción por parte del Subcontratista de fondos pertenecientes al Fiduciario y/o que, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan de pagarse en la Cuenta del Fideicomiso, el Subcontratista deberá celebrar una declaración legalmente obligatoria en forma y contenido aceptable para el Fiduciario en el sentido de que cualquier fondo detentado por éste o a su orden sea detentado en fideicomiso para el Fideicomitente o el Fiduciario, según sea el caso y/o sea pagado de inmediato en la Cuenta del Fideicomiso.
5. Cualquier Subcontratista debe haber celebrado una renuncia por escrito a cualquier derecho de venta por incumplimiento de pago que surja con relación a dichos Servicios delegados.
6. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna por los costos, cargos o gastos pagaderos a o en los que incurra dicho Subcontratista o que surjan de la celebración, continuación o terminación de dicho convenio.
7. El Subcontratista respectivo deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, el Subcontratista sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo sin limitación, los Expedientes de Crédito). El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada Subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo, siendo éste responsable ante el Administrador Maestro, y el Fiduciario, según sea el caso, de cualquier incumplimiento que un Subcontratista cometa en términos del contrato de prestación de servicios respectivo; y
8. Cualquier contrato de servicios con un Subcontratista deberá incluir una disposición en la que se establezca que el Subcontratista se obliga a prestar los servicios para los cuales se le contrata de conformidad con el Estándar de Cuidado y los parámetros establecidos para dichas actividades en las políticas generales de administración y cobranza del Administrador.

El Administrador no podrá actuar como agente o representante del Fiduciario excepto que se establezca lo contrario en el Contrato de Administración.

En términos de la Cláusula Octava del Contrato de Administración, el Administrador deberá realizar todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo la Cobranza judicial y extrajudicial de



los Derechos de Crédito Vencidos, así como el debido mantenimiento, administración y venta de un Inmueble Adjudicado; en el entendido que todos los actos llevados a cabo por el Administrador con respecto al Inmueble Adjudicado solamente se realizarán con el propósito de enajenarla en las mejores condiciones posibles y bajo la supervisión del Administrador Maestro. Para tales efectos, el Administrador podrá contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la Cobranza de los Derechos de Crédito Vencidos. Todos los Recursos Derivados de Liquidación se registrarán a favor del Fiduciario para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

#### **Custodio.**

ADEA es designado por las partes del Contrato de Administración como Custodio, en consecuencia, ADEA se obligó a llevar a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito y a enviar al Administrador, al Administrador Maestro y al Fiduciario, un reporte mensual dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, que contenga; (i) un listado de los Expedientes de Crédito bajo su custodia, (ii) un listado de los Expedientes de Crédito que en su caso, hayan sido substituidos, y (iii) una declaración respecto a que la custodia y depósito de los Expedientes de Crédito cumple con los términos establecidos en el Contrato de Administración, o en su defecto, (a) la identificación de los Expedientes de Crédito respecto de los cuales ha incumplido, (b) la descripción del incumplimiento, y (c) las acciones adoptadas y el tiempo esperado para remediar dicho incumplimiento.

En términos del citado Contrato de Administración, el Custodio mantendrá en las instalaciones ubicadas en Periférico Sur, número 3325, Piso 2, Colonia San Jerónimo Lídice, Código Postal 10200, en la Ciudad de México, Distrito Federal, los Expedientes de Crédito. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

#### **Cobranza.**

El Administrador, realizará las acciones necesarias para lograr la Cobranza oportuna de todas las cantidades adeudadas bajo los Derechos de Crédito utilizando mecanismos y procedimientos que utiliza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios y los seguros respectivos.

El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios. Salvo por la obligación de efectuar pagos por (i) las primas del Seguro y (ii) los Gastos de Cobranza que se describen en la Sección 4.6 del Contrato de Administración, el Administrador no será responsable de cualquier cantidad devengada bajo los Derechos de Crédito que no sean efectivamente recibidas por el Administrador, siempre y cuando haya cumplido diligentemente con la obligación de intentar su cobro.

El Administrador depositará en la Cuenta del Fideicomiso en la Fecha de Cierre las cantidades devengadas y efectivamente cobradas con respecto a los Derechos de Crédito durante el período comprendido entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cierre, con excepción de las Cantidades Excluidas.

El Administrador deberá depositar en la Cuenta del Fideicomiso todos los pagos que reciba derivados de un Derecho de Crédito, de conformidad con lo siguiente:

- i. La transferencia deberá realizarse a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, entregue el Reporte de Cobranza;
- ii. No obstante lo anterior, y sujeto al Estándar de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza, en caso de que el Administrador no haya recibido la individualización de la Cobranza por parte de las Dependencias y Entidades y no cuente con elementos para determinar a qué Deudor Hipotecario le corresponden las cantidades recibidas, el Administrador podrá depositar a la Cuenta del Fideicomiso recursos en efectivo correspondientes a un porcentaje de las cantidades de la Cobranza que no se encuentren individualizadas (cada uno un "Avance de Cobranza"). En su caso, el monto de un Avance de Cobranza será determinado por el Administrador tomando como referencia las cifras correspondientes a la Cobranza del Período de Cobranza inmediato anterior; en el entendido que el Administrador no estará obligado a depositar un monto determinado;
- iii. Una vez identificados e individualizados los Avances de Cobranza, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario, con copia para el Representante Común y previa autorización de éste, el reembolso de las cantidades depositadas en exceso en la Cuenta

del Fideicomiso a la cuenta que especifique en la instrucción correspondiente; en el entendido que en caso de no solicitar un reembolso, dichos montos serán aplicados como parte de la Cobranza del siguiente Periodo de Cobranza, lo cual deberá reflejarse en el Reporte de Cobranza respectivo; y

- iv. En caso de que el Estándar de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza sean modificadas en relación con los Avances de Cobranza, la presente disposición será aplicable en los términos de dichas modificaciones sin responsabilidad para el Administrador.

Para los efectos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, se entenderá que el Administrador recibe o identifica alguna cantidad en el momento en que recibe la individualización de la Cobranza por parte de las Dependencias y Entidades o cuenta con elementos para determinar a qué Deudor Hipotecario le corresponden las cantidades recibidas. Cada depósito efectuado por el Administrador en relación con el Contrato de Administración será depositado en la Cuenta del Fideicomiso.

En caso de que el Administrador deposite en la Cuenta del Fideicomiso cantidades por error, el Administrador tendrá derecho a solicitar su devolución, para ello el Administrador deberá presentar al Fiduciario con copia al Representante Común, una carta en la que describirá el monto y la razón de cada devolución solicitada junto con la documentación de soporte.

Si el Administrador no transfiere la Cobranza (excluyendo los Avances de Cobranza) y todas las demás cantidades pagaderas según se establece en el punto anterior, pagará intereses moratorios al Fiduciario sobre cualquier monto no transferido a la Tasa TIIE de 28 días en la cual se debió realizar la transferencia respectiva más un 1% (uno por ciento) anual en Pesos, por el número de días transcurridos a partir de la fecha en que dichos montos debieron haber sido depositados en la Cuenta del Fideicomiso y hasta la fecha en que efectivamente sean depositados en la Cuenta del Fideicomiso.

#### **Gastos de Cobranza.**

El Administrador se obliga a pagar con fondos propios (i) todos los gastos necesarios (incluyendo los honorarios, las costas judiciales y los gastos de cobranza) relacionados con cualquier procedimiento judicial que sea iniciado por el Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración, (ii) todos los gastos necesario para la transmisión de Inmuebles Adjudicados al Fiduciario en sentencia judicial o contrato entre el Administrador y el Deudor Hipotecario bajo la supervisión del Administrador Maestro y con el consentimiento del Representante Común y el Fiduciario (incluyendo sin limitación alguna, los gastos de ejecución y registro de la escritura pública correspondiente), así como cualquier impuesto o arancel; (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento menor del Inmueble Adjudicado, incluyendo el pago de impuestos de propiedad locales, estatales y federales; y (iv) todos los gastos que sean necesarios para la venta del Inmueble Adjudicado para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con sus políticas y Estándar de Cuidado. Cada uno de los gastos descritos en esa Cláusula será referido como "Gastos de Cobranza". El Administrador mantendrá un registro en el que detalle los Gastos de Cobranza para cada proceso judicial que haya iniciado y deberá mantener la documentación razonable que acredite el pago de cualquier Gasto de Cobranza. El Administrador tendrá el derecho a ser reembolsado de los Gastos de Cobranza en que haya incurrido con respecto a cada proceso judicial, con cargo a los montos que en efecto sean cobrados como resultado o en relación con dicho proceso judicial, debiendo el Fiduciario realizar el reembolso de las sumas correspondientes.

#### **Reportes e información del Administrador.**

El Administrador deberá entregar al Fiduciario con copia para el Representante Común, las Agencias Calificadoras, el Auditor Externo y el Administrador Maestro la siguiente información:

- i. Reporte de Cobranza. 4 (cuatro) Días Hábiles antes de la Fecha de Determinación de cada Periodo de Cobranza, el Administrador entregará un Reporte de Cobranza; en el entendido que dicho Reporte de Cobranza podrá ser entregado por el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador.
- ii. Información Adicional. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común, del Administrador Maestro y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito y que se encuentre disponible en sus archivos dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva. El Administrador también deberá entregar al Auditor Externo nombrado de conformidad con el Fideicomiso dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la solicitud respectiva toda la información necesaria en el caso de que el Auditor Externo



sea contratado para llevar a cabo una revisión de los procesos de Cobranza utilizados por el Administrador para el cobro de los Créditos Hipotecarios.

### **Administración de Derechos de Crédito Vencidos e Inmuebles Adjudicados.**

En adición a las responsabilidades del Administrador establecidas en el Contrato de Administración respecto de los Derechos de Crédito en general, el Administrador deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes o bien, los que indique el Representante Común para la debida administración, manejo y Cobranza de los Derechos de Crédito Vencidos, incluyendo la venta de Inmuebles Adjudicados en términos de lo previsto en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación y de conformidad con el Estándar de Cuidado y las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza, o que en el futuro llegue a utilizar en la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria vencida. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para realizar cualquier acto de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Administración, el Administrador preparará oportunamente toda la documentación necesaria y la entregará al Fiduciario.

El Administrador deberá realizar todos los actos necesarios para la debida administración, manejo y venta de los Inmuebles Adjudicados, en el entendido de que todas las acciones que realice el Administrador en relación con los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su venta oportuna en las mejores condiciones y deberán ser supervisadas por el Administrador Maestro. Cualquier Inmueble Adjudicado será registrado bajo el nombre del Fiduciario y no bajo el nombre del Administrador. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar el Inmueble Adjudicado a cualquier individuo, incluyendo sin limitación alguna, al Deudor Hipotecario.

Cualquier venta extrajudicial de Inmuebles Adjudicados deberá realizarse mediante subasta pública o privada hecha por el Administrador y deberá realizarse una vez que el Representante Común lo autorice.

El precio de venta de un Inmueble Adjudicado deberá ser pagado en efectivo y deberá ser la mayor cantidad que el Administrador pueda obtener utilizando sus mejores esfuerzos. Los demás términos y condiciones de la subasta serán determinados por el Administrador quien realizará dicha venta en términos de mercad, conforme a los mejores intereses del Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con el Estándar de Cuidado (según dicho término se define en el propio Contrato de Administración).

Sin el previo consentimiento por escrito del Representante Común, el Administrador no podrá ceder, vender, o de ninguna otra manera transferir los Derechos de Crédito Vencidos, el Inmueble Adjudicado o cualquier otro activo relacionado al Derecho de Crédito Vencido.

El producto de ejecución que el Administrador reciba derivado de la venta judicial o extrajudicial de las Inmuebles Adjudicados será depositado en la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con lo señalado en la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración.

### **Honorarios del Administrador.**

Durante la vigencia del Contrato de Administración, el Fiduciario pagará al Administrador en cada Fecha de Pago, como contraprestación por los servicios prestados de conformidad con el Contrato de Administración, los Honorarios por Administración que serán equivalentes a aplicar 1/12 (un doceavo) al monto equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes al inicio de cada Período de Cobranza más el impuesto al valor agregado que corresponda con cargo a la Cuenta del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable por el pago de gasto alguno en el que incurra el Administrador con relación a la prestación de los Servicios bajo el Contrato de Administración. El Administrador será responsable del pago de todos los gastos en los que incurra con relación a la prestación de sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración. Tales gastos incluirán sin limitación alguna (i) los honorarios y gastos de contadores independientes, así como cualquier impuesto pagadero por el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, (ii) cualquier gasto relacionado con la elaboración y la entrega de cualquier Reporte de Cobranza u otros reportes proporcionados de conformidad con el Contrato de Administración al Fiduciario, al Representante Común, Administrador Maestro, al Auditor Externo o a las Agencias Calificadoras, y (iii) los honorarios y gastos que se deriven de los servicios de cualquier tercero designado por el Administrador de conformidad con la Sección 3.5 del Contrato de Administración.

Los Honorarios por Administración serán pagaderos en la Fecha de Pago, en términos de la Cascada de Pagos, en la cuenta bancaria que para tal efecto le informe por escrito el Administrador al Fiduciario.



