

SUPLEMENTO INFORMATIVO DEFINITIVO

Los valores mencionados en el Suplemento Informativo 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 INFORMATIVE SUPPLEMENT. The securities described in the Definitive Informative 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.



CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS 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

invex Banco

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero.
FIDUCIARIO EMISOR

Con base en el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios establecido por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, descrito en el Prospecto de colocación de dicho programa por un monto de hasta \$14,000'000,000.00 (Catorce Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión con carácter no revolvente, por medio del presente se llevó a cabo la Segunda Emisión de hasta 12,108,569 (doce millones ciento ocho mil quinientos sesenta y nueve) 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 EMISIÓN:

1,210,856,900 (un mil doscientos diez millones ochocientos cincuenta y seis mil novecientos) UDIS

Equivalente a:

\$7,994,206,815.49 (siete mil novecientos noventa y cuatro millones doscientos seis mil ochocientos quince pesos 49/100 M.N.)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

12,108,569 (doce millones ciento ocho mil quinientos sesenta y nueve) CBF's

CALIFICACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

HR AAA (E):

HR Ratings de México, S.A. de C.V.

La calificación de largo plazo HR AAA (E) muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.

AAA(mex)vra:

Fitch México, S.A. de C.V.

La calificación asignada de "AAA(mex)vra", es decir, 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.

La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de Fitch México, S.A. de C.V.

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

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Fideicomitente, Cedente y Administrador:	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda (el " FOVISSTE ").
Fideicomisario en Primer Lugar	Tenedores de los CBF's.
Fideicomisario en Segundo Lugar	El o los Tenedores de la Constancia.
Administrador Maestro:	HITO, S.A.P.I. de C.V., o cualquier Administrador Maestro Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.
Agente Estructurador:	Prisk Administración de Riesgos, S.C., funge como Agente Estructurador siendo el encargado de coordinar las actividades relacionadas con la implementación del Programa y las Emisiones, incluyendo entre otras, la negociación de los Documentos de la Operación, las negociaciones con CNBV, BMV e Indeval y la atención de asuntos relacionados con Agencias Calificadoras.
Clave de Pizarra:	TFOVICB 20-2U
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's") emitidos por Entidades o Instituciones del Gobierno Federal (TV 95).
Moneda/Tasa de Referencia	UDI's/UDIBono.
Denominación:	UDIS.
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión:	6.602107 Pesos.
Monto de Emisión:	1,210,856,900 (un mil doscientos diez millones ochocientos cincuenta y seis mil novecientos) UDIS
Monto de Emisión en Moneda Nacional:	\$7,994,206,815.49 (siete mil novecientos noventa y cuatro millones doscientos seis mil ochocientos quince Pesos 49/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios:	12,108,569 (doce millones ciento ocho mil quinientos sesenta y nueve) CBF's.
Valor Nominal de los CBF's:	100 (cien) UDIS.
Precio de Colocación:	100 (cien) UDIS.
Monto total del Programa:	\$14,000'000,000.00 (Catorce Mil 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 153/12534/2020 de fecha 15 de julio de 2020.
Plazo de Vigencia del Programa:	El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 cinco años contados a partir de la autorización de la CNBV.
Tipo de Oferta:	Pública, Primaria, Nacional.
Número de Emisión bajo el Programa:	Segunda.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	10,668 (diez mil seiscientos sesenta y ocho) días equivalente a 29.6 (veintinueve punto seis) años.
Fecha de Vencimiento:	28 de febrero de 2050
Mecanismo de Colocación:	Construcción de Libro, conforme se detalla en la Sección "V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN".
Mecanismo de Asignación:	Tasa Única, mediante el mecanismo de colocación de construcción de libro.
Recursos Netos Derivados de la Emisión:	\$7,954,780,959.48 (siete mil novecientos cincuenta y cuatro millones setecientos ochenta mil novecientos cincuenta y nueve Pesos 48/100 M.N.) cuya integración se detalla en la Sección "VI. Gastos Relacionados con la Emisión".
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	Miércoles, 09 de diciembre de 2020
Fecha de la Oferta:	Jueves, 10 de diciembre de 2020
Fecha de Cierre de Libro:	Jueves, 10 de diciembre de 2020



Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta Pública:	Jueves, 10 de diciembre de 2020
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	Jueves, 10 de diciembre de 2020
Fecha de Emisión:	Lunes, 14 de diciembre de 2020
Fecha de Registro en Bolsa:	Lunes, 14 de diciembre de 2020
Fecha de Cruce:	Lunes, 14 de diciembre de 2020
Fecha de Liquidación:	Lunes, 14 de diciembre de 2020
Acto Constitutivo:	La Emisión de CBF's a que se refiere el Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso número 4290, de fecha 08 de diciembre de 2020, celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores (el " Fideicomiso ") (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente: a) la Aportación Inicial, b) los Recursos Derivados de la Emisión, c) los Derechos de Crédito, d) en su caso, los Derechos de Crédito Substitutos, e) la Cobranza y la Cobranza por Prepago, f) la Cuenta General y el Fondo de Reserva y el efectivo depositado en los mismos, g) cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda, h) los Inmuebles Adjudicados, i) los Recursos Derivados de Liquidación, j) las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible, k) todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación, l) cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, m) todos los valores y otras inversiones conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario, n) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente o los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a lo señalado en el Contrato Fideicomiso (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - 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 integren el Patrimonio del Fideicomiso.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y por lo tanto no contarán con garantía específica.
Aforo de la Emisión:	Significa un Porcentaje de Aforo igual al 25% (veinticinco por ciento).
Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:	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 "IX. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN".
Requisitos de Elegibilidad:	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.
Fecha de Corte:	30 de septiembre de 2020.
Características de los Derechos de Crédito:	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:



Información General de la Cartera

Emisión TFOVICB 20-2U

Rubro (1)	Monto
Saldo insoluto total - Pesos	10,668,640,887.52
Fecha de corte	30/09/2020
Número de créditos totales	16,757
Saldo original promedio ponderado por crédito - Pesos	977,922.58
Saldo insoluto promedio por crédito - Pesos	740,524.73
Valor promedio ponderado de la garantía - Pesos	1,154,017.10
Tasa de interés promedio ponderado	5.87%
Vencimiento legal del último crédito	28/02/2050
Antigüedad promedio ponderado - meses	61.39
Plazo remanente promedio ponderado - meses	298.61
Salario actual promedio ponderado del acreditado - UMA	6.74
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	45.88
LTV original promedio ponderado	88.44%
LTV actual promedio ponderado	67.69%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	22.05%
Top 5	34.31%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	12.79%
Top 5	19.61%

(1) Los promedios ponderados son respecto al saldo insoluto de los créditos

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

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 ó UMA 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. En el caso de los créditos Tradicional Mancomunado se descuenta en forma quincenal a cada uno de los cónyuges, en las mismas condiciones y características del Tradicional Individual. (ver Sección "IX. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN").

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 al remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los CBF's.

Monto de la Constancia:

(i) \$2,674,434,072.03 (dos mil seiscientos setenta y cuatro millones cuatrocientos treinta y cuatro mil setenta y dos Pesos 03/100 M.N.) que es el resultado de restar: (a) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor; menos (b) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; (ii) el porcentaje de las Distribuciones que le correspondan de conformidad con la Cascada de Pagos descrita en la Sección 12.3 del Fideicomiso; (iii) los Excedentes, siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Liberación; y (iv) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto de los Activos Excedentes.

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 la Sección "II.32. Determinación del Monto de Pago de Interés".

Tasa de Interés Fija:

Los CBF's devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 2.57% (dos punto cincuenta y siete por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa del Udibono S 251204 equivalente a 1.53% (uno punto cincuenta y tres puntos porcentuales) más 1.04% (uno punto cero cuatro puntos porcentuales) en la Fecha de Cierre de Libro de los CBF's.

Intereses Moratorios:

La falta de pago no dará lugar a interés moratorio alguno.