### **Responsabilidad del Administrador.**

El Administrador será responsable por cualquier acción que tome en relación con el cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración conforme a lo siguiente:

El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos, contra cualquier responsabilidad que se relacione con los gastos (incluyendo gastos razonables y documentados de abogados), daños, costos, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja directa o indirectamente de cualquier incumplimiento por parte del Administrador a cualquiera de sus obligaciones de acuerdo con el Contrato de Administración o de cualquier declaración que se haya realizado de acuerdo con el Contrato de Administración.

El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos contra cualquier responsabilidad con relación a los gastos (incluyendo gastos razonables y documentados de abogados), daños, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja de o que sea impuesta al Fiduciario y al Representante Común, como resultado de declaraciones falsas, negligencia, dolo, mala fe o fraude del Administrador en la prestación de los Servicios, o la violación por parte del Administrador de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Administración.

El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos contra cualquier responsabilidad con relación a los gastos, daños, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja de, o que se imponga al Fiduciario, al Representante Común, o al Administrador Maestro como resultado de los actos u omisiones de terceros designados por el Administrador.

### **c. Descripción del Contrato de Administración Maestra.**

#### **Objeto de los Servicios de Administrador Maestro.**

El Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro celebraron el 30 de octubre de 2012, un Contrato de Administración Maestra en virtud del cual el Administrador Maestro deberá (i) supervisar, revisar y verificar toda la información generada por el Administrador en términos del Contrato de Administración relacionada con la Administración y Cobranza de los Derechos de Crédito; (ii) desarrollar y ponga a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios que al menos incluya la información descrita en los puntos x. y xi. de la Sección 3.3 y la información que posea respecto de los rubros señalados en el Anexo "B" del Contrato de Administración Maestra y (iii) en general preste los servicios de supervisión y vigilancia de las funciones que desempeñe el Administrador y los terceros que subcontrate en términos del Contrato de Administración (los "Servicios del Administrador Maestro"). A la firma de dicho Contrato compareció el Representante Común.

#### **Actuación del Administrador Maestro.**

El Administrador Maestro, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo los servicios descritos en el Contrato de Administración Maestra de manera independiente, profesional y responsable. El Administrador Maestro supervisará y vigilará que el Administrador base su actuación en las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria vigentes del Administrador. Asimismo, para el desempeño de sus funciones el Administrador Maestro cumplirá con los términos del Manual de Operaciones que se adjunta al Contrato de Administración Maestra como Anexo "B".

El Administrador Maestro será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador Maestro declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador Maestro, por lo que el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo. π

El Administrador Maestro, durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la consecución de su objeto

social; y (iii) llevar a cabo todas los actos que resulten necesarios a fin de obtener, renovar, prorrogar y mantener vigentes todas las autorizaciones necesarias para que el Administrador Maestro esté facultado para conducir sus negocios conforme a la legislación aplicable.

Todos los servicios que el Administrador Maestro preste, incluyendo la validación y conciliación de la información proporcionada por el Administrador se soportan en procesos, sistemas y plataformas desarrolladas íntegramente por el Administrador Maestro.

Para la prestación de los servicios que en términos del Contrato de Administración Maestra proporcionará el Administrador Maestro, éste deberá contar en todo momento durante la vigencia del mismo, con todos los permisos y licencias de patentes, marcas, derechos de autor, software y de cómputo que sean necesarios para la prestación de dichos servicios. Por lo que se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, así como a sus consejeros, funcionarios, empleados y agentes de cualquiera de ellos de cualesquier pérdida o gasto (incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo cualquier demanda o reclamación derivada del incumplimiento del Administrador Maestro por tal motivo.

### **Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro.**

El Administrador Maestro, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- i. Supervisar que el Administrador lleve a cabo la Cobranza de conformidad con sus políticas de cobranza vigentes.
- ii. validar con el Administrador la información generada por éste relacionada con la Cobranza de los Créditos Hipotecarios con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información;
- iii. conciliar con el Administrador la información del comportamiento de los Créditos Hipotecarios que le proporcione éste, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro;
- iv. revisar la información generada por el Administrador (incluyendo el Reporte de Cobranza) con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, la amortización anticipada en términos de los Créditos Hipotecarios y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos;
- v. supervisar la contratación, mantenimiento y ejercicio del Seguro por parte del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- vi. supervisar la contratación de Subcontratistas, incluyendo la contratación de abogados externos y prestadores de servicios en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales y extrajudiciales en términos del Contrato de Administración;
- vii. supervisar los Gastos de Cobranza en que incurra el Administrador en términos del Contrato de Administración;
- viii. de conformidad con las políticas de administración y cobranza del Administrador, y sujeto a los términos del Contrato de Administración, supervisar y otorgar su consentimiento para que el Administrador modifique los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios;
- ix. vigilar la actuación de los Custodios conforme al Contrato de Administración;
- x. proporcionar mensualmente a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor y a las Agencias Calificadoras, en términos de lo señalado en la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra, información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a: (i) la fecha de originación y el plazo remanente; (ii) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (iii) tasa de interés aplicable; (iv) saldo remanente; (v) morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (vi) reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (vii) información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; (viii) información sobre el número de Derechos



de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial, y (ix) notificar cualquier inconsistencia en la información reportada por el Administrador en términos del punto anterior;

- xi. proporcionar mensualmente a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor y a las Agencias Calificadoras, en términos de lo señalado en la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra reportes con las tablas de frecuencia respecto a los Derechos de Crédito que incluya: (i) distribución geográfica; (ii) distribución por Dependencia o Entidad; (iii) edad de la cartera que conforman los Créditos Hipotecarios (por año y mes de originación); (iv) saldo insoluto de principal (v) maduración esperada de la cartera hipotecaria; (vi) la tasa de interés; (vii) relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (viii) ingreso mensual o salario base del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Período de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público; y (ix) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria;
- xii. En su caso, llevar a cabo los actos previstos en la Sección 7.1 del Contrato de Administración; y
- xiii. En general, realizar cualquier acto o servicio que considere necesario o conveniente para lograr una eficiente Cobranza

#### **Honorarios del Administrador Maestro.**

Durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra, el Fiduciario pagará al Administrador Maestro en cada Fecha de Pago, el monto que se indique en el propio Contrato de Administración Maestra con cargo a la Cuenta del Fideicomiso.

#### **Causas de Substitución del Administrador Maestro.**

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una "Causa de Substitución del Administrador Maestro":

- i. Si el Administrador Maestro dejare de prestar correctamente a juicio del Fiduciario y del Representante Común los servicios contratados por medio del Contrato de Administración Maestra, sin causa justificada.
- ii. Cualquier incumplimiento por parte del Administrador Maestro de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, cuyo incumplimiento subsista por un período de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador Maestro por el Fiduciario, por el Representante Común o por el Administrador.
- iii. Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador Maestro en el Contrato de Administración Maestra o en Documento de la Operación cualquier certificado, reporte o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración Maestra, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación.
- iv. Si el Administrador Maestro es sujeto de cualquier procedimiento de insolvencia, liquidación, concurso mercantil o quiebra bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable, o si el Administrador Maestro es intervenido (o la figura equivalente en cualquier legislación extranjera) por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable.
- v. Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador Maestro, el Administrador Maestro se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra.
- vi. Si el Administrador Maestro pierde alguna licencia u autorización gubernamental otorgada en México o en el extranjero, que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra.

#### **Procedimiento de Substitución del Administrador Maestro.**



En el evento de presentarse cualquiera de las Causas de Substitución del Administrador Maestro previstas en la Sección 6.1 del Contrato de Administración Maestra, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución del Administrador Maestro no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha Cláusula, el Fiduciario podrá, con la autorización previa y por escrito del Representante Común y, deberá, una vez recibidas las instrucciones de parte del Representante Común, iniciar el procedimiento de substitución del Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra señalando en dicho aviso la Fecha de Substitución del Administrador Maestro mediante un aviso (el "Aviso de Terminación") dado al Administrador Maestro (con copia a las Agencias Calificadoras).

El Fiduciario deberá nombrar al Administrador Maestro Substituto dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común le autorice por escrito nombrar a un Administrador Maestro Substituto.

En todo caso el Administrador Maestro Substituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Sección 6.3 del Contrato de Administración Maestra y deberá ser aceptable para el Administrador.

Al llegar la Fecha de Substitución del Administrador Maestro y únicamente después de que el Administrador Maestro Substituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra serán transferidos y asumidos por el Administrador Maestro Substituto; en el entendido, sin embargo de que el Administrador Maestro continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Substitución del Administrador Maestro. A partir de la Fecha de Substitución del Administrador Maestro, éste dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al período anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el punto d. de la Sección 5.1 del Contrato de Administración Maestra).

En el evento de substitución del Administrador Maestro, éste entregará en la Fecha de Substitución del Administrador Maestro al Administrador Maestro Substituto, toda la información o documentación que razonablemente le solicite el Administrador Maestro Substituto relacionada con el Contrato de Administración Maestra y los servicios contemplados en el mismo.

El Administrador Maestro Substituto, el Fiduciario y el Administrador Maestro, suscribirán, en la Fecha de Substitución del Administrador Maestro un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme al párrafo anterior.

A partir de la Fecha de Substitución del Administrador Maestro, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración Maestra, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión, en el Contrato de Administración y cualquier otro documento relacionado con los mismos al Administrador Maestro, se entenderán hechas a la entidad que actúa como Administrador Maestro Substituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador Maestro de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración Maestra (en el entendido de que el Administrador Maestro Substituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador Maestro).

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado (ante la falta de cooperación del Administrador Maestro) para actuar en substitución del Administrador Maestro y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la substitución.

El Administrador Maestro tendrá derecho a recibir los Honorarios por Administración Maestra devengada a su favor hasta la Fecha de Substitución del Administrador Maestro.

#### **Requisitos del Administrador Maestro Substituto.**

La entidad que el Fiduciario nombre como Administrador Maestro Substituto deberá reunir las siguientes características: (i) contar con todas las autorizaciones gubernamentales, sistemas y medios necesarios para llevar a cabo las funciones descritas en el Contrato de Administración Maestra a cargo del Administrador Maestro, (ii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración maestra de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iii) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del Contrato de Administración Maestra, y (iv) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **Renuncia del Administrador Maestro.**



El Administrador Maestro solamente podrá renunciar a su cargo de Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador Maestro continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra debido a (i) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria, (ii) la modificación de leyes, reglamentos u otras Leyes Aplicables en México o el extranjero, o (iii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, en cualquiera de dichos casos, el Administrador Maestro Substituto será nombrado conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Administración Maestra y se le informará a las Agencias Calificadoras.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador Maestro acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos ahí contenidos.

La renuncia del Administrador Maestro conforme a la Cláusula Séptima del Contrato de Administración Maestra deberá ser notificada al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la Fecha de Substitución del Administrador Maestro que no podrá ser anterior a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. El proceso de substitución del Administrador Maestro en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula Sexta del Contrato de Administración Maestra.

**d. Descripción del Contrato de Cesión.**

**Cesión de los Derechos de Crédito.**

El Cedente cedió, aportó y transmitió irrevocablemente y libre de cualquier gravamen, al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Derechos de Crédito, que se relacionan de forma individual en el **Anexo "B"** del Contrato de Cesión, de conformidad con los artículos 2029, 2032, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles para los estados de la República Mexicana.

Los Derechos de Crédito cedidos, incluyen:

- a. Todos los derechos, titularidad y beneficios del Cedente (tanto presentes como futuros) que correspondan a los Créditos Hipotecarios;
- b. Los Expedientes de Crédito relacionados con los Derechos de Crédito;
- c. Todos los derechos principales y auxiliares del Cedente en su carácter de acreedor junto con todos los frutos, productos y accesorios que les corresponden conforme a cada Derecho de Crédito incluyendo los derechos en su carácter de acreedor hipotecario respecto a las Hipotecas constituidas sobre el Inmueble relacionada con cada uno de los mencionados Créditos Hipotecarios; y todos los derechos del Cedente como beneficiario (i) en su caso, de la obligación a cargo del Fideicomitente, respecto a cada Crédito Hipotecario, de realizar el pago por el Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario, en caso de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios (la "Garantía del Crédito de Vivienda"), y (ii) del seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios (el "Seguro" o "Seguro de Daños" indistintamente), incluyendo el derecho a obtener los recursos provenientes de los Derechos Derivados del Seguro en tanto los mismos se relacionen con dichos Derechos de Crédito; y
- d. La totalidad de la Cobranza de cada uno de los Créditos Hipotecarios, con excepción de las Cantidades Excluidas.

La cesión de los Derechos de Crédito no incluye o no se interpretará que incluye cualquier obligación a cargo del Cedente derivada de los Créditos Hipotecarios.

**Garantía del Crédito de Vivienda**

En caso de que se actualice alguno de los supuestos establecidos en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, el Fideicomitente estará obligado a depositar en la Cuenta del Fideicomiso el Saldo Insoluto del Crédito



R

Hipotecario respectivo, el Día Hábil siguiente a que haya sido acreditado fehacientemente al FOVISSSTE un evento cubierto por la Garantía del Crédito de Vivienda.