Fecha de Pago:

Significa, el día 27 (veintisiete) 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. Con el entendido que la primer Fecha de Pago será el 28 de diciembre de 2020.

Fecha de Pago de Intereses:

Los intereses de los CBF's serán pagados los días 27 (veintisiete) 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.

Primer Fecha de Pago de Intereses:

La primera Fecha de Pago de Intereses será el 28 de diciembre de 2020.

Fecha de Pago de Principal:

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 efectuará Amortizaciones Programadas de los CBF's.

Amortización:

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

Con independencia de lo anterior, el Fiduciario Emisor pagará a cada Tenedor de Certificados Bursátiles Fiduciarios el principal del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante 120 (ciento veinte) Amortizaciones Programadas mensuales y sucesivas de capital, que se irán realizando en cada Fecha de Pago conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en la Cláusula Décima Primera del Macrotítulo. Si una Fecha de Pago coincide con un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente. Lo anterior en el entendido que cualquier pago de capital que esté vigente a la Fecha de Vencimiento vencerá precisamente en dicha fecha.

Amortización Programada:

Significa la amortización legal obligatoria programada del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que el Fiduciario, realizará conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en el Macrotítulo y los Documentos de la Operación.

Amortización Programa Pendiente:

Significa las Amortizaciones Programadas, que no hayan sido cubiertas en la fecha originalmente programada conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en el Macrotítulo y en los Documentos de la Operación.

Saldo Insoluto:

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.

Actualización del Saldo Insoluto:

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

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

En donde:

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

SI_{i-1} es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM es el monto de todos los pagos de principal realizados en la Fecha de Pago inmediata anterior.



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

$$SIA_i = SI_i / N$$

En donde:

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

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

N es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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.

Derecho de Readquisición o Clean Up Call:

El o los Tenedores de la Constancia tendrán el derecho, más no la obligación de readquirir o revertir, según corresponda, 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. Lo anterior, en el entendido que el o los Tenedores de la Constancia realizarán los depósitos de las cantidades correspondientes a la Cuenta General para tal propósito.

Régimen Fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54,134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

Posibles Adquirentes:

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

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero fungirá como representante común de los Tenedores.

Depositorio:

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

Lugar y forma de pago de Principal e Intereses:

Todos los pagos de Intereses y Principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán mediante transferencia electrónica precisamente en Pesos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, contra la entrega del Macrotítulo, o contra las constancias que para tales efectos expida Indeval (ver Sección "II.45. Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses"). La fecha de vencimiento de la Emisión será únicamente en un día hábil.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES CONJUNTOS



AGENTE ESTRUCTURADOR



PRISK ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, S.C.

LOS DERECHOS DE CRÉDITO CUENTAN CON UNA AUDITORÍA DE UNA MUESTRA DE EXPEDIENTES DE CRÉDITO POR PARTE DEL AUDITOR DE CARTERA, 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.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, AL ADMINISTRADOR MAESTRO 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 ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN. POR LO ANTERIOR, EL FIDEICOMITENTE NO TIENE OBLIGACIÓN ALGUNA DE PAGO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NI DE REALIZAR APORTACIONES ADICIONALES A LAS DETERMINADAS EN EL FIDEICOMISO EMISOR.

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 CBF's.

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, O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR MAESTRO EN NOMBRE Y POR CUENTA DEL ADMINISTRADOR, DEBIDO A QUE ÉSTE A SU VEZ NO RECIBA LA INFORMACIÓN QUE REQUIERE PARA LA ELABORACIÓN DEL MISMO. 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 HICIERE UN AJUSTE POSTERIOR QUE PUDIERA CORRESPONDER EN EL REPORTE DE COBRANZA DEL PERIODO SUBSECUENTE.

FOVISSSTE COMO ADMINISTRADOR ES EL ENCARGADO DE RECIBIR DIRECTAMENTE LA COBRANZA. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR PODRÍAN EXISTIR RETRASOS EN LA TRANSFERENCIA DE LOS PAGOS DERIVADOS QUE SE REALICEN CON MOTIVO DE DICHA COBRANZA A LA CUENTA GENERAL FIDEICOMISO EMISOR.

EN CONCORDANCIA CON LAS RECOMENDACIONES QUE HA RECIBIDO POR PARTE DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, EN SU CARÁCTER DE ENTIDAD REGULADA POR LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LOS ORGANISMOS DE FOMENTO Y ENTIDADES DE FOMENTO, EL FOVISSSTE DESDE EL AÑO 2016 CONJUNTAMENTE CON DICHA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, HA IMPLEMENTADO UNA ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO DE SU PATRIMONIO QUE CONCLUYE ESTE AÑO 2020. LO ANTERIOR CON LA FINALIDAD DE MANTENER Y, EN SU CASO, MEJORAR SU ÍNDICE DE FORTALEZA PATRIMONIAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA REGULACIÓN APLICABLE.

EL ÉXITO DE DICHA ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO DEPENDE DE DIVERSOS FACTORES ECONÓMICOS, OPERATIVOS, CONTABLES Y LEGALES, POR LO TANTO EXISTE EL RIESGO QUE LA MISMA NO PUEDA IMPLEMENTARSE ENTERAMENTE, O QUE SU RESULTADO NO SEA EL ANTICIPADO. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE LOS PRIMEROS REPORTES DE LA INSTRUMENTACIÓN DE LA ESTRATEGIA SEÑALADA, HAN ARROJADO CIFRAS SUPERIORES A LAS SOLICITADAS.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO CON LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS, EL REPRESENTANTE COMÚN ESTA FACULTADO Y TIENE EL DERECHO DE SOLICITAR AL FIDUCIARIO, AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR Y AL ADMINISTRADOR MAESTRO LA INFORMACIÓN QUE SEA NECESARIA PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES A SU CARGO. PARA ESTOS EFECTOS, LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS ESTABLECE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN PUEDE, PERO NO TIENE LA OBLIGACIÓN DE PRACTICAR VISITAS O INSPECCIONES PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN DE LOS QUE EL REPRESENTANTE COMÚN ES PARTE. AL SER FACULTADES (MAS NO OBLIGACIONES) DEL REPRESENTANTE COMÚN EL SOLICITAR LA INFORMACIÓN Y REALIZAR LAS VISITAS, ES POSIBLE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN NO SOLICITE DICHA INFORMACIÓN NI REALICE LAS VISITAS.

EL FIDUCIARIO EMISOR Y UNO DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES FORMAN PARTE DEL MISMO CONSORCIO, POR LO QUE PUEDE EXISTIR UN INTERÉS ADICIONAL EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.

LA APLICACIÓN INICIAL DE LAS NUEVAS NORMAS PUEDE ORIGINAR QUE SU IMPLEMENTACIÓN REPRESENTA IMPACTOS MATERIALES EN PROCESOS INTERNOS, OPERACIÓN DEL NEGOCIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES, LOS CUALES, EN SU CASO, NO HAN SIDO CUANTIFICADOS A LA FECHA.



LA INFORMACIÓN FINANCIERA ELABORADA SIN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RETROSPECTIVO NO PODRÁ SER COMPARABLE POR MÁS DE UN EJERCICIO, SEGÚN LAS OPCIONES PREVISTAS EN LAS PROPIAS NORMAS, CON LA DIVULGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES.

El Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio 153/12534/2020 de fecha 15 de julio de 2020 y se encuentra inscrito en el RNV bajo el número 2362-4.15-2020-122. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que son objeto de la presente oferta pública forman parte del Programa, su emisión fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/12890/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-4.15-2020-122-02 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores o la solvencia del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de la Ley Aplicable.

El Prospecto, el presente Suplemento y el Aviso de Colocación, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y también pueden ser consultados en las siguientes páginas.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
www.bmv.com.mx

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
www.gob.mx/cnbv

Autorización para su publicación: CNBV 153/12890/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020

Ciudad de México, a 14 de diciembre de 2020



I.	Información General	13
I.1	Glosario de Términos y Definiciones.....	13
I.2	Resumen Ejecutivo	11
	<i>Participantes.....</i>	<i>11</i>
	<i>Contactos Relevantes</i>	<i>12</i>
	<i>La Operación</i>	<i>13</i>
	<i>Estructura de la Operación</i>	<i>15</i>
I.3	Factores de Riesgo	17
I.4	Otros Valores emitidos por el Fideicomitente.....	20
I.5	Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.....	20
I.6	Documentos de Carácter Público	20
II.	La Oferta	21
II.1	Fiduciario Emisor.....	21
II.2	Fideicomitente, Cedente, Administrador	21
II.3	Fideicomisario en Primer Lugar	21
II.4	Fideicomisario en Segundo Lugar.	21
II.5	Intermediarios Colocadores	21
II.6	Órgano del FOVISSSTE que aprobó llevar a cabo la Emisión	21
II.7	Tipo de Valor, Número de Valores y Clave de Pizarra	21
II.8	Monto Total Autorizado del Programa.....	21
II.9	Vigencia del Programa	21
II.10	Monto de la Emisión	21
II.11	Monto de la Emisión en Moneda Nacional	21
II.12	Monto de la Constancia	21
II.13	Precio de Colocación	21
II.14	Valor de la UDI en la Fecha de Emisión	21
II.15	Tipo de Oferta.....	22
II.16	Mecanismo de Asignación.....	22
II.17	Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	22
II.18	Fecha de Vencimiento	22
II.19	Fecha de Corte.....	22
II.20	Fecha de Cierre de Libro	22
II.21	Fecha de Emisión.	22
II.22	Fecha de Registro en la BMV.....	22
II.23	Fecha de Liquidación.	22
II.24	Acto Constitutivo.....	22
II.25	Patrimonio del Fideicomiso	22
II.26	Fines del Fideicomiso	22
II.27	Fuente de Pago	22
II.28	Seguro.....	22
II.29	Constancia	23
II.30	Derechos que confieren a los Tenedores.....	23
II.31	Tasa de Interés.....	23
II.32	Determinación del Monto de Pago de Interés	23
II.33	Intereses Moratorios.....	24
II.34	Fecha de Pago	24
II.35	Fecha de Pago de Intereses y Amortizaciones Programadas.....	24
II.36	Primera Fecha de Pago de Intereses.	27
II.37	Amortización; Amortización de Principal; Amortización Acelerada.	27
II.38	Fecha de Pago del Principal	27
II.39	Derecho de Readquisición o Clean Up Call	27
II.40	Actualización del Saldo Insoluto de los CBF's	28
II.41	Determinación del monto a pagar en Pesos.	28
II.42	Garantía.....	28
II.43	Representante Común	28
II.44	Depositario.....	28
II.45	Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses.....	28
II.46	Posibles Adquirentes.....	29
II.47	Régimen Fiscal.....	29



II.48	Asambleas de Tenedores.....	29
II.49	Autorización de la CNBV y Registro.....	30
II.50	Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.....	31
II.51	Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.....	31
III.	Destino De Los Recursos Derivados De La Emisión.....	32
III.1	Destino de los Recursos Derivados de la Emisión.....	32
IV.	Acontecimientos Recientes	33
V.	Plan De Distribución.....	39
VI.	Gastos Relacionados Con La Emisión.....	41
VII.	Facultades Del Representante Común	42
VIII.	Nombre De Las Personas Con Participación Relevante En La Oferta.....	45
IX.	La Operación De Bursatilización	46
IX.1	Descripción General.....	46
IX.2	Patrimonio del Fideicomiso	48
IX.3	Contratos y Acuerdos.....	58
	<i>Fideicomiso</i>	<i>58</i>
IX.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	77
	<i>Fiduciario</i>	<i>78</i>
IX.5	Estimaciones Futuras, Posibles Escenarios de Pago	78
IX.6	El Fideicomitente.....	93
IX.7	Deudores Relevantes	93
IX.8	Administradores u Operadores	93
	<i>Productos ofrecidos por FOVISSSTE.....</i>	<i>94</i>
IX.9	Reportes	103
IX.10	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	104
X.	Administración	105
X.1	Auditores Externos	105
X.2	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.	105
XI.	Personas Responsables	106
XII.	Anexos	114
XII.1	Estados Financieros Internos del FOVISSSTE al Tercer Trimestre de 2020	114
XII.2	Reporte del Auditor de Cartera.....	114
XII.3	Opinión legal emitida por Chávez Vargas Minutti Abogados, S.C.	114
XII.4	Macrotítulo	114
XII.5	Calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V.	114
XII.6	Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.	114
XII.7	Contrato de Fideicomiso.....	114
XII.8	Contrato de Administración	114
XII.9	Contrato de Administración Maestra	114
XII.10	Contrato de Cesión.....	114
XII.11	Listado de Derechos de Crédito	114
XII.12	Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.	114
XII.13	Balance del Patrimonio del Fideicomiso.	114
XII.14	Modelo Dinámico.....	114



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 EL FIDUCIARIO EMISOR, FOVISSSTE; EL REPRESENTANTE COMÚN O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

EL PRESENTE SUPLEMENTO ES PARTE INTEGRANTE DEL PROSPECTO DEL PROGRAMA AUTORIZADO POR LA CNBV, POR LO QUE AMBOS DOCUMENTOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, AL ADMINISTRADOR MAESTRO Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁILES 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 ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN. POR LO ANTERIOR, EL FIDEICOMITENTE NO TIENE OBLIGACIÓN ALGUNA DE PAGO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS NI DE REALIZAR APORTACIONES ADICIONALES A LAS DETERMINADAS EN EL FIDEICOMISO EMISOR.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

- a. Encabezados. Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente Suplemento Informativo se utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.
- b. Referencias. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente Suplemento Informativo. Las referencias a "días" significarán días naturales. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el presente Suplemento Informativo, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.
- c. Definiciones. La palabra "incluye", "incluyendo" o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular: Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Suplemento Informativo y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

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

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

"Afore": Significa Administradora de Fondos para el Retiro.

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

"Agencias Calificadoras": Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas: 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., Standard & Poor's de México S.A. de C.V., Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y/o cualquier sucesor de las mismas, y/o aquellas autorizadas por la CNBV que en una fecha determinada otorguen, mantengan o modifiquen la calificación de la Emisión.

"Agente Estructurador": Significa, Prisk Administración de Riesgos, S.C.

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

Asimismo, las Amortizaciones Aceleradas se llevarán a cabo:

- a. Con los recursos derivados de la Cobranza por Prepago, una vez aplicado los pagos establecidos en la Sección 12.3 del Fideicomiso; y
- b. Con los Excedentes, siempre y cuando no se cumplan las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

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

"Aportaciones de las Dependencias y Entidades": Significa las aportaciones enteradas bimestralmente del 5% (cinco por ciento) sobre el sueldo básico de los trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 y 194 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 \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).

"Aseguradora": Significa, AGROASEMEX, S.A., o cualquier otra compañía de seguros con la que FOVISSSTE haya contratado el Seguro de Daños.

"Auditor de Cartera": Significa, para la presente Emisión, HITO, S.A.P.I. de C.V., como la compañía encargada de prestar servicios de revisión, contratada por el Fideicomitente.

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

"Auditoría Subsecuente de Créditos": Significa, la revisión de expedientes de los Créditos Hipotecarios que podrá solicitar el Representante Común y será realizada por el Administrador Maestro en los términos establecidos en la Sección 20.2, inciso c 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": Significa, el porcentaje de las cantidades de la Cobranza que no se encuentren individualizadas y/o respecto aquellas cantidades que no se hayan recibido respecto de dichos empleados activos que el Administrador podrá depositar a la Cuenta General del Fideicomiso Emisor mediante recursos en efectivo

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

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

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

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

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

En el supuesto que se presente cualquier evento clasificado como Causa de Aceleración según sea notificado por el Representante Común y/o el Administrador Maestro, el Fiduciario deberá iniciar con el pago de la Amortización Acelerada en la siguiente Fecha de Pago en la que se decreta la Causa de

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

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

"Cartera Vencida": Significa, una cartera de Derechos de Créditos Vencidos.