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

#### **Contraprestación.**

El Cedente recibirá como contraprestación por la cesión al Fiduciario de los Derechos de Crédito prevista en el Contrato de Cesión (i) un monto equivalente al 100% (cien por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, el cual será pagado por el Fiduciario con cargo a la Cuenta del Fideicomiso y, (ii) la Constancia.

#### **Depósito de los Expedientes de Crédito.**

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente hace la entrega jurídica de los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios en favor del Cesionario. Asimismo, en este acto, el Cesionario lleva a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

En términos del Contrato de Administración, el Custodio ha quedado designado como depositario de los Expedientes de Crédito ajustándose en lo no previsto por el citado Contrato de Administración a lo dispuesto en el Artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal. El Custodio, mantendrá los Expedientes de Crédito en una bodega a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada para su resguardo, ubicada en el domicilio señalado en el Contrato de Administración con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

Las partes del Contrato de Cesión convienen que el Cedente en su capacidad de Administrador tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicha posesión no le dará ningún derecho de propiedad sobre los Derechos de Crédito y beneficio del Seguro y la Garantía del Crédito de la Vivienda ni podrá extraerlos o sustraer documentos de dichos Expedientes de Crédito salvo que lo tenga expresamente permitido bajo el Contrato de Administración.

#### **Declaraciones del FOVISSSTE con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad:**

Que: (i) el Cedente es el único y legítimo propietario de los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión y no ha cedido (incluyendo la cesión como garantía) sus derechos, ni ha creado ningún Gravamen o afectación, o celebrado ningún contrato que pudiese afectar su titularidad sobre de los mismos, de manera alguna; y (ii) el Cedente tiene derecho a ceder dichos Derechos de Crédito.

Con respecto a los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, a la fecha de cesión:

- i. La información que se señala en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, es correcta, precisa y suficiente para su identificación, y que contiene los saldos insolutos a la Fecha de Corte. Dicha información es congruente con la información contenida en los Expedientes de Crédito y en las bases de datos correspondientes;
- ii. El Cedente tiene derecho a ceder dichos Derechos de Crédito;
- iii. Cumplen con todos y cada uno de los Requisitos de Elegibilidad que se mencionan en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, que son:

1. FOVISSSTE es el único y legítimo titular de cada uno de los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión.



2. Los contratos que documentan los Derechos de Crédito son legalmente válidos y exigibles y fueron otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.
3. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas, están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el registro público de la propiedad correspondiente a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación debidamente perfeccionado de conformidad con la Ley Aplicable.
4. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios son legalmente exigibles conforme a sus términos, y el Deudor Hipotecario, de conformidad con la documentación y las declaraciones realizadas en el contrato respectivo, estaba plenamente capacitado para celebrar el Crédito Hipotecario al momento de su celebración.
5. Todas las obligaciones de FOVISSSTE como cedente según se prevén en los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios han sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe en la fecha del Contrato de Cesión, ni existía en la Fecha de Corte, obligación alguna a cargo del Fideicomitente como cedente pendiente de cumplimiento.
6. El monto total a cargo del Fideicomitente de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado. No existen obligaciones de desembolso adicionales, todos los gastos y costos incurridos en relación con la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Fideicomitente.
7. El Fideicomitente no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
8. Los Derechos de Crédito se derivan de Créditos Hipotecarios, para la adquisición de vivienda nueva o usada y no incluyen créditos hipotecarios otorgados para reparar, ampliar o mejorar vivienda, ni pasivos contraídos para cualquiera de los conceptos antes mencionados.
9. Cada uno de dichos créditos se encuentra denominado en VSM y tiene una tasa de interés mínima de 4% (cuatro por ciento) fija.
10. Todos los Créditos Hipotecarios, fueron otorgados de 2002 en adelante y a la Fecha de Corte tienen una antigüedad mínima de 6 (seis) meses.
11. A la Fecha de Corte, cada Crédito Hipotecario tiene una fecha de vencimiento no mayor a la Fecha de Vencimiento de la Emisión.
12. A la Fecha de Corte, el Saldo Insoluto de cada Crédito Hipotecario es superior o igual a \$75,000.00 Pesos
13. A la Fecha de Corte, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario contra el valor de las garantías ("LTV") es menor o igual a 95% (noventa y cinco por ciento) para cada Crédito Hipotecario; en el entendido que el saldo insoluto conjunto a la Fecha de Corte de los Créditos Hipotecarios cuyo LTV es mayor a 90% (noventa por ciento), no excede el 25% (veinticinco por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte.
14. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo.
15. A la Fecha de Corte, los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios: (i) son trabajadores activos del sector público, (ii) son mayores de 20 (veinte) años y menores de 56 (cincuenta y seis) años y (iii) han realizado al menos cuatro pagos quincenales por concepto del Crédito Hipotecario.

16. Desde su otorgamiento y a la Fecha de Corte, ningún Crédito Hipotecario ha (i) sido objeto de modificación (ii) estado sujeto a un Período de Prórroga, (iii) generado intereses moratorios por un incumplimiento de pago durante los últimos 12 (doce) meses. Para efectos de claridad, el incumplimiento en el pago es calculado de la siguiente manera: no ha tenido (a) 2 ó más veces un incumplimiento de pago por un plazo de treinta y un días calendario y (b) 1 ó más veces un incumplimiento de pago por un plazo mayor a sesenta y un días calendario.
17. A la fecha de la cesión, cada uno de los Créditos Hipotecarios se encuentra al corriente en sus pagos, tanto por concepto de interés, principal, impuestos y demás cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario respectivo y ningún Deudor Hipotecario está en incumplimiento de cualquier obligación respecto a su Crédito Hipotecario.
18. Los Créditos Hipotecarios se encuentran libres de Gravámenes, salvo por la Hipoteca otorgada a favor del Fideicomitente.
19. A la fecha del Contrato de Cesión, no existe un incumplimiento de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (distintos de incumplimiento de pago) o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios.
20. A la Fecha de Corte, no se ha (i) liquidado, cancelado o subordinado total o parcialmente, (ii) liberado ninguna Hipoteca, (iii) cedido o enajenado ningún Crédito Hipotecario, o (iv) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios distinta de los ajustes que resultan de la actualización de VSM en la cual dichos Créditos Hipotecarios se encuentran denominados.
21. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato con respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido conforme a prácticas y políticas legales, prudentes y comunes para un organismo de servicio social mexicano y conforme a las prácticas del Administrador.
22. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario ninguna excepción adicional a (i) las previstas en la ley en el caso de ejecución de la Hipoteca y (ii) las previstas en la Ley del ISSSTE, particularmente el derecho de Prórroga a que alude el artículo 183 de la Ley del ISSSTE.
23. Ningún Crédito Hipotecario otorga al Deudor Hipotecario el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en cualquier Crédito Hipotecario o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar.
24. Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables en relación a los intereses.
25. Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existe garantía adicional que responda por el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
26. A la fecha de cesión, el Fideicomitente no tiene conocimiento de la existencia de algún procedimiento tendiente a la expropiación de algún Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, huracanes u otros desastres naturales.
27. Cada Inmueble cuenta con Seguro y la póliza del Seguro correspondiente ha sido debidamente contratada con la aseguradora, la cual se encuentra

debidamente autorizada de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros como una institución de seguros.

28. La póliza del Seguro ha sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto la vigencia de dicho Seguro se encuentra en plena vigencia.

29. Cada uno de los Créditos Hipotecarios fue otorgado respecto a un Inmueble y se encuentran regidos por las leyes de un estado o entidad federativa de la República Mexicana que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten a FOVISSSTE transmitir los Derechos de Crédito correspondientes al Fideicomiso sin necesidad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo o de notificación a los deudores respectivos en términos similares al artículo 2,926 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### **Substitución y readquisición de Créditos No Elegibles.**

En el caso de que el Cedente (i) reciba un Requerimiento de Reemplazo por parte del Fiduciario o del Representante Común, o (ii) por cualquier motivo tenga conocimiento de que (a) omitió cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Contrato de Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos o (b) cualesquier Derechos de Créditos sea un Derecho No Elegible el Cedente estará obligado a, dentro de un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de la actualización de los supuestos mencionados en los incisos (i) y (ii) respectivamente de esta Sección, sustituir o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible, según corresponda.

La substitución o readquisición de Derechos de Crédito deberá efectuarse conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

#### **3.4.2 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.**

##### **FOVISSSTE:**

FOVISSSTE se encuentra involucrado en juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que la Administración espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros. Al 31 de Diciembre de 2011 el número de juicios en contra del FOVISSSTE son 119 (ciento diecinueve), los cuales tienen su origen principalmente en:

- a. Juicios Laborales.** 70 (setenta) demandas interpuestas por ex empleados que demandan a FOVISSSTE la reinstalación, pago de indemnización constitucional, salarios caídos y otras prestaciones, por los cuales se tiene una provisión de \$65'563,000 (Sesenta y Siete Millones Quinientos Sesenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.).
- b. Juicios Civiles y Mercantiles.** 49 (cuarenta y nueve) procedimientos judiciales en los que FOVISSSTE es demandado por constructoras, por el pago de obras ejecutadas y cumplimiento de contratos; y acreditados por devolución de pagos indebidos, reconocimiento de haber liquidado el crédito, por los cuales se tiene una provisión de \$90'247,000 (Noventa Millones Doscientos Cuarenta y Siete Mil Pesos 00/100 M.N.).
- c. Juicios Penales.** 4 (cuatro) juicios interpuestos por FOVISSSTE contra terceros por concepto de daño patrimonial.

FOVISSSTE, no tiene conocimiento (i) de la existencia de litigios adicionales a los mencionados en los incisos anteriores que se encuentren en proceso y que se consideren que puedan resultar en fallos negativos para el FOVISSSTE, y que de acuerdo con las Reglas y prácticas contables emitidas por la CNBV deban registrarse como un pasivo o deban revelarse, ni (ii) de otros asuntos que pudieran implicar una responsabilidad directa o contingente a cargo del FOVISSSTE, adicionales a los mencionados en el primer párrafo de esta Sección.

##### **Administrador Maestro:**

De conformidad con el registro del área de Asuntos Jurídicos de ACFIN, al 20 de Marzo del 2012, se determinó que no existen procedimientos legales pendientes o en trámite de resolución de carácter civil, mercantil, laboral, contencioso y/o arbitral promovidos en favor y/o en contra de ACFIN.

ACFIN, no tiene conocimiento (i) de litigios en proceso de los que sea parte; (ii) de litigios seguidos en su contra; (iii) de alguna obligación contingente a su cargo.



### **Fiduciario:**

No existen procedimientos legales pendientes o en trámite de resolución de carácter civil, mercantil, laboral, contencioso y/o arbitral promovidos en favor y/o en contra del Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.

El Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, no tiene conocimiento (i) de litigios en proceso de los que sea parte; (ii) de litigios seguidos en su contra; (iii) de alguna obligación contingente a su cargo.

### **3.5 Deudores relevantes.**

Ningún acreditado representa más del 20% (veinte por ciento) del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte. De igual forma, ninguna Dependencia o Entidad retenedora tiene una participación significativa, siendo el Gobierno del Distrito Federal la dependencia que tiene una mayor participación como empleadora de Trabajadores acreditados, con el 8.02% (ocho punto cero dos) del saldo total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte.

### **3.6 Administradores u operadores.**

La información del FOVISSSTE como Administrador de Créditos Hipotecarios correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado mediante oficio 153/8200/2012 de fecha 27 de Marzo de 2012, en la "Sección 3.5 – FOVISSSTE como Administrador".

Por otra parte, como parte de la transacción descrita en el presente Suplemento, se contempla la participación de ACFIN como Administrador Maestro, misma que se documenta a través del Contrato de Administración Maestra suscrito entre el Fiduciario y ACFIN (*Ver Sección 3.4.1 "Contratos y acuerdos – Descripción del Contrato de Administración Maestra"*).

### **Administración Maestra**

#### **A) Papel del Administrador Maestro**

El Administrador Maestro es la institución responsable de llevar a cabo la supervisión y monitoreo de las actividades del administrador primario respecto de las transacciones de bursatilización acordadas y de las prácticas estándares de prestación de servicios en la industria. La vigilancia prestada por el Administrador Maestro tiende a generar un impacto directo sobre los niveles de pérdidas realizadas en transacciones de bursatilización.

#### Funciones del Administrador Maestro

ACFIN como parte de sus actividades de Administrador Maestro realiza una revisión y verificación de toda la información generada por FOVISSSTE en su calidad de Administrador en relación con la administración y cobranza de los Derechos de Crédito, y a su vez, es responsable de desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Derechos de Crédito que respaldan cada transacción.