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

"Certificados Bursátiles Fiduciarios" o "CBF's": Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en Pesos o 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.

"Circular Única de Emisoras": Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV.

"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) cualquier monto que derive del ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior. En el entendido que las Cantidades Excluidas no serán parte de la definición de Cobranza.

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

"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.

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

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

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

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

"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. Lo anterior, en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "C" del Fideicomiso.

"Contrato de Cesión": Significa, el Contrato de Cesión mediante el cual el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos de Crédito. Debiendo celebrarse el mismo, en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "D" del Fideicomiso.

"Contrato de Cesión Adicionales": Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente ceda al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad.

"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 4290, de fecha 08 de diciembre de 2020 celebrado entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de Fiduciario y FOVISSSTE en su calidad de Fideicomitente, con la de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

"Créditos Hipotecarios" o "Cartera": 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.

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

"Cuenta General": Significa, la cuenta bancaria abierta en Pesos por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en cualquier otra entidad financiera con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte, en los términos y conforme lo previsto en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.1. 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.

"Custodio": Significa, A de A 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 de la Ciudad de México, así como los organismos que se incorporen al régimen de la Ley del ISSSTE.

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

"Derechos de Crédito No Elegibles": Significan, aquellos Derechos de Crédito que a la fecha de su cesión al Patrimonio del Fideicomiso no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad y respecto de los cuales el Fiduciario o el Administrador Maestro envió un Requerimiento de Reemplazo.

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

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

"Derechos de Crédito Vigentes": Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no ha presentado un retraso de pago mayor a 6 (seis) amortizaciones quincenales o mayor a 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito.

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

"Descuento sobre Nómina": Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el sueldo básico que realizan las Dependencias y Entidades de los trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por los artículos 17, 163 y 189 de la Ley del ISSSTE.

"Deudor Hipotecario": Significa, cada una de las personas físicas acreditadas bajo los Créditos Hipotecarios conjuntamente con cualquier persona que se encuentra obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como co-acreditada, fiadora, avalista, obligada solidaria, garante hipotecario o de cualquier otra forma.

"Día Hábil": Significa, un "día hábil", según se define en la circular anual publicada por la CNBV de conformidad con el Artículo 4, fracciones XXII y XXXVI, y el Artículo 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que no sea sábado, domingo o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en México.

"Distribuciones": Significan, los pagos autorizados que el Fiduciario 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) el Contrato de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) el Macroítulo; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el Prospecto; (ix) el presente Suplemento; y (x) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a la Emisión, conforme éstos se modifiquen o complementen de tiempo en tiempo, según se establezca en cada documento.

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

"Emisión": Significa, la Segunda Emisión y oferta de CBF's por el monto de hasta 1,210,856,900 (un mil doscientos diez millones ochocientos cincuenta y seis mil novecientos) UDIS que realice el Fiduciario Emisor de conformidad con el Programa y lo establecido en el presente Suplemento.

"Emisnet": Significa, el sistema electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la Bolsa 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 01 de febrero de 2019, 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.

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

"Expedientes de Crédito" o "Expedientes": 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; en el entendido que respecto de algún crédito, el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia simple de los avisos preventivos y copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que el fedatario público mencionado presentará en su oportunidad copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, sin que se exceda el plazo de 360 días naturales contados a partir de la fecha en que este crédito fue protocolizado, el mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito 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 2020, fecha en la cual se calcularán los saldos insolutos de los Derechos de Crédito cedidos.

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

"Fecha de Pago": Significa, el día 27 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 la fecha de terminación de la Emisión, es decir, el 28 de febrero de 2050, o en la fecha en que la Emisión se dé por pagada en virtud de las Amortizaciones Programadas y Amortizaciones Aceleradas establecidas en el Macrotítulo.

"Fideicomisarios en Primer Lugar": Significa, los Tenedores de los CBF's.

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

"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor": Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor.

"Fondo de Reserva": Significa la cuenta de inversión mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso y manejada por éste en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en cualquier otra entidad financiera con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte, en términos y conforme lo establecido en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2. del Fideicomiso.

"Funcionario Autorizado": Significa, para efectos de emitir el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, cualquier funcionario del Fideicomitente que ocupe cualquiera de los cargos que se 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 términos de los Documentos de la Operación.

"Gastos de Cobranza": Se refiere a: (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 Sección 4.4 del Contrato de Administración; (ii) todos los gastos necesarios para la transmisión de Inmuebles Adjudicados al Fiduciario Emisor 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 Emisor (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 Emisor, de conformidad con sus políticas y Estándar de Cuidado, que el Administrador se obliga a pagar con fondos propios.

"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 Intermediación; Comisión del Agente Estructurador, Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios del Administrador Maestro; Derechos de inscripción ante la CNBV y BMV; Honorarios de asesores; 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.

"INFONAVIT": Significa el Instituto del Fondo Nacional para las Viviendas de los Trabajadores.

"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, previo consentimiento por escrito 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 entregar el Fideicomitente al Fiduciario Emisor estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión de conformidad con el Fideicomiso.

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

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

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

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

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

"Macro título": Significa, el título 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 o UDIS 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 Macro título.

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

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

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

"Patrimonio del Fideicomiso": Significa, el Patrimonio del Fideicomiso, el cual estará integrado por lo siguiente: a) la Aportación Inicial, b) los Recursos Derivados de la Emisión, c) los Derechos de Crédito, d) en su caso, los Derechos de Crédito Substitutos, e) la Cobranza y la Cobranza por Prepago, f) la Cuenta General y el Fondo de Reserva y el efectivo depositado en los mismos, g) cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los

Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda, h) los Inmuebles Adjudicados, i) los Recursos Derivados de Liquidación, j) las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible, k) todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación, l) cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, m) todos los valores y otras inversiones conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario, n) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente o los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a lo señalado en el Contrato Fideicomiso (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").

"Período de Cobranza": Significa, el período que inicia el 1 (primer) día calendario de cada mes y termina el último día de cada mes. Lo anterior con excepción del último Período de Cobranza, el cual terminará en la Fecha de Vencimiento.

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

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

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

"Programa": Significa, la inscripción preventiva en el RNV, bajo la modalidad de programa, de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de \$14,000'000,000.00 (Catorce mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, de carácter no revolvente, que fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/12534/2020 de fecha 15 de julio de 2020, 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.

"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 Anual": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda, Sección 19.1.2 del Fideicomiso.

"Reporte de Cobranza": Significa, el reporte que será emitido en la forma del Anexo "K", que elaborará el Administrador Maestro con base en la información proporcionada por el Administrador y que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia a través de medios electrónicos para el Representante Común, al Administrador Maestro en su caso, al Auditor Externo y las Agencias Calificadoras en términos del Contrato de Administración.

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

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

"Reporte del Auditor": Significa, el reporte 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, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macro título o quien lo sustituya 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 o el Representante Común, 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) en la fecha de su cesión un Derecho de Crédito sea considerado como un Derecho de Crédito No Elegible, conforme al inciso a) de la definición de Derecho de Crédito No Elegible.

"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": Significa, el salario mínimo general mensual vigente en la Ciudad de México.

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

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

"Saldo Objetivo del Fondo de Reserva": Significa, un monto equivalente a 3 (tres) veces el monto en Pesos que corresponda al Monto de Pago de Interés y la Amortización Programada con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Distribución.

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

"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.

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

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

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

"Suplemento" o "Suplemento Informativo": Significa, el presente suplemento relativo a la Emisión.

"Tabla de Amortización": Significa los pagos de capital e interés programados durante la vida de la emisión

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

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

"Tenedor de la Constancia": Significa, el o los legítimos tenedores de la Constancia de conformidad con la Sección 10.5 del Fideicomiso.

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

"Terna de Contadores": Significa, la terna de despachos de contadores públicos a fin de designar al Contador del Fideicomiso.

"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. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de las UDIs por cualquier motivo, se utilizará el método sustituto que Banco de México aplique y que se asemeje en mayor medida a la Unidad de Inversión, en cuanto a su fidelidad, para indicar las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

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

"Vocal Ejecutivo": Significa, el vocal ejecutivo del FOVISSSTE.

"VSM": Significa, veces el Salario Mínimo.





I.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: "**I.3. Factores de Riesgo**" y "**III. Operación de Bursatilización**" del Prospecto.

Participantes

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda.	Administrador de la Cartera, Fideicomitente y Cedente
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Fiduciario Emisor
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro y Auditor de la Cartera
	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero HSBC	Intermediario Colocador
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador
	HR Ratings de México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
	Fitch México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
	A de A México, S.A. de C.V.	Custodio de los Expedientes
	Prisk Administración de Riesgos, S.C.	Agente Estructurador

	Chávez Vargas Minutti Abogados S.C.	Despacho Legal Externo
	Prieto, Ruiz de Velasco y Compañía, S.C de C.V.	Auditor Externo

Contactos Relevantes

FOVISSSTE			
	Juan Montes Quintero	Tel. +52 55 5322-0497 Ext. 85232	juan.montes@fovisste.gob.mx
	Jorge Alfredo Cortés García	Tel. +52 55 5322-0497 Ext. 85195	jorge.cortesg@fovisste.gob.mx
	Adrián Golzarri Arroyo	Tel. +52 55 5322-0497 Ext. 85541	adrian.golzarri@fovisste.gob.mx
	Gisela Aranda Fernández	Tel. +52 55 5322-0497 Ext. 86106	maura.aranda@fovisste.gob.mx
	Javier Rojas Terrazas	Tel. +52 55 5322-0497 Ext. 85231	javier.rojas@fovisste.gob.mx
Fiduciario - Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero			
	Samantha Barquera	Tel: 5350 2331 ext. 2225 Cel: 55 5965 2418	sbarquera@invex.com
	Karla Esperanza Rodríguez Talavera	Tel: 5350 3333 ext. 2217 Cel: 55 1452 0413	krodriquez@invex.com
	Jesus Enrique Arguello Tejeda	Tel: 5350 3333 ext. 2767	jarquello@invex.com fidbr@invex.com
Agente Estructurador – Prisk			
	Miguel López	Cel: 5565327750	mlopez@prisk.mx
	Fernando Olguín	Cel: 5565323355	folquin@prisk.mx
	Cristina García Martínez	Cel: 5565331953	cgarcia@prisk.mx
Representante Común – Monex			
	Claudia Zermeño	Tel: 5231 01 63	czermeno@monex.com.mx
	Ivette Hernández	Tel: 5231 0163 Cel: 55 5434 1131	ivhernandez@monex.com.mx
Intermediario Colocador- HSBC			
	Yamur Muñoz	Tel. 5721-6693	yamur.munoz@hsbc.com.mx

Intermediario Colocador – Actinver Casa de Bolsa			
	Nathan Moussan Farca	Tel. 55 5268-0901	nmoussan@actinver.com.mx
Intermediario Colocador – BBVA			
	Martha Alicia Marrón Sandoval	Tel. 55 5201-2549	m.marron@bbva.com
	Alejandra González Canto	Tel. 55 5201-2072	alejandra.gonzalezc@bbva.com
Administrador Maestro – HITO			
	Enrique Zárate Fuentes	Tel. 3690-9856 Com. 3690-9830	enrique.zarate@hito.com.mx
Abogados de la Transacción			
	Brian J. Minutti Aguirre	Tel. 1327-0309 Ext. 1905	bminutti@ch-m.mx
	Vicente Octavio Anaya Gomez	Tel. 1327-0309 Ext. 1925	vanaya@ch-m.mx

La Operación

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de 16,757 (dieciséis mil setecientos cincuenta y siete) 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.

El 08 de diciembre de 2020, FOVISSSTE como Fideicomitente celebró el Fideicomiso con el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común. En dicho contrato se estableció la facultad del Fiduciario Emisor para emitir CBF's conforme a las Leyes Aplicables (*ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso"*).

De manera simultánea, FOVISSSTE celebró con el Fiduciario Emisor un Contrato de Cesión conforme al cual FOVISSSTE cedió al Fiduciario Emisor, Derechos de Crédito derivados de Créditos Hipotecarios otorgados a Deudores Hipotecarios (*ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos" – Contrato de Cesión"*).

FOVISSSTE continuará siendo responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, así como de depositar dichas cantidades en la Cuenta General del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y FOVISSSTE (*ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos"*).

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un contrato de Administración Maestra. En términos del citado contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro ha desarrollado y puesto a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los créditos hipotecarios (*ver sección "IX.3. Contratos y Acuerdos-Contrato de Administración Maestra"*).

El Fiduciario Emisor llevará a cabo la emisión y colocación de los CBF's, a través de los Intermediarios Colocadores. Desde la fecha de la emisión y hasta en tanto el principal no sea amortizado en su totalidad, los CBF's causarán interés sobre el saldo insoluto de Principal (*ver Secciones "II.33.Tasa de Interés"* y *"II.34.Determinación del Monto de Pago de Interés"*).

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 "IX.9. Reportes"*).

Los Derechos de Crédito

A la Fecha de Corte (30 de septiembre de 2020), los Derechos de Crédito a ser cedidos se encuentran conformados por 16,757 (dieciséis mil setecientos cincuenta y siete) créditos hipotecarios, con un saldo insoluto total a dicha fecha de UMA 4,039,392.27 (cuatro millones treinta y nueve mil trescientos noventa y dos punto veintisiete) o su equivalente en Pesos \$10,668,640,887.52 (diez mil seiscientos sesenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil ochocientos ochenta y siete Pesos 52/100 M.N.). A continuación se presenta una tabla con las principales características de los Derechos de Crédito:

Información General de la Cartera

Emisión TFOVICB 20-2U

Rubro(1)	Monto
Saldo Insoluto-Ps	10,668,640,887.52
Fecha de Corte	30/09/2020
Número de Créditos totales	16,757
Saldo original promedio ponderado por crédito - Ps	977,922.58
Saldo insoluto promedio por crédito - Ps	740,524.73
Valor promedio ponderado de la garantía - Ps	1,154,017.10
Tasa de Interés promedio ponderado	5.87%
Vencimiento legal del último crédito	28/02/2050
Antigüedad promedio ponderado - meses	61.39
Plazo remanente promedio ponderado - meses	298.61
Salario actual promedio ponderado del acreditado - VSM	6.74
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	45.88
LTV original promedio ponderado	88.44%
LTV actual promedio ponderado	67.69%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	22.05%
Top 5	34.31%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	12.79%
Top 5	19.61%

(1) Todos los promedios ponderados son respecto del saldo insoluto de los créditos.

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

Asimismo, a continuación se presenta información histórica sobre el comportamiento de los Derechos de Crédito, con base en los pagos de capital e intereses por cosecha (año de originación de cartera), al 30 de septiembre de 2020.