ACFIN, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, tiene las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Validar con el Administrador Primario la información generada en relación con la cobranza de los Derechos de Crédito con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información;
- b) Conciliar la información proporcionada por Administrador Primario respecto del comportamiento de los Derechos de Crédito, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro;
- c) Revisar la información generada por el Administrador Primario con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, y demás pagos en términos de los Derechos de Crédito determinados y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos;
- d) Proporcionar a los Tenedores una herramienta mediante la cual puedan acceder, a través de Internet, a los reportes con información sobre cada Derecho de Crédito. Actualmente, esta información está a disposición de los Tenedores e inversionistas en general a través de la página de Internet del Administrador Maestro y cubre los siguientes aspectos:
  - (i) Fecha de originación y plazo remanente;
  - (ii) Relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del inmueble o garantías puestas a disposición como colateral en la fecha de originación y a la fecha del reporte;
  - (iii) Esquema de amortización;

- (iv) Tasa de interés aplicable;
  - (v) Saldo remanente;
  - (vi) De manera mensual información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a:
    - Morosidad actual e histórica;
    - Reportes sobre su desempeño actual e histórico;
    - Información relacionada con la amortización parcial o total de cada crédito;
    - Información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial;
- e) Proporcionar reportes con las tablas de frecuencia respecto a la cartera de Derechos de Crédito que incluya los siguientes conceptos:
- Distribución geográfica;
  - Distribución por empleador;
  - Antigüedad de la cartera (por año y mes de originación);
  - Saldo insoluto de principal;
  - Tasa de interés;
  - Maduración esperada de los Derechos de Crédito;
  - Relación del monto del Derechos de Crédito respecto al valor del inmueble o garantía en la fecha de originación y a la fecha del reporte;
  - Ingreso mensual;
  - Razón entre los niveles de deuda y los ingresos de la cartera.

#### Reportes e Información Disponible

ACFIN tiene a disposición de sus clientes y usuarios relacionada información sobre las carteras administradas en la siguiente página de Internet:

[www.acfin.com](http://www.acfin.com)  
[https://reportes.acfin.cl/menu\\_hsbcl/](https://reportes.acfin.cl/menu_hsbcl/)

Para tener acceso a la información de acuerdo a los términos del Contrato de Administración Maestra pero a la vez mantener la seguridad de la información, ACFIN pone a disposición de cada usuario, previo registro, una clave y una contraseña.

#### Antecedentes de ACFIN

ACFIN se constituyó en 1997 para satisfacer las necesidades de la incipiente industria de las bursatilizaciones en Chile. Inicialmente ACFIN se conformó como resultado de una alianza estratégica entre AGS Financial LLC e Inversiones San Sebastián, S.A., con el fin de capitalizar la experiencia de AGS Financial LLC en Estados Unidos en mercados emergentes, tales como Argentina y Brasil, en la administración de carteras bursatilizadas. En sus primeros 3 (tres) años, ACFIN se centró en el desarrollo de sistemas, de infraestructura y en la ejecución de procedimientos para la prestación de los servicios orientados a la bursatilización de activos, utilizando estándares internacionales en su diseño.

En 1998 SONDA, S.A. se incorpora a la compañía como nuevo socio, proporcionando a ACFIN con un importante apoyo institucional y tecnológico que permitió iniciar con el desarrollo del sistema y su implementación operativa.

En 1999, ACFIN celebra un convenio con Santander Sociedad Securitizadora, mediante el cual prueba sus sistemas para la administración de cartera de activos.

En el 2000, ACFIN inicia su fase operativa otorgando el servicio de administración maestra a bursatilizaciones en Chile y realiza la incorporación del primer patrimonio bursatilizado respaldado por activos hipotecarios.

Desde ese mismo año, ACFIN ha sido evaluado por las calificadoras de riesgo: Feller & Rate quien mantiene una alianza estratégica con Standard & Poor's Credit Markets Services y Humphreys Limitada, sociedad en la que participa minoritariamente Moody's Investors Service, Inc.

En el año 2001, inicia la fase operativa en el área de administración directa de la cartera objeto de la bursatilización.

En el año 2007, inicia operaciones en el área de Administración Maestra en México y firma el primer contrato de administración privado para cartera hipotecaria con INFONAVIT.

En el año 2009 SONDA, S.A., deja de ser socio, con este hecho el capital social de ACFIN se encuentra en manos de Inversiones San Sebastián S.A. ligada a la gestión de la empresa, en un 60% (sesenta por ciento) y, un fondo de inversión privado administrado por Larraín Vial S.A., en un 40% (cuarenta por ciento). Larraín Vial S.A., es una de las más antiguas y completas empresas de servicios financieros en Chile, fue fundada en 1934. Actualmente



*R*

brinda una amplia gama de servicios financieros, siendo el principal actor del mercado de capitales de Chile. Cuenta con presencia internacional y una gran reputación (<http://www.larrainvial.com/>).

En Diciembre de 2009, Fitch otorgó su primera calificación a ACFIN como Administrador Maestro en México, dándole la calificación de "AAFC2-(mex)", en Agosto de 2012 modificó la calificación a "AAFC2(mex)".

En Diciembre de 2010, ACFIN recibió por parte de la agencia calificadoradora Moody's una calificación "SQ2-" como Administrador Maestro de Hipotecas Residenciales en México.

La experiencia de ACFIN como Administrador Maestro incluye la prestación de servicios de administración primaria de activos, administración de portafolios de activos (administración maestra) y administración de bursatilizaciones.

Los sistemas de ACFIN fueron desarrollados internamente y en su diseño fueron considerados la adaptación tanto de condiciones nacionales como internacionales. Las soluciones implementadas consisten en un sistema modular y flexible con tecnología de punta internacional.

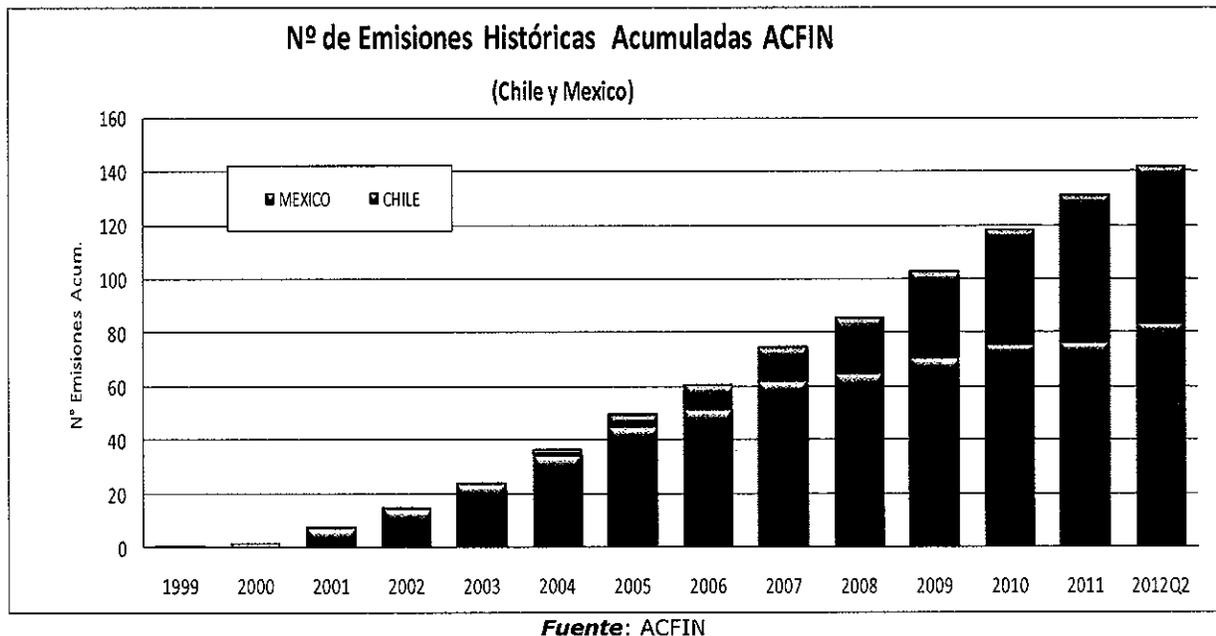
ACFIN le ha dado una gran importancia a la tecnología considerando que la administración de portafolios de activos requiere el procesamiento de grandes cantidades de información, así como la interacción con diversos usuarios (clientes y proveedores), así como la generación de reportes e información conforme a los requisitos de los participantes de una bursatilización.

ACFIN es una empresa líder en Latinoamérica en la prestación de servicios de administración de activos bursatilizados, y cuenta con herramientas especializadas que le permiten adaptarse eficientemente a las necesidades de diferentes clientes. Actualmente ACFIN se encuentra en fase de expansión de sus oficinas en México.

#### Experiencia de ACFIN como Administrador Maestro<sup>25</sup>

ACFIN está presente en el mercado de bursatilizaciones desde el año 1997 y actualmente cuenta con una participación en el mercado chileno equivalente al 79% (setenta y nueve por ciento) con 83 (ochenta y tres) bursatilizaciones supervisadas y 46% (cuarenta y seis por ciento) del mercado Mexicano con 57 (cincuenta y siete) bursatilizaciones.

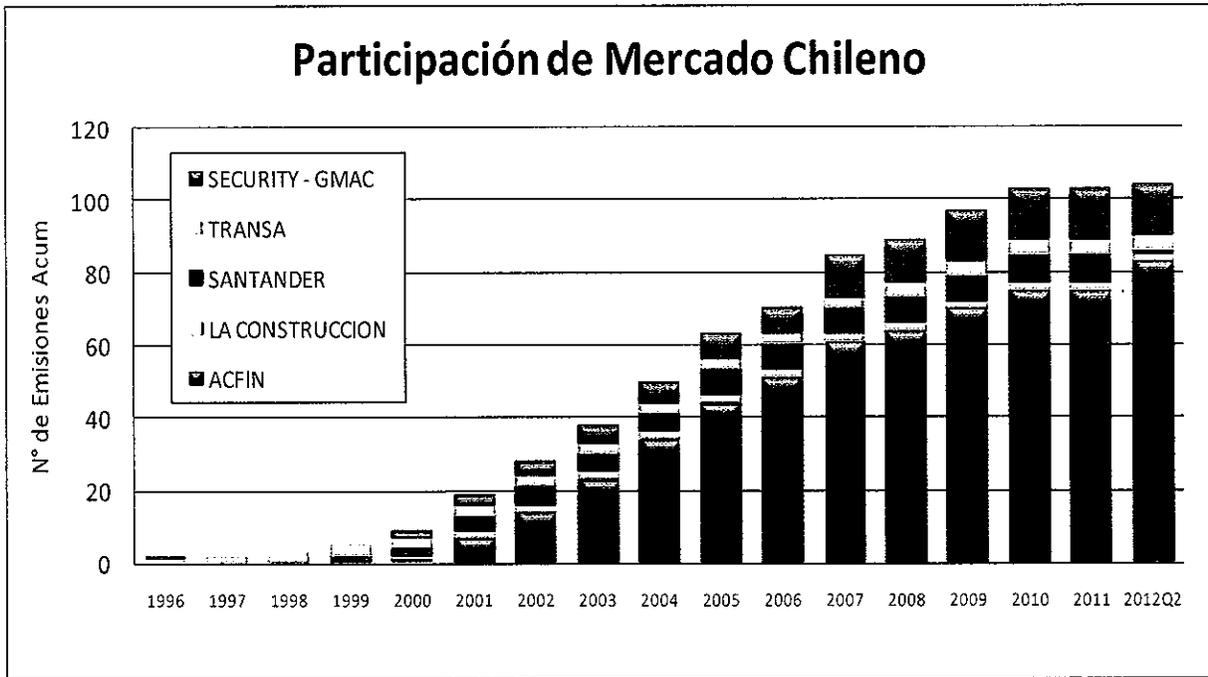
El competidor más cercano en Chile tiene una participación de 13% (trece por ciento) en el mercado Chileno, mientras que en México el competidor más cercano tiene una participación del 38% (treinta y ocho por ciento) en el mercado.



<sup>25</sup> La información descrita en el presente apartado ha sido elaborada por ACFIN con base en información proporcionada por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile y puede ser corroborada en la página de Internet: <http://www.svs.cl>

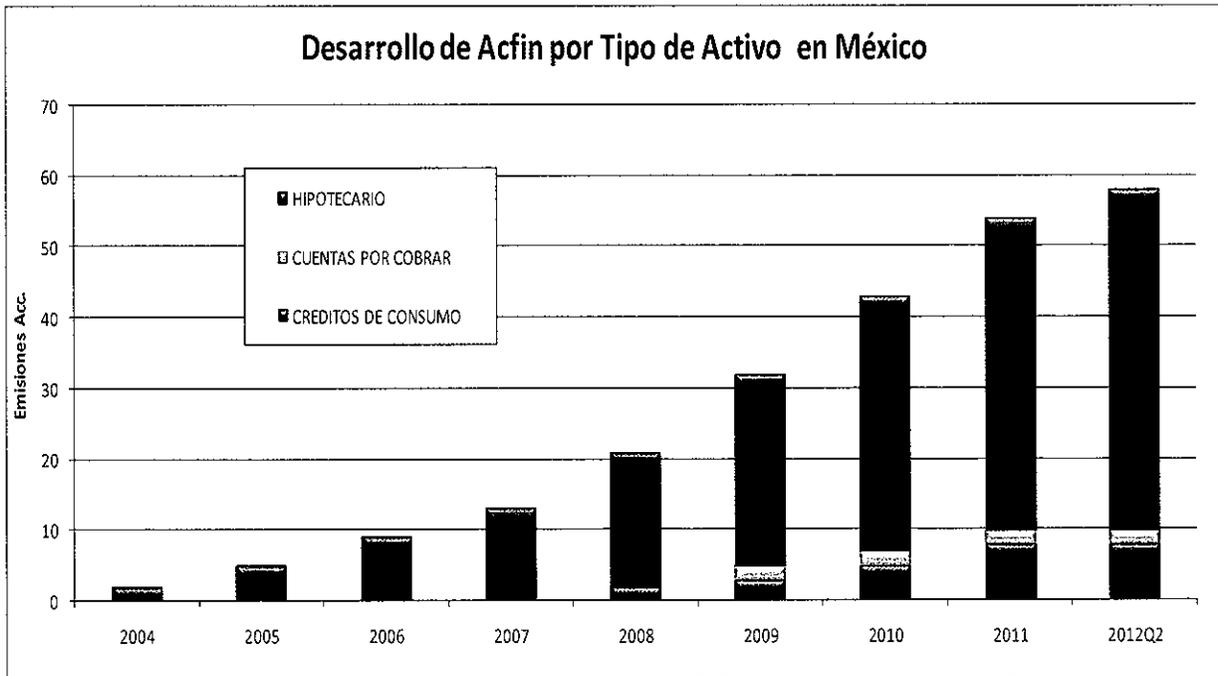


Durante el año 2006 el mercado chileno sufrió una baja en la colocación de nuevas emisiones debido a un cambio estructural en el mercado hipotecario, lo que se tradujo en tasas de prepagado más allá de lo contemplado por la agencias calificadoras y una reducción del crecimiento del número de emisiones.



Fuente: ACFIN

En el mercado Mexicano, ACFIN ha logrado consolidar y acrecentar su presencia como administrador maestro en emisiones respaldadas por hipotecas, cuentas por cobrar y préstamos con descuento sobre nómina.

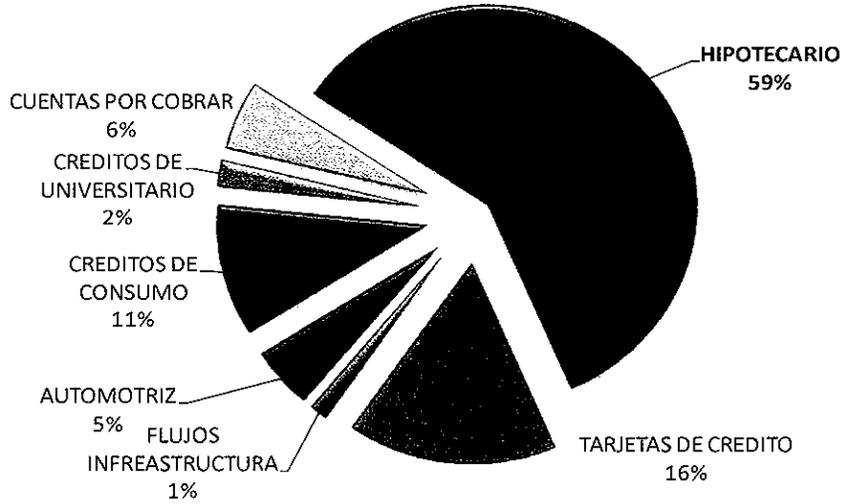


Fuente: ACFIN

ACFIN tiene una gran experiencia en la supervisión de emisiones de deuda respaldadas por hipotecas con 84 emisiones, pero cuenta con una gran experiencia en otro tipo de bursatilizaciones de activos:



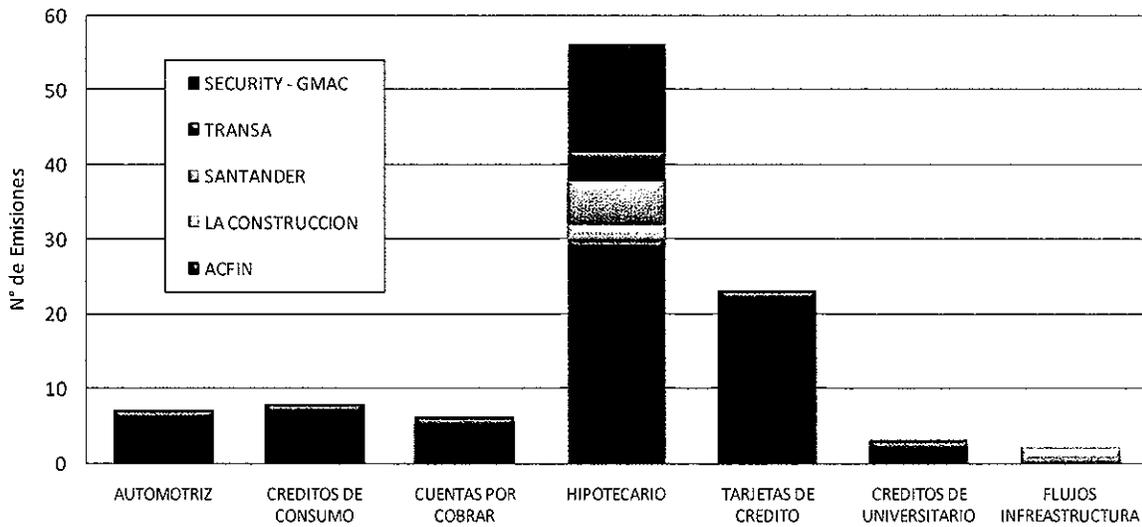
### Distribución Histórica Acumulada de ACFIN por Tipo de Activos Administrados



Fuente: ACFIN

ACFIN es la única empresa en Chile que tiene experiencia en emisiones respaldadas por créditos automotrices, créditos de consumo, cuentas por cobrar y tarjetas de crédito.

### Participación Histórica Acumulada de Mercado por Tipo de Activo en Chile 2012



Fuente: ACFIN

π

### Calificación de ACFIN como Administrador Maestro

ACFIN está permanentemente bajo la calificación de 3 (tres) agencias calificadoras de riesgo chilenas, y una en México, adicionalmente ACFIN recientemente recibió calificación por parte de Moody's en el mercado mexicano:



1. Feller&Rate (Standard & Poor's Credit Markets Services): ACFIN, celebró un contrato de calificación continua con Feller&Rate en el año 2000, y actualmente tiene la calificación como administrador maestro de "Más que Satisfactorio", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles. Esta categoría señala un grado muy alto de eficiencia y competencia en el aspecto evaluado. Difiere de la categoría más fuerte, principalmente por falta de historia representativa, estabilidad, tecnología o condición financiera.
2. Fitch Ratings Chile: ACFIN celebró con Fitch Ratings un contrato de calificación continua en Febrero de 2008, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de S2- (ci) que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles.
3. Humphreys Limitada (Moody's Investors Service, Inc.): ACFIN celebró con Humphreys Limitada un contrato de calificación continua en el año 2000, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "CA2", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles. Esta categoría corresponde a sociedades con una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno.
4. Fitch México: ACFIN celebró con Fitch Ratings un contrato de calificación continua en Junio de 2009, actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "AAFC2 (mex)", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles.
5. Moody's Investors Service, Inc.- México: En 2011, ACFIN recibió por parte de la agencia calificadora Moody's una calificación "SQ2- como Administrador Maestro de Hipotecas Residenciales en México", y una evaluación *Superior al Promedio* para los procesos de emisión de reportes y administración de flujos de efectivo, una evaluación arriba del Promedio para las capacidades de control y monitoreo y finalmente una calificación promedio para la estabilidad de administración.

#### Ventajas de una transacción con Administrador Maestro

Ventajas y beneficios para los diferentes participantes de una bursatilización

Para el Administrador:

- ACFIN realiza esfuerzo de homologación y estandarización de la información, así como genera reportes;
- Se complementan reportes elaborados por el Administrador primario (FOVSSSTE);
- Se cuenta con un Hot Backup sin Inversión adicional.

Para los Tenedores, Inversionistas y el Mercado en general:

- Aísla a las estructuras del riesgo de Administrador (capacidad de detección temprana de problemas y sustitución oportuna del mismo);
- La información confiable y oportuna para cada usuario disminuye la necesidad de auditoría y validación continua por parte de las partes (fiduciarios, calificadores, garantes, inversionistas y reguladores);
- Mitiga conflicto de interés en el análisis y seguimiento de las carteras;
- Genera información de fácil acceso, confiable e independiente que facilita el desarrollo de un mercado de instrumentos bursatilizados, más líquido y transparente.

### **3.7 Reportes**

Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, las partes de dichos instrumentos están obligadas a proporcionar los siguientes Reportes:

- a) Reporte de Cobranza: El reporte que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, el cual deberá describir la Cobranza en el Período de Cobranza correspondiente. Lo anterior, a más tardar 4 (cuatro) Días Hábiles antes de la Fecha de Determinación de cada Período de Cobranza.
- b) Reporte de Saldos: El reporte que deberá entregar el Fiduciario al Representante Común, al Administrador y al Administrador Maestro, con copia para el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, el cual describirá los movimientos registrados en la Cuenta del Fideicomiso. Lo anterior, a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación de cada Período de Cobranza.

- c) Reporte de Distribuciones: El reporte que deberá entregar el Representante Común al Fiduciario con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, el cual deberá listar las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva. Dicho reporte deberá ser entregado por el Representante Común en cada Fecha de Determinación de cada Periodo de Cobranza.
- d) Reporte del Auditor: El reporte que el Auditor Externo deberá entregar periódicamente al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro y a las Agencias Calificadoras. Dicho reporte deberá versar sobre: (i) la revisión de los estados financieros anuales del Fideicomiso, y (ii) al menos una auditoría anual de los Derechos de Crédito. El Representante Común podrá solicitar que dicha auditoría se haga con una mayor frecuencia, siempre y cuando fundamente debidamente su solicitud.

En términos de los Documentos de la Operación, los reportes mencionados en los incisos a) a d), inmediatos anteriores, serán enviados por escrito por correo certificado o servicio de mensajería con acuse de recibo a las direcciones señaladas en los propios contratos. Lo anterior en el entendido que podrán enviarse por medios electrónicos, siempre que éstos sean confirmados por dichos medios.

- e) Por su parte, el Administrador Maestro deberá proporcionar mensualmente, a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor y a las Agencias Calificadoras:
  - (i) información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a: (1) la fecha de originación y el plazo remanente; (2) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (3) tasa de interés aplicable; (4) saldo remanente; (5) morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (6) reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (7) información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; (8) información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial, (9) ingreso mensual o salario básico del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Período de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público y (10) notificar cualquier inconsistencia en la información reportada por el Administrador;
  - (ii) reportes con las tablas de frecuencia respecto a los Derechos de Crédito que incluya: (1) distribución geográfica; (2) distribución por Dependencia o Entidad; (3) edad de la cartera que conforman los Créditos Hipotecarios (por año y mes de originación); (4) saldo insoluto de principal (5) maduración esperada de la cartera hipotecaria; (6) la tasa de interés; (7) relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; y (8i) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria.

El Administrador Maestro publicará en su página de Internet ([www.acfin.cl](http://www.acfin.cl)), dentro de los (i) 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, después de haber sido recibida la información por parte del Administrador y validada por el Administrador Maestro la información a que hace referencia este inciso e); y (ii) 15 (quince) Días Hábiles de cada mes por lo que se refiere a la información referida en el Anexo "B" del Contrato de Administración Maestra. Para tener acceso a dicha información, los usuarios deberán registrarse con el Administrador Maestro para obtener nombre de usuario y clave de acceso.

La asignación del nombre de usuario y clave de acceso es por correo electrónico directamente por el Administrador Maestro. Cualquier persona o entidad puede solicitar su nombre de usuario y clave de acceso. El Fiduciario y el Representante Común se obligan a registrarse con el Administrador Maestro, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la celebración del Contrato de Administración Maestra. El Fiduciario a su vez, se obliga a gestionar el registro correspondiente de las Agencias Calificadoras.

### **3.8 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.**

La presente Emisión no cuenta con avales, garantas, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

12

## 4. ADMINISTRACIÓN

### 4.1 Auditores externos y Expertos independientes

#### **Auditor Externo - ejercicios fiscales 2009, 2010 y 2011:**

PricewaterhouseCoopers, S.C., es la firma de auditores externos independientes contratada por FOVISSSTE para llevar a cabo la auditoria y dictamen de sus estados financieros al cierre de los ejercicios fiscales por los años terminados al 31 de Diciembre de 2009 y 2010. El dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto de los estados financieros en mención, así como los estados financieros en cuestión se adjunta como Anexo "1" del Prospecto.

Es importante destacar que los dictámenes expedidos por dicha firma de auditores respecto de los ejercicios 2009 y 2010 se emitieron sin salvedades.

Salles, Sainz-Grant Thornton, S.C., es la firma de auditores externos independientes contratada por FOVISSSTE para llevar a cabo la auditoria y dictamen de sus estados financieros al cierre del ejercicio fiscal por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011. El dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto de los estados financieros en mención, así como los estados financieros en cuestión se adjunta como Anexo 6.14 del presente Suplemento.

Es importante destacar que el dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto del ejercicio 2011 se emitió sin salvedades.