Comportamiento de los Derechos de Crédito por Año de Originación

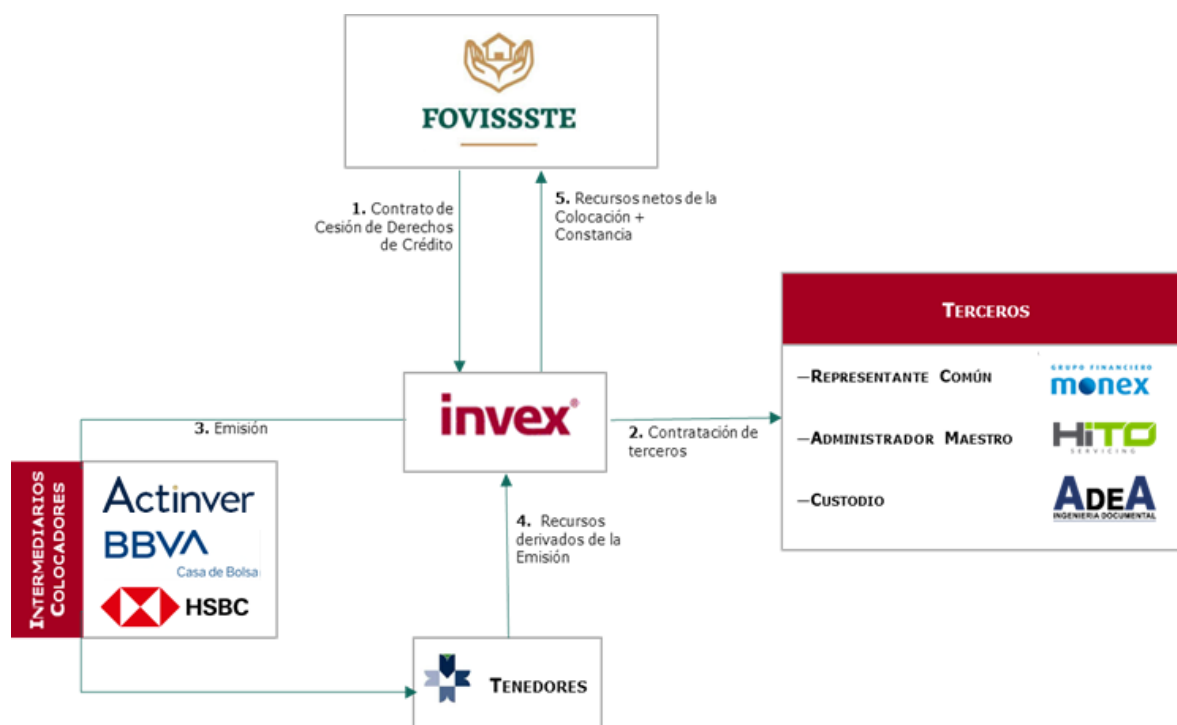
Cifras en Pesos/UMA

Año	Créditos	Saldo Insoluto UMA	Saldo Insoluto Pesos	Capital Pagado UMA	Capital Pagado Pesos	Intereses pagados UMA	Intereses Pagados Pesos
2009	2,859	466,428	1,231,905,294	100,316	167,118,644	20,221	33,686,638
2010	2,233	366,475	967,916,274	109,292	190,909,323	68,593	119,817,278
2011	646	120,084	317,159,887	60,735	110,448,373	85,796	156,022,078
2012	609	131,433	347,135,375	60,597	114,821,906	91,759	173,868,343
2013	726	169,137	446,716,861	74,119	145,918,204	98,019	192,970,198
2014	1,145	315,065	832,133,894	112,048	229,207,173	113,632	232,447,495
2015	562	171,174	452,095,719	104,536	222,770,841	129,067	275,047,391
2016	979	295,320	779,984,624	134,916	299,568,841	136,910	303,997,907
2017	1,919	546,401	1,443,127,417	203,677	466,577,885	160,238	366,697,853
2018	2,089	581,032	1,534,592,962	245,193	598,551,938	192,640	469,626,150
2019	2648	776,679	2,051,326,426	318,482	814,938,425	235,448	602,609,494
2020	342	100,163	264,546,154.5	177,785	467,647,754	184,593	485,982,223
Total general	16,757	4,039,392	10,668,640,888	1,701,696	3,828,479,308	1,516,916	3,412,773,049

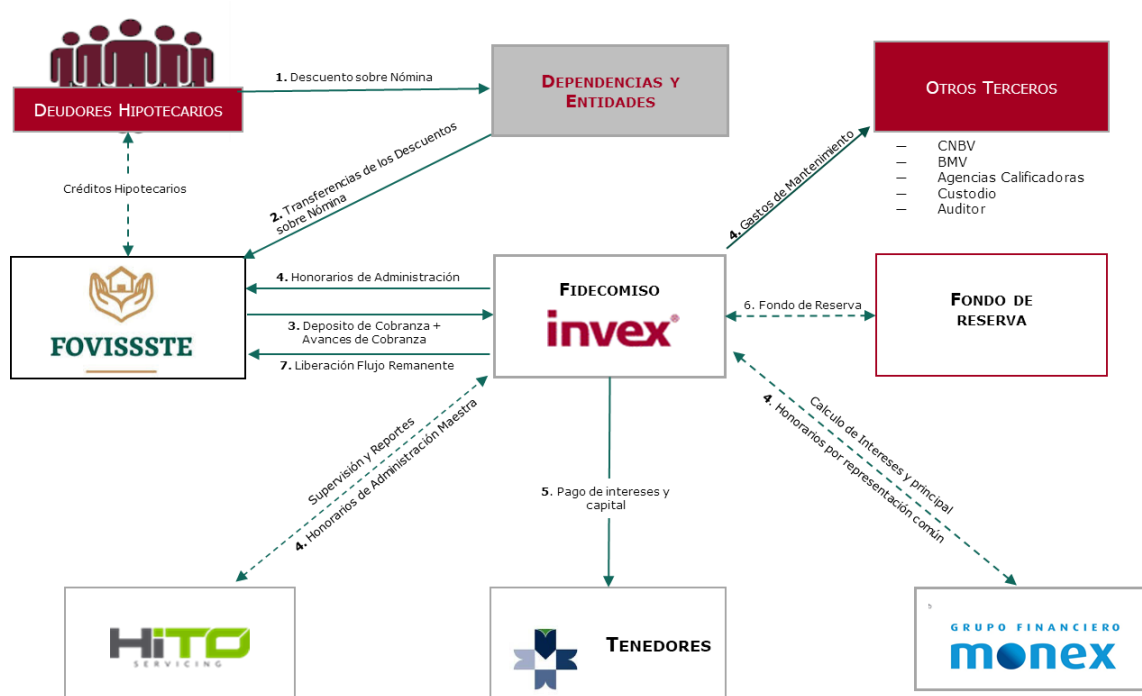
Estructura de la Operación

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:

- a. Al momento de la Emisión:



b. Durante la vigencia de la Emisión:



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

1a. Descuento sobre Nómina

1b. Transferencia de los Descuentos sobre Nómina

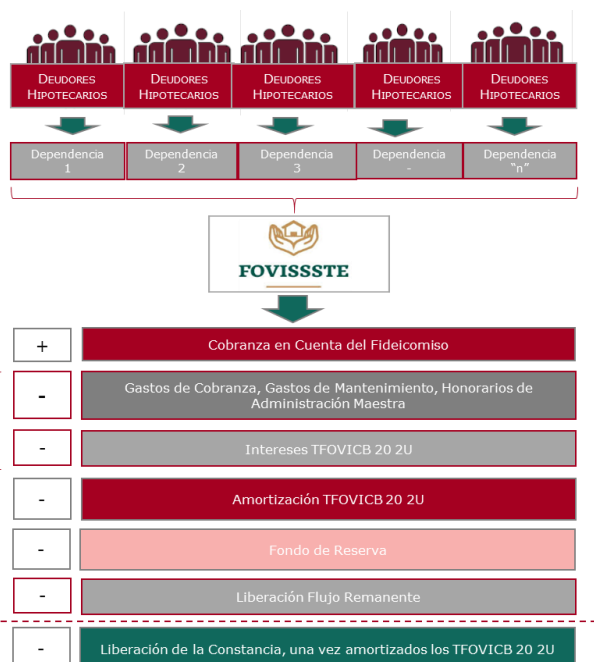
1c. Cobranza

- Descuentos Sobre Nómina
- Aportaciones Dependencias y Entidades
- Avances de la Cobranza por parte del FOIVSSSTE (en caso de que no se haya recibido la individualización de la Cobranza por parte de las dependencias, el Fondo tiene la posibilidad de solicitar a la SHCP la afectación de Participaciones Federales)