Asimismo, los inversionistas pueden consultar los estados financieros de FOVISSSTE en el siguiente sitio de Internet:

[http://www.fovisste.gob.mx/es/FOVISSSTE/RI\\_Estados\\_Financieros](http://www.fovisste.gob.mx/es/FOVISSSTE/RI_Estados_Financieros)

#### **Auditor de Cartera**

Por otra parte, Operadora Cibergestión, S.A. de C.V., fue contratada como Auditor de Cartera, el reporte de su revisión se incluye como Anexo 6.2 de este Suplemento.

### 4.2 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

#### **FOVISSSTE:**

Los funcionarios de FOVISSSTE se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflicto de intereses en cualquier operación dentro de su servicio.

#### **Administrador Maestro:**

ACFIN, no ha celebrado crédito relevante en los últimos 3 (tres) ejercicios y hasta la fecha del presente Suplemento, con el fiduciario y/o el fideicomitente, y/o derechos o valores fideicomitados, y/o deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

#### **Fiduciario:**

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar, para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

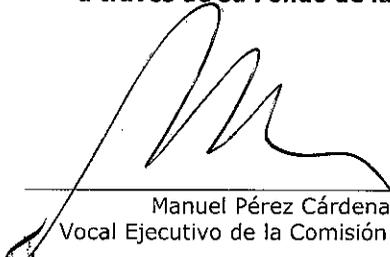
Debido a la reciente fecha de constitución del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, no ha celebrado crédito relevante en los últimos 3 (tres) ejercicios y hasta la fecha del presente Suplemento, con el fiduciario y/o el fideicomitente, y/o derechos o valores fideicomitados, y/o deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores.

*TL*

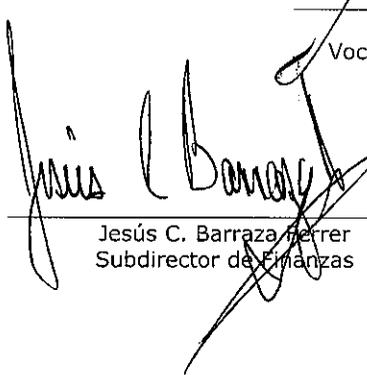
## 5. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

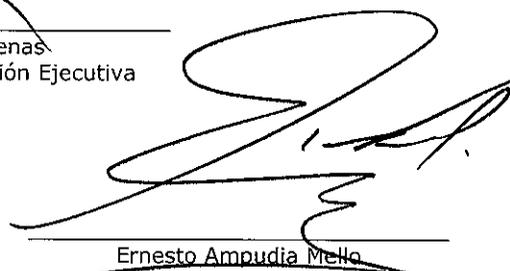
### Instituto de seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda



Manuel Pérez Cárdenas  
Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva



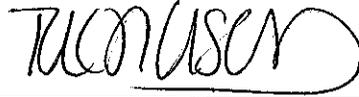
Jesús C. Barraza Ferrer  
Subdirector de Finanzas



Ernesto Ampudia Mello  
Subdirector de Asuntos Jurídicos

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**



---

Maria Teresa Caso Saenz Arroyo  
Delegada Fiduciaria

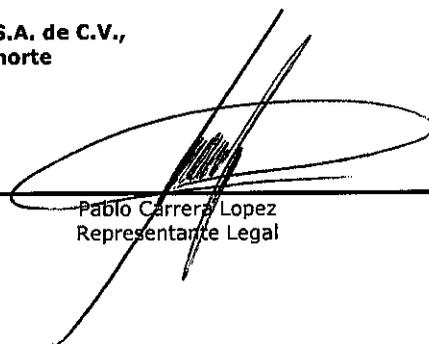
"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y de la estructura de la operación, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio del Fideicomitente y de la estructura de la operación. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa."

**Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Banorte**



Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña  
Representante Legal



Pablo Carreras López  
Representante Legal

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y de la estructura de la operación, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio del Fideicomitente y de la estructura de la operación. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

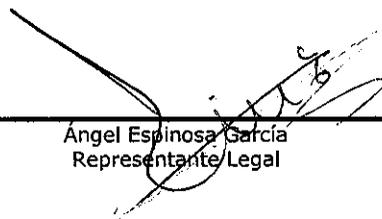
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa."

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer**



---

Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Representante Legal



---

Angel Espinosa García  
Representante Legal

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y de la estructura de la operación, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio del Fideicomitente y de la estructura de la operación. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

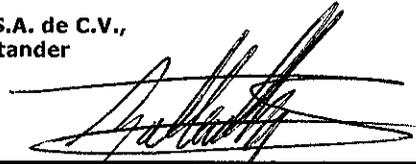
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que han informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa."

**Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Santander**



---

Mauricio Rebolledo Fernández  
Representante Legal

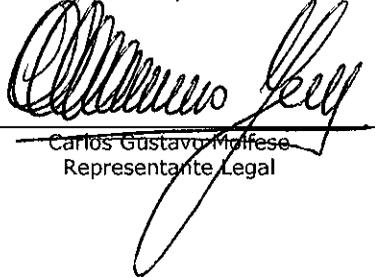


---

Nathan Moussan Farca  
Representante Legal

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que revisó los Expedientes de Crédito y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**A de A México, S.A. de C.V.**



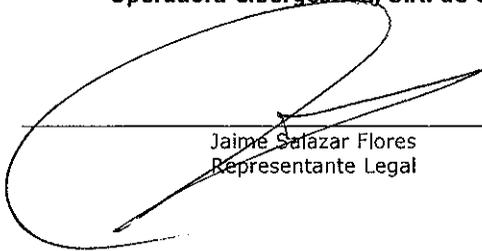
Handwritten signature of Carlos Gustavo Molfese in black ink, written over a horizontal line.

Carlos Gustavo Molfese  
Representante Legal

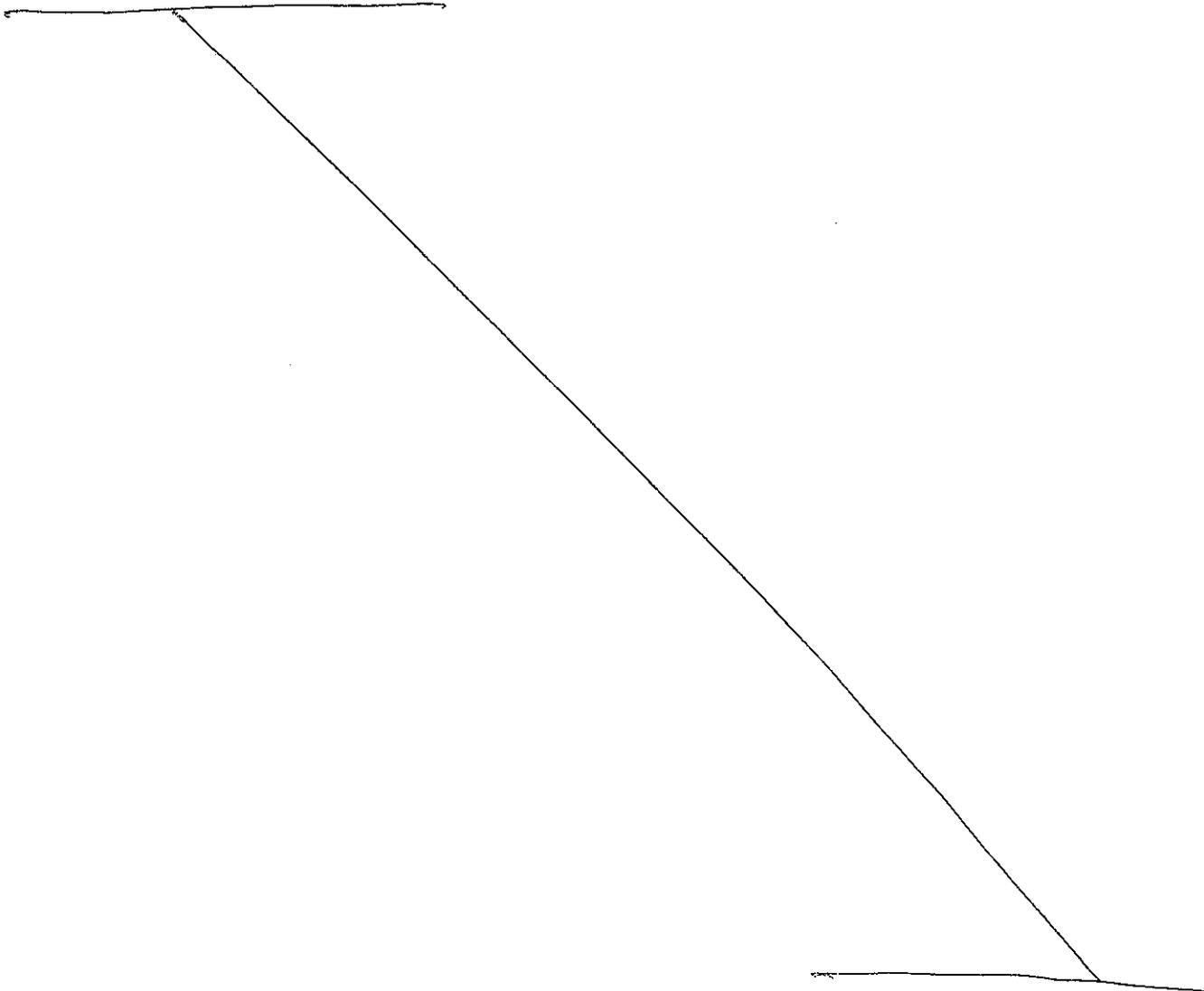


"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que auditó la cartera de crédito en términos de su informe adjunto al presente suplemento, y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Operadora Cibergestión, S.A. de C.V.**

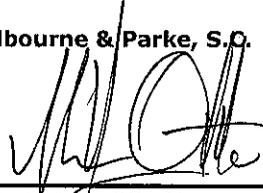


Jaime Salazar Flores  
Representante Legal



"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Chadbourne & Parke, S.C.**



---

Boris Aláin Otto Lira  
Socio

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

**The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple**



---

Cristina Reus Medina  
Delegada Fiduciaria

## 6. ANEXOS

### 6.1 Mecanismo de Colocación

#### Bases Generales del Proceso de Subasta para la Adquisición de Certificados Bursátiles

Objetivo:

El presente documento establece las REGLAS GENERALES del proceso de SUBASTA para la adquisición de CERTIFICADOS BURSÁTILES que se emitan para su colocación en el Mercado de Valores.

Estas reglas serán de uso particular para los procesos de SUBASTA en donde los INTERMEDIARIOS COLOCADORES participen con carácter de coordinadores de dichos procesos y se utilice para la misma, el Sistema Electrónico de Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V.

A efecto de transparentar y divulgar el proceso de colocación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES en el Mercado de Dinero, los INTERMEDIARIOS COLOCADORES han preparado estas bases de uso general, mismas que deberán observarse en las transacciones en donde los valores se adquieran a través del proceso de SUBASTA aquí descrito.

Resumen Ejecutivo:

A continuación se presenta un breve resumen del proceso de SUBASTA.

1. Podrán ser PARTICIPANTES del proceso de SUBASTA, y por lo tanto, adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Empresas de Factoraje y Uniones de Crédito cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente conforme a la legislación aplicable.
2. El EMISOR enviará al público en general la CONVOCATORIA en la que consten las características de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora con por lo menos un día hábil de anticipación a la fecha de subasta de los CERTIFICADOS BURSÁTILES de que se trate. La CONVOCATORIA tendrá carácter definitivo sin que pueda modificarse.
3. Las posturas podrán ser comunicadas de acuerdo a las siguientes opciones: (i) a través del Sistema MEI, en caso de que los PARTICIPANTES cuenten con dicho Sistema, o (ii) vía telefónica o mediante e-mail a los teléfonos o a la dirección e-mail que se indiquen en la CONVOCATORIA, mismos que serán del área de ventas institucionales de los Intermediarios Colocadores, en cuyo caso el Área de Ventas institucionales confirmará la recepción de la postura correspondiente a través de conversación telefónica grabada. (iii) Vía telefónica en los teléfonos de la Sala de SUBASTA en donde se realiza dicha SUBASTA, al ingresar la postura se generará un número de folio correspondiente a la hora de registro de la operación.
4. Para la transparencia del proceso de SUBASTA, el Sistema MEI integrará el Libro de Posturas electrónicamente sin que el mismo se pueda alterar o modificar en forma alguna.
5. Por el hecho de presentar una postura, se entenderá que los PARTICIPANTES declaran que están facultados para participar en la SUBASTA y adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES, que conocen y entienden los términos de la CONVOCATORIA y estas Bases del proceso de SUBASTA y las reglas del Sistema MEI y que han decidido libremente participar en la SUBASTA y adquirir, de ser el caso, los CERTIFICADOS BURSÁTILES PREFERENTES. En virtud de lo anterior, los PARTICIPANTES, por el hecho de presentar una postura reconocen que quedarán obligados a adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES que les sean asignados de resultar ganadores y que las posturas de compra son irrevocables.
6. El FIDUCIARIO EMISOR en todo momento tendrá el derecho de reducir el monto de la emisión, e inclusive, declarar desierta la SUBASTA cuando las posturas presentadas resulten, a su criterio, superiores a los costos de fondeo prevaletientes en el mercado o cuando las condiciones del mercado o las posturas sean desfavorables a los intereses del FIDUCIARIO EMISOR. Lo anterior, sin responsabilidad para el FIDUCIARIO EMISOR ni para los INTERMEDIARIOS COLOCADORES.
7. El criterio de asignación a utilizar en la SUBASTA será el método DE PRIMERAS ENTRADAS PRIMERAS ASIGNACIONES.



8. En cuanto el FIDUCIARIO EMISOR decida el monto por asignar de Certificados y presione el botón "Asignar" del sistema MEI, cada uno de los PARTICIPANTES podrá ver su resultado particular, y verificar el número de Certificados que se le asignaron y a la tasa a la que se le asignaron. A partir de este momento, MEI entregará al FIDUCIARIO EMISOR y a los INTERMEDIARIOS COLOCADORES, un disco con la información completa sobre las posturas.

9. El día de la SUBASTA de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, los INTERMEDIARIOS COLOCADORES o el FIDUCIARIO EMISOR publicará a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora, un aviso de colocación con fines informativos en el que se indicarán los términos y condiciones definitivos de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, adicionalmente el FIDUCIARIO EMISOR subirá los resultados de la SUBASTA (LIBRO CIEGO) el día de la SUBASTA.

**Definiciones:**

Cualquier posible INVERSIONISTA interesado en participar en la adquisición de los Certificados Bursátiles a través del proceso de SUBASTA pública a que se refieren estas bases, conviene que los siguientes Términos tendrán los significados que aquí se estipulan, los cuales podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>BASES</b>                  | A estas BASES generales del proceso de SUBASTA para la adquisición de los TÍTULOS, elaboradas por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte que se encuentran a disposición del público en general en la página de INTERNET de la BMV en la siguiente dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y en las cuales se describen las reglas, términos y condiciones para participar en un proceso de SUBASTA. |
| <b>BMV</b>                    | Bolsa Mexicana de Valores, S.A B. de C.V.  |
| <b>CNBV</b>                   | Comisión Nacional Bancaria y de Valores  |
| <b>CLAVE DE ACCESO</b>        | Es la clave personal y única que MEI proporcionará a los PARTICIPANTES en el proceso de subasta. Dicha clave deberá ser solicitada a través de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES.   |
| <b>CONTRATO DE COLOCACION</b> | CONTRATO celebrado entre los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y el EMISOR para la colocación de los TÍTULOS, mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones correspondientes.  |
| <b>CONVOCATORIA</b>           | Es el acto mediante el cual se invita a participar a un grupo de INVERSIONISTAS a la celebración de una oferta de valores a través del proceso de subasta. Los COORDINADORES deberán subir la CONVOCATORIA a través del sistema Emisnet de la Bolsa Mexicana de Valores un día anterior a la fecha de la subasta a más tardar a las 18:00 horas.   |
| <b>COORDINADORES</b>          | (i) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte; (ii) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; y (iii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.  |
| <b>DIA HABIL</b>              | Un día que no sea sábado, domingo o día festivo y en que los Bancos, las Casas de Bolsa en México y la BMV estén abiertos al público y realizando sus operaciones habituales.  |
| <b>EMISNET</b>                | AI Sistema Electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV, y al cual se puede encontrar en la sección de Empresas Emisoras en el apartado de Eventos Relevantes de la página de Internet de la BMV o mediante la siguiente dirección <a href="http://emisnet.bmv.com.mx">http://emisnet.bmv.com.mx</a> .  |
| <b>FIDUCIARIO EMISOR</b>      | Es fiduciario del fideicomiso, que emite los TÍTULOS y autoriza la utilización del sistema electrónico de SUBASTA.   |
| <b>FECHA DE COLOCACIÓN</b>    | Al día en el que una determinada emisión de los TÍTULOS inicie su vigencia y corresponderá al primer día a partir del cual empezarán a devengar intereses a favor del tenedor de los TÍTULOS.  |
| <b>FECHA DE SUBASTA</b>       | El día que se llevará a cabo la colocación de los TÍTULOS.   |



K

|   |  |
|---|--|
| <b>FECHA DE EMISION</b>   | El día en el que cada inversionista deberá de recibir los TÍTULOS y realizar la liquidación de éstos.  |
| <b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>   | Es el día en que termina el plazo del TITULO.  |
| <b>INTERMEDIARIOS COLOCADORES</b>                                     | Son las Instituciones contratadas por el FIDUCIARIO EMISOR para administrar el proceso de emisión de los certificados, asimismo es la responsable de comunicar a los INVERSIONISTAS las bases, procedimientos y resultados de la SUBASTA.  |
| <b>INVERSIONISTAS</b>   | Son los postores que realizarán la demanda de los TÍTULOS a ser subastados, podrán participar como postores y por lo tanto adquirir los TÍTULOS, personas físicas y/o morales de nacionalidad mexicana y/o extranjera, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de finanzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondo para pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de factoraje financiero y uniones de crédito conforme a la legislación aplicable. Un Inversionista es también aquel que sea asignado con títulos. |
| <b>LIBRO CIEGO</b>  | Libro de posturas donde se muestran los montos, precios y/o tasas subastadas por cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA de manera anónima.  |
| <b>LUGAR DE RECEPCION DE POSTURAS</b>                                 | Lugar físico donde se concentran todas las posturas de compra ingresadas por los INVERSIONISTAS y que se ubicará en las oficinas del INTERMEDIARIO, al cual únicamente tendrá acceso personal autorizado. Dicho lugar estará aislado de las áreas operativas de la Institución. (Mesa de Dinero, Promoción).   |
| <b>MEDIOS ELECTRONICOS DE COMUNICACIÓN</b>                            | A aquellos medios de comunicación a ser utilizados entre las partes para la operación de los TÍTULOS, así como para consultar información diversa de la colocación de dichos valores, entendiéndose como MEDIO ELECTRONICO DE COMUNICACION, indistintamente a, Sistema electrónico MEI, el Internet, el e-mail y cualquier otra vía de comunicación electrónica o teleinformática de carácter similar que se desarrolle por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y que se dé a conocer al FIDUCIARIO EMISOR.<br>Los MEDIOS ELECTRONICOS DE COMUNICACION serán utilizados para la celebración del proceso de SUBASTA y el uso de éstos a través de las claves de acceso sustituirá a la firma autógrafa.                                      |
| <b>MEI</b>  | Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. Es la empresa proveedora encargada del funcionamiento del Sistema Electrónico a través de la cual prestará el servicio de intercambio de información, instrucciones y datos entre el FIDUCIARIO EMISOR y los INVERSIONISTAS, relativa a la colocación de los TÍTULOS, durante la SUBASTA.   |
| <b>METODO PRIMERAS ENTRADAS PIMERAS ASIGNACIONES MONTO SOLICITADO</b> | Quiere decir, que si existen varias posturas a la TASA o SOBRETASA donde se llena el libro, se tomarán en cuenta aquellas que entraron primero en tiempo al Sistema MEI hasta completar el monto total de la colocación.<br>Es el monto que los INVERSIONISTAS han demandado en la SUBASTA.  |
| <b>OFICIO</b>   | Al documento emitido por la CNBV que contiene la autorización para que la Emisora pueda emitir los TÍTULOS por un monto hasta el límite señalado en dicho oficio. La definición podrá usarse en plural en el evento de que estén vigentes más de un OFICIO al mismo tiempo amparando diferentes emisiones de TÍTULOS en forma simultánea.  |
| <b>PARTICIPANTE</b>   | Los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y cualquier persona que por cuenta de terceros ingrese posturas, incluyendo a los propios Inversionistas.   |
| <b>POSTURAS ACEPTADAS</b>   | Son las posturas válidas presentadas por cualquiera de los INVERSIONISTAS a las cuales se les asignarán los títulos que le corresponda de la emisión.  |
| <b>POSTRAS INVALIDAS</b>  | Son las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS que no cumplan estrictamente con los términos, condiciones y procedimientos establecidos en las REGLAS GENERALES y en el Aviso de Convocatoria.  |

*R*



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| POSTURAS VALIDAS                  | Son las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS que cumplen estrictamente con los términos, condiciones y procedimientos establecidos en las REGLAS GENERALES y en el Aviso de Convocatoria.   |
| PUNTO DE CORTE                    | El nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA al que el EMISOR decide realizar la asignación de los TÍTULOS a los INVERSIONISTAS.  |
| PROGRAMA                          | Al PROGRAMA que autorice la CNBV mediante un OFICIO para que el FIDUCIARIO EMISOR emita los TÍTULOS en diversas emisiones con características diferentes, en el entendido que el monto total de dichas emisiones no podrá ser superior al monto autorizado para circular. El PROGRAMA tendrá la vigencia que se establezca en el OFICIO. |
| REGLAS GENERALES                  | El proceso de SUBASTA para la adquisición de TÍTULOS, elaboradas por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y que forman parte de los anexos del Prospecto de Colocación.  |
| SISTEMA ELECTRONICO               | Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V.   |
| SISTEMA DE SUBASTA                | Sistema proporcionado por MEI, para la presentación de posturas de compra irrevocable de los TÍTULOS.  |
| SISTEMA DE SUBASTA ALTERNO        | Deberá considerarse como sistema de contingencia, el cual consiste en el sistema de respaldo en las oficinas de MEI, por tanto las posturas deberán solicitarse en el teléfono.  |
| SOBRETASA                         | Es el margen o spread sobre la TASA DE REFERENCIA a la que el INVERSIONISTA está dispuesto a demandar los TÍTULOS. La SOBRETASA deberá expresarse en puntos porcentuales con dos decimales.  |
| SUBASTA                           | Al procedimiento diseñado conjuntamente por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y el EMISOR, mediante el cual se colocarán los TÍTULOS del EMISOR entre el público INVERSIONISTA en general a través del SISTEMA ELECTRONICO.   |
| TASA DE SUBASTA o SOBRETASA       | Tasa que cada INVERSIONISTA deberá presentar conforme al procedimiento de SUBASTA para adjudicarse la asignación de los TÍTULOS. Dicha tasa puede representar una SOBRETASA (spread) sobre la tasa de referencia.  |
| TASA DE REFERENCIA                | Es la tasa que, en su caso, se utilice como base de la SOBRETASA asignada que resulte de la SUBASTA. Se podrá tomar como referencia: TIIE de 28 días, Cetes de 91 días, etc.   |
| TÍTULOS o CERTIFICADOS BURSATILES | Se refiere a los certificados bursátiles que serán emitidos y suscritos por el FIDUCIARIO EMISOR para su colocación entre el público INVERSIONISTA a través de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES que serán materia del proceso de SUBASTA.  |

#### BASES DE SUBASTA

##### 1.- Términos y Condiciones Generales del Proceso de Subasta

Cualquier INVERSIONISTA que pretenda adquirir los TÍTULOS se sujetará a los siguientes términos y condiciones genéricas del proceso de SUBASTA.

(i). Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los TÍTULOS, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares de Crédito, Sociedades de Inversión, Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, conforme a la legislación que las rige.

(ii). El SISTEMA DE SUBASTA que se empleará para la presentación, recepción, envío y ordenamiento de las posturas de compra en firme de los TÍTULOS, será proporcionado por MEI.



(iii). El SISTEMA DE SUBASTA tiene el objetivo de garantizar a todos los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo.

## 2.- Antes de la SUBASTA

Con un día de anticipación al día de la SUBASTA de los TÍTULOS y a más tardar antes de las 18:00 horas, el EMISOR enviará al público en general, vía EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora, la CONVOCATORIA a la SUBASTA. En caso de que se trate de un primer emisor la CONVOCATORIA será enviada, vía EMISNET, por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES. En la CONVOCATORIA, se indicarán las características definitivas de los TÍTULOS, entre las cuales se incluirán, entre otros, el horario de inicio y cierre de la recepción de posturas, tipo de subasta, así como la tasa de referencia.

El SISTEMA ELECTRÓNICO de Subastas que se utilizará para el ingreso de posturas, funciona en una plataforma instalada por MEI, por lo que cualquier INVERSIONISTA podrá acceder a éste previa obtención de la clave de acceso, misma que los INTERMEDIARIOS COLOCADORES pondrán a disposición de las contrapartes con quienes tengan contratadas líneas de crédito.

Los INTERMEDIARIOS COLOCADORES se reservan el derecho de otorgar la CLAVE DE ACCESO a un INVERSIONISTA de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso las líneas de contrapartida que tenga establecidas. Esta CLAVE DE ACCESO es responsabilidad única del INVERSIONISTA, en el entendido de que la persona a la que se asigne, será la única responsable de la misma y será vinculatoria en todo momento.

MEI, a petición de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES, otorgará a los PARTICIPANTES su CLAVE DE ACCESO en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles una vez que haya sido solicitada.

## 3.- Durante la SUBASTA

La SUBASTA tendrá lugar entre las 10:00 y las 12:00 horas, de acuerdo al horario que se establezca en la CONVOCATORIA correspondiente. Los INVERSIONISTAS podrán ingresar sus posturas, en el entendido que el sistema electrónico contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y fin de la SUBASTA.