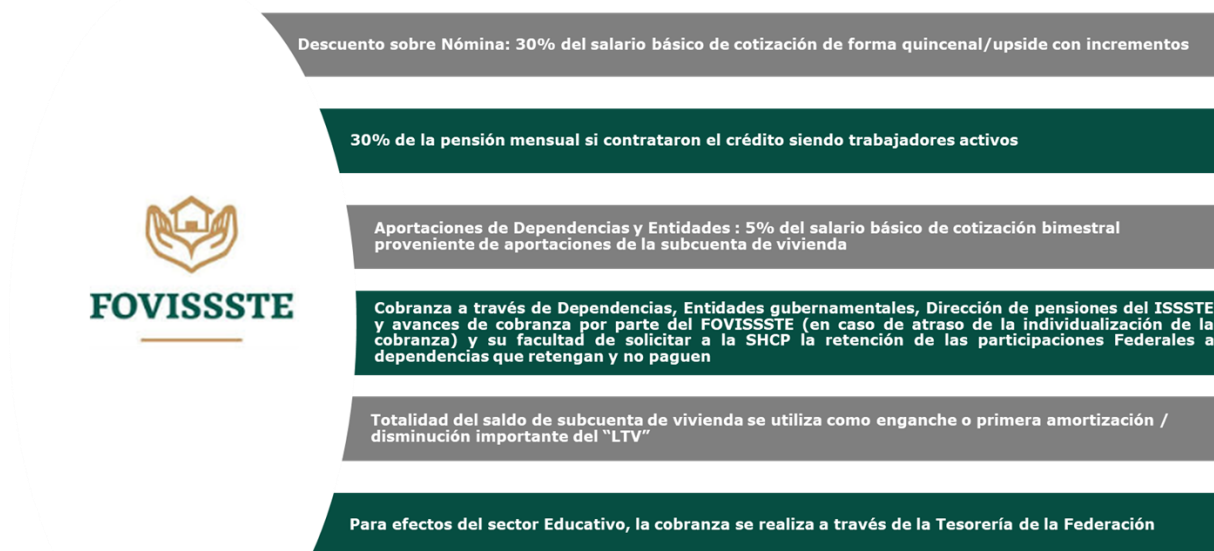
— Obligaciones en cada Fecha de Pago

— Liberación Flujo una vez que se cumpla con constitución del Fondo de Reserva, pago de intereses, amortización y nivel de aforo.

Posterior a la amortización total de la Emisión



Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macrotítulo y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").



Principales fortalezas de la Emisión TFOVICB 20-2U

"LTV" Promedio del Portafolio de 67.69%		Amortizaciones de Capital calendarizados
HITO como Administrador Maestro con calificación AAFC2+(mex) con perspectiva estable por parte de Fitch Ratings		Facultades de cobranza sobre dependencias y entidades vía la afectación de participaciones federales (Art. 22 Ley del ISSSTE)
Auditoría inicial de criterios de elegibilidad de la cartera por parte de HITO		Favorable desempeño del FOVISSSTE materializado en niveles mínimos de cartera vencida
Capacidad gerencial y estructura organizacional		Nómina de empleados del sector educativo concentrada en un solo pagador, la Tesorería de la Federación
Gestión ordenada y eficiente de cartera hipotecaria		Sistema de pagos basado en descuentos de nómina
Servicio al cliente y capacidad de manejo de descuentos adecuada		Automatización de procesos que permiten tener control de las diferentes etapas de gestión
FOVISSSTE tiene calificación de Contraparte mxAAA y AAFC2+(mex) "Superior al promedio" como Administrador de Activos por parte de S&P y Fitch Ratings, respectivamente.		FOVISSSTE podrá realizar avances de cobranza
Expedientes de crédito auditados por HITO y custodiados por tercero independiente (AdeA)		TFOVICB 20-2U tiene calificación de AAA(mex) de Fitch Ratings y HR AAA(E) de HR Ratings

I.3 Factores de Riesgo

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/12534/2020 de fecha 15 de julio de 2020, en la **"Sección I.3. Factores de Riesgo"**.

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 prevaletentes 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 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, se realizó una auditoría de expedientes de crédito en una muestra del 10% de expedientes de la cartera seleccionada. El reporte de auditoría forma parte de los documentos de la emisión.

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. 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

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, o en su caso el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, debido a que éste a su vez no reciba la información que requiere para la elaboración del mismo. 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.

Custodia de los Derechos de Cobro.

El Administrador mantendrá en depósito y custodia durante la vigencia del Fideicomiso Emisor los Derechos al Cobro, así como las pólizas de seguros y garantías que deriven de dichos derechos transmitidos (cesión virtual).

Al respecto, podría existir el riesgo que el proceso judicial ante un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios, para la ejecución de los Derechos al Cobro, sus seguros y garantías, pudiera resultar complejo y afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, la capacidad de pago de los CBF's.

Sin perjuicio de lo anterior, en términos del Contrato de Administración, el Fideicomitente delegará sus obligaciones de custodia a A de A México S.A. de C.V., quien actuará como subcontratista del Fideicomitente y llevará a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito.

Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión.

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

Justicia del Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

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

Fortalecimiento del Patrimonio del FOVISSSTE.

En concordancia con las recomendaciones que ha recibido por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en su carácter de entidad regulada por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, el FOVISSSTE desde el año 2016 conjuntamente con dicha Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ha implementado una estrategia de fortalecimiento de su patrimonio que concluye este año 2020. Lo anterior con la finalidad de mantener y, en su caso, mejorar su Índice de Fortaleza Patrimonial de acuerdo a lo establecido en la regulación aplicable.

Como resultado previo de dicho Programa de Autocorrección el Fondo de la Vivienda del ISSSTE ha logrado incrementar su Índice de Fortaleza Patrimonial (IFP) a 12.7% al cierre del 3er trimestre de 2020. El Programa concluye el día 31 de diciembre del presente año y se evaluará una nueva propuesta respecto a la Fortaleza Patrimonial del FOVISSSTE para los próximos años.

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

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

Recepción de la Cobranza.

FOVISSSTE como administrador es el encargado de recibir directamente la Cobranza. Como consecuencia de lo anterior podrían existir retrasos en la transferencia de los pagos derivados que se realicen con motivo de dicha cobranza a la Cuenta General Fideicomiso Emisor.

Recepción de recursos por Subcontratistas.

El Contrato de Administración establece 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 Emisor y/o que, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan de pagarse en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor, el Subcontratista deberá celebrar una declaración legalmente obligatoria en forma y contenido aceptable para el Fiduciario Emisor en el sentido de que cualquier fondo detentado por éste o a su orden sea detentado en depósito en beneficio del Fiduciario Emisor, según sea el caso y/o sea pagado de inmediato en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.

Póliza de Seguro.

El FOVISSSTE tiene contratado por el periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2020, un seguro que cubre daños materiales de mínimo 900,890 y un máximo de 1,071,429 viviendas con un límite máximo de responsabilidad 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 hidro-meteorológicos, responsabilidad civil, entre otros.

Eficacia de la Garantía Hipotecaria.

La Garantía Hipotecaria de ciertos Derechos de Crédito Hipotecario no quedará formalizada hasta en tanto no se realice su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa que corresponda.

Normas de Información Financiera.

La aplicación inicial de las nuevas normas puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha.

La información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo no podrá ser comprable por más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias normas, con la divulgada en ejercicios anteriores.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, AL ADMINISTRADOR MAESTRO 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 ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.

I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/12534/2020 de fecha 15 de julio de 2020, en la **"Sección I.4. Otros Valores emitidos por el Fideicomitente"**.

FOVISSSTE y/o el Fiduciario proporcionan a la CNBV y la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV y la información a que se refiere el párrafo séptimo del artículo 33 de la Circular Única de Emisoras respecto del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones de FOVISSSTE, de manera mensual, trimestral y anual, según corresponda, los cuales son entregados con información comparativa contra el periodo inmediato anterior, así como contra el mismo periodo del ejercicio anterior. Por otro lado, el Reporte de Cobranza y el Reporte de Distribuciones de las Emisiones de FOVISSSTE son entregados de manera mensual a CNBV y BMV a través de sus respectivos sistemas electrónicos, los cuales se encuentran disponibles en el portal electrónico de la CNBV y la BMV, así como en el portal electrónico de FOVISSSTE.