Para poder participar en la SUBASTA los PARTICIPANTES deberán contar con su CLAVE DE ACCESO.

Por el hecho de ingresar una postura en firme se entenderá que los INVERSIONISTAS y los PARTICIPANTES declaran estar en facultades para participar en la SUBASTA, adquirir los TÍTULOS, que conocen, entienden y aceptan los términos de la convocatoria y las bases del proceso de SUBASTA.

Para ingresar las posturas los INVERSIONISTAS lo podrán hacer de la siguiente manera:

Directamente a través de la plataforma de MEI.

Por la Mesa de Operación de MEI, la cual cuenta con 70 líneas dedicadas con Bancos, Casas de Bolsa e Instituciones las cuales están grabadas, hablando a los teléfonos (55) 5284 9281 o a través de los siguientes correos electrónicos [gcuriel@meinst.com](mailto:gcuriel@meinst.com), al ingresar la postura se les entregará un número de folio correspondiente al registro de la operación.

A través de la fuerza de ventas institucionales de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES con líneas telefónicas grabadas, en donde recibirán las posturas, serán ingresadas al sistema electrónico y se les asignará un número de folio correspondiente a la hora en que se registró la operación.

Vía telefónica en los teléfonos de la Sala de SUBASTA en donde se realiza dicha SUBASTA, marcando al número (55) 5268 9840 / 9841 / 9845 al ingresar la postura se generará un número de folio correspondiente a la hora de registro de la operación.

Las posturas enviadas en firme por los inversionistas serán irrevocables, por lo tanto no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento. No habrá límite al número de posturas por INVERSIONISTA.

Las posturas podrán ingresarse en términos de Monto o Porcentaje, en el caso de ser por monto, deberán de ser por múltiplos de \$100 (Cien pesos 00/100) o 100 (cien) unidades de inversión ("UDIS"), y de ser por porcentaje la postura asignará el múltiplo más cercano a \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIS.

Cada postura ingresada deberá de ser cuando menos por un importe mínimo de \$100,000.00 (Cien mil pesos 00/100) o 100,000 (cien mil) UDIS.



Para ingresar la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA se deberá de considerar únicamente con dos decimales.

Durante la Subasta se llevará un registro en el que hagan constar las solicitudes u órdenes que se reciban, mismo que incluirá, entre otros, la siguiente información:

- Número de folio;
- Número de contrato del inversionista o número de promotor, en caso de que la postura no haya sido ingresada directamente por el cliente;
- Tasa o sobretasa;
- Tasa o sobretasa asignada, en su momento;
- Número de títulos y/o monto; y
- Número de títulos y/o monto asignado, en su momento.
- Importe
- Tasa o sobretasa solicitada
- Tasa o sobretasa ingresada
- Nombre del área o persona responsable de los intermediarios colocadores, o en su caso, del participante que lleve a cabo el registro de las posturas y órdenes para la adquisición de valores a través del proceso de subasta.

Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos no serán aceptadas. Cualquier postura que no sea conforme a las especificaciones de las REGLAS GENERALES de la SUBASTA será rechazada por el sistema.

La recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del EMISOR, toda vez que serán objeto de revisión, validación y análisis. Por lo tanto las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS no serán vinculantes de manera alguna para el FIDUCIARIO EMISOR, mas si lo serán para los INVERSIONISTAS que las hayan presentado.

Los INVERSIONISTAS, durante la subasta, sólo podrán consultar sus propias posturas.

Durante la SUBASTA el COORDINADOR podrá consultar desde su Terminal, las posturas de todos los INVERSIONISTAS y se obliga a guardar estricta confidencialidad sobre dicha información.

Los INVERSIONISTAS podrán consultar sus posturas ya sea por medio del sistema durante la subasta en el panel de posturas, libros preliminar y definitivo, después de la subasta en la búsqueda histórica de subastas, o solicitando a MEI un reporte específico de subastas anteriores.

#### 4.- Al Cierre de la SUBASTA

Al finalizar el tiempo de la SUBASTA según el cronómetro del SISTEMA ELECTRÓNICO DE MEI, éste, en forma automática procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los inversionistas. Sólo serán válidas las posturas recibidas a través de este SISTEMA.

Los INVERSIONISTAS que hayan enviado al menos una postura podrán conocer los montos y TASAS/SOBRETASAS solicitadas sin conocer los nombres de los postores.

Los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y el EMISOR procederán a revisar las posturas recibidas y eliminarán las POSTURAS INVALIDAS manteniendo sólo aquellas POSTURAS VALIDAS.

Los Criterios que se utilizarán para realizar la asignación de los títulos son los siguientes:

Tasa Única. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR bajo la modalidad de TASA O SOBRETASA única y el FIDUCIARIO EMISOR determina el PUNTO DE CORTE en el nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA donde: i) se haya logrado la totalidad del MONTO CONVOCADO en la emisión o, ii) considere que es el nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA hasta donde está dispuesto a emitir independientemente que el monto de la emisión no haya sido cubierto en su totalidad.

A la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA determinada en el PUNTO DE CORTE se le denomina TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única y es la que se aplicará para todas las POSTURAS ACEPTADAS.

Desde el momento en que se cierra la SUBASTA el FIDUCIARIO EMISOR tiene una hora para decidir si:

1. Acepta el MONTO MAXIMO CONVOCADO;
2. Acepta el MONTO MINIMO CONVOCADO;
3. Acepta un monto menor al MONTO MÍNIMO o MÁXIMO CONVOCADO; o



*TC*

#### 4. Declara desierta o nula la SUBASTA.

En el caso 2) y 3) los INTERMEDIARIOS COLOCADORES se reservan el derecho, más no la obligación de adquirir el monto faltante para cubrir su totalidad del MONTO MAXIMO o MINIMO CONVOCADO a la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única que el FIDUCIARIO EMISOR definió en el PUNTO DE CORTE.

En caso de que el MONTO SOLICITADO sea menor al MONTO MÁXIMO O MÍNIMO CONVOCADO el FIDUCIARIO EMISOR podrá rayar el libro en el MONTO SOLICITADO o declarar desierta la subasta.

En caso de que se reciban dos o más POSTURAS válidas a la TASA o SOBRETASA que se llena el libro y el monto de la emisión no alcance para satisfacer el total solicitado para esas posturas idénticas, el SISTEMA DE SUBASTA deberá utilizar el método de PRIMERAS ENTRADAS PRIMERAS ASIGNACIONES.

En el caso que las posturas hayan sido ingresadas en porcentaje, los montos correspondientes se asignarán dependiendo del monto final que se emita el que será determinado por el FIDUCIARIO EMISOR.

La asignación de valores será llevada a cabo conforme a la participación y solicitudes registradas para todas las posturas válidas contenidas en el registro mencionado en el punto anterior, conforme al precio de la oferta pública que les corresponda (tasa única o tasa ponderada). La asignación de los valores será llevada a cabo conforme a la participación y solicitudes registradas para todas posturas válidas contenidas en el registro mencionado anteriormente, conforme al precio de la oferta pública que le corresponda. En todo momento, la información publicada en el resultado de subasta, así como las asignaciones realizadas, deberán presentar información consistente con el citado registro que lleven los participantes.

#### 5.- Después de la SUBASTA

El EMISOR (o los INTERMEDIARIOS COLOCADORES) en caso de tratarse de un primer EMISOR), notificarán a los postores sobre la asignación de los TÍTULOS, Monto Asignado y la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única Asignada mediante la publicación a través de EMISNET del LIBRO CIEGO dentro de las siguientes horas de haberse cerrado la SUBASTA, mismo que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora. El INVERSIONISTA podrá revisar a través de su Terminal de MEI si sus posturas fueron asignadas o no.

Del mismo modo, y a más tardar antes de las 18:00 horas del día previo a la FECHA DE EMISIÓN, los INTERMEDIARIOS COLOCADORES publicarán en el EMISNET un aviso de colocación con fines informativos sobre los resultados de la SUBASTA y las características definitivas de los TÍTULOS, mismo que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora.

En la FECHA DE EMISION cada inversionista deberá de recibir los TÍTULOS que le fueron asignados por el EMISOR. El registro y liquidación se realizará en la fecha que se indique en el aviso de convocatoria y colocación con fines informativos correspondientes.

La FECHA DE EMISION será aquella que se anuncie en la CONVOCATORIA y aviso de colocación con fines informativos correspondientes, en el entendido de que la CONVOCATORIA será publicada en EMISNET con un día de anticipación a la FECHA DE SUBASTA de acuerdo a lo señalado en el apartado 2 "Antes de la SUBASTA" de las presentes BASES.

#### 6. Sistema de Subastas Alterno en caso de Contingencia

En caso de que el sistema proporcionado por MEI no funcione o no pueda utilizarse por cualquier causa, aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, deberá procederse de la manera siguiente:

Si dicha falla se presenta el DIA HÁBIL fijado en la CONVOCATORIA para que se lleve a cabo la SUBASTA pero se restablece antes de la hora en que inicie la SUBASTA y los INVERSIONISTAS interesados confirman al FIDUCIARIO EMISOR y al COORDINADOR que han podido acceder al sistema por medio del icono instalado en su escritorio, entonces deberán de ingresar sus posturas a través del mismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.

Si la falla continúa aún después de la hora en que debió comenzar la SUBASTA del DIA HÁBIL fijado en la convocatoria para que se lleve a cabo la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar esa situación vía fax al FIDUCIARIO EMISOR, a los INVERSIONISTAS interesados y el FIDUCIARIO EMISOR podrá, sin responsabilidad alguna, suspender y/o cancelar la SUBASTA, la cual se continuará, o en su caso se iniciará, hasta el día hábil siguiente, de acuerdo con el Sistema Alternativo de SUBASTA.



*R*

El EMISOR notificará solamente al COORDINADOR vía fax, dentro de la media hora siguiente, a partir de que reciba la notificación previa del mismo a que se refiere el párrafo anterior, su decisión respecto de suspender y/o cancelar la SUBASTA.

Una vez que el COORDINADOR reciba la notificación del FIDUCIARIO EMISOR, respecto de la suspensión y/o cancelación de la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar a su vez de manera inmediata, a los INVERSIONISTAS interesados.

En caso de que el FIDUCIARIO EMISOR decida no suspender y/o cancelar la SUBASTA, las partes convienen en que se tendrán por hechas las posturas irrevocables de compra, en el momento en que el sistema acuse el recibo correspondiente a los INVERSIONISTAS interesados que hayan enviado tal postura; de lo cual, el PARTICIPANTE está obligado a obtener una constancia escrita mediante la impresión del acuse que aparezca en su pantalla de cómputo. En la inteligencia de que, si por causas ajenas y fuera de la voluntad de MEI fallare el sistema, de lo cual el COORDINADOR dará aviso con toda oportunidad, a los INVERSIONISTAS interesados tendrán la opción de enviar sus posturas directamente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico "MEI" a los teléfonos: (55) 5284 9228/ (55) 5284 9224/ (55) 5284 9226 o a los correos electrónicos siguientes: [mdelarosa@meinst.com](mailto:mdelarosa@meinst.com), [icastro@meinst.com](mailto:icastro@meinst.com), y [pnales@meinst.com](mailto:pnales@meinst.com) quienes realizarán la captura de las ordenes en el sistema y les asignarán un numero de folio correspondiente a su operación.

En caso de que uno o más PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados no tengan acceso al sistema proporcionado por "MEI" derivado de una falla originada por su proveedor de Internet, su sistema de red, su equipo de cómputo o cualquier otra causa no imputable al funcionamiento de "MEI", aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, no se considerará un motivo para recurrir al Sistema de Subasta Alternativo, por lo que será responsabilidad de cada uno de los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados enviar sus posturas en el formato correspondiente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico a los teléfonos (55) 5284 9228/ (55) 5284 9224/ (55) 5284 9226 o a los correos electrónicos siguientes: [mdelarosa@meinst.com](mailto:mdelarosa@meinst.com), [icastro@meinst.com](mailto:icastro@meinst.com), y [pnales@meinst.com](mailto:pnales@meinst.com) quienes realizarán la captura de las órdenes en el sistema y les asignarán un numero de folio correspondiente a su operación, siempre que reciban las posturas dentro del horario establecido en la convocatoria. La validación y aceptación de las posturas será determinada únicamente por el EMISOR.

Según se establece en cada CONTRATO DE SINDICACIÓN, la recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES ni del FIDUCIARIO EMISOR, toda vez que serán objeto de ulterior revisión, validación y análisis.

R

- 6.2 Informe del Auditor de la Cartera Hipotecaria.**
- 6.3 Opinión legal.**
- 6.4 Macrotítulo que ampara la Emisión.**
- 6.5 Calificaciones sobre el riesgo crediticio de la Emisión.**
- 6.6 Contrato de Fideicomiso.**
- 6.7 Contrato de Administración.**
- 6.8 Contrato de Administración Maestra.**
- 6.9 Contrato de Cesión.**
- 6.10 Contrato Marco.**
- 6.11 Endoso de los Seguros.**
- 6.12 Listado de Derechos de Crédito.**
- 6.13 Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.**
- 6.14 Estados Financieros de FOVISSSTE.**

72