I.5 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.

A la fecha del presente Suplemento, el Fideicomiso no ha emitido ningún valor distinto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Segunda Emisión.

I.6 Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Suplemento Informativo y/o cualquiera de sus Anexos, así como, la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, y sus anexos, ha sido elaborada con base en información proporcionada por FOVISSSTE y podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, la CNBV, el Fiduciario Emisor o el Fideicomitente en sus oficinas o en las siguientes páginas:

BMV www.bmv.com.mx	CNBV www.gob.mx/cnbv
INVEX https://www.invexfiduciario.com/	www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/relacion-con-los-inversionistas

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante de la Emisión como parte de la solicitud presentada en la CNBV y BMV, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

A solicitud de los inversionistas, el Fiduciario Emisor podrá otorgar copias del presente Suplemento Informativo, debiendo solicitarlo en el domicilio y teléfono de las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas que se describen en el siguiente párrafo.

Las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas serán Samantha Barquera Betancourt y Karla Esperanza Rodríguez Talavera, Delegados Fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda I, Blvd. M. Avila Camacho 40-7, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfono 5553503333 Ext. 2225 correos electrónicos: sbarquera@invex.com y krodriguez@invex.com

www.invex.com

II. LA OFERTA

II.1 Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

II.2 Fideicomitente, Cedente, Administrador

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

II.3 Fideicomisario en Primer Lugar

Los Tenedores.

II.4 Fideicomisario en Segundo Lugar.

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

II.5 Intermediarios Colocadores

(i) HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC; (ii) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver; (iii) Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

II.6 Órgano del FOVISSSTE que aprobó llevar a cabo la Emisión

Con base en el acuerdo aprobatorio 25.1367.2019, emitido el 21 de noviembre de 2019 y publicado en el DOF, el 13 de febrero de 2020, la Junta Directiva aprobó el Programa de Financiamiento del FOVISSSTE para el 2020 con base en el acuerdo aprobatorio 6738.906.2019 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, facultando en consecuencia a FOVISSSTE para llevar a cabo emisiones en los mercados de capital en concordancia con el ejercicio del Programa de Crédito 2020 hasta por un monto de \$14,000'000,000.00 (Catorce Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.

II.7 Tipo de Valor, Número de Valores y Clave de Pizarra

Hasta 12,108,569 (doce millones ciento ocho mil quinientos sesenta y nueve) de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra "TFOVICB 20-2U".

II.8 Monto Total Autorizado del Programa

La CNBV, mediante oficio número 153/12534/2020 de fecha 15 de julio de 2020, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de hasta \$14,000'000,000.00 (Catorce Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, con carácter de no revolvente.

II.9 Vigencia del Programa

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

II.10 Monto de la Emisión

1,210,856,900 (un mil doscientos diez millones ochocientos cincuenta y seis mil novecientos) UDIS.

II.11 Monto de la Emisión en Moneda Nacional

\$ 7,994,206,815.49 (siete mil novecientos noventa y cuatro millones doscientos seis mil ochocientos quince pesos 49/100 M.N.) Los créditos serán transferidos considerando el 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de los mismos a la Fecha de Corte.

II.12 Monto de la Constancia

(i) \$ 2,674,434,072.03 (dos mil seiscientos setenta y cuatro millones cuatrocientos treinta y cuatro mil setenta y dos Pesos 03/100 M.N.) que es el resultado de restar: (a) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor; menos (b) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; (ii) el porcentaje de las Distribuciones que le correspondan de conformidad con la Cascada de Pagos descrita en la Sección 12.3 del Fideicomiso; (iii) los Excedentes, siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Liberación; y (iv) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto de los Activos Excedentes.

II.13 Precio de Colocación

100 (cien) UDIS.

II.14 Valor de la UDI en la Fecha de Emisión

6.602107 Pesos.

II.15 Tipo de Oferta

Pública, primaria, nacional.

II.16 Mecanismo de Asignación

Construcción de Libro, conforme se detalla en la Sección "V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN".

II.17 Plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Los CBF's tienen un plazo de vigencia máxima de 10,668 (diez mil seiscientos sesenta y ocho) días equivalente a aproximadamente 29.6 (veintinueve punto seis años)

II.18 Fecha de Vencimiento

28 de febrero de 2050.

II.19 Fecha de Corte

30 de septiembre de 2020.

II.20 Fecha de Cierre de Libro

Jueves, 10 de diciembre de 2020.

II.21 Fecha de Emisión.

Lunes, 14 de diciembre de 2020.

II.22 Fecha de Registro en la BMV

Lunes, 14 de diciembre de 2020.

II.23 Fecha de Liquidación.

Lunes, 14 de diciembre de 2020.

II.24 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 4290, de fecha 08 de diciembre de 2020, celebrado entre 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 Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").

II.25 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente: a) la Aportación Inicial, b) los Recursos Derivados de la Emisión, c) los Derechos de Crédito, d) en su caso, los Derechos de Crédito Substitutos, e) la Cobranza y la Cobranza por Prepago, f) la Cuenta General y el Fondo de Reserva y el efectivo depositado en los mismos, g) cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda, h) los Inmuebles Adjudicados, i) los Recursos Derivados de Liquidación, j) las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible, k) todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación, l) cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, m) todos los valores y otras inversiones conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario, n) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente o los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a lo señalado en el Contrato Fideicomiso (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").

II.26 Fines del Fideicomiso

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.

II.27 Fuente de Pago

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

II.28 Seguro

El FOVISSSTE tiene contratado por el periodo del 1º. de enero al 31 de diciembre de 2020, un seguro que cubre daños materiales de mínimo 900,890 y un máximo de 1,071,429 viviendas con un límite máximo de responsabilidad 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.

El FOVISSSTE paga a la Aseguradora por adelantado, al inicio de cada ejercicio, el costo del seguro de daños correspondiente a dicho ejercicio. La Compañía Aseguradora es Agroasemex, S.A.

II.29 Constancia

El Fiduciario emitirá la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente bajo el Contrato de Cesión, y en su caso la modificará y emitirá a nombre de sus causahabientes o cesionarios.

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: en general, los bienes que puedan existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto de los Activos Excedentes.

II.30 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, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Macro título, 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.

II.31 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 el segundo Día Hábil de anticipación previo al inicio de cada Fecha de Pago y que regirá durante el Periodo de Intereses inmediato siguiente, con base a una tasa de rendimiento bruto anual del 2.57% (dos punto cincuenta y siete por ciento), (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

II.32 Determinación del Monto de Pago de Interés

Los Intereses que devengarán los CBF's se computarán a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva (excluyéndola). Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. 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_t Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses t .

U_t Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses t .

SI_{t-1} Saldo Insoluto de los 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_t Días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses t de que se trate.

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

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores -STIV-2- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábil 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 Hábil

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, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de Emisión y en su caso, el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario.

II.33 Intereses Moratorios

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

II.34 Fecha de Pago

La Fecha de Pago será el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario de cada año en que la presente Emisión esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior. Lo anterior, con excepción de la última Fecha de Pago, la cual será en la Fecha de Vencimiento.

II.35 Fecha de Pago de Intereses y Amortizaciones Programadas

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 de Intereses ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediato siguiente y dichos días transcurridos serán tomados en cuenta para el cálculo del monto de Intereses a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el Período de Intereses siguiente, dicho pago se realizará contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida Indeval.

Lo anterior conforme al siguiente Calendario de Amortizaciones Programadas:

Periodo	Fecha	Amortización
1	lunes, 28 de diciembre de 2020	10,090,474.17
2	miércoles, 27 de enero de 2021	10,090,474.17
3	lunes, 01 de marzo de 2021	10,090,474.17
4	lunes, 29 de marzo de 2021	10,090,474.17
5	martes, 27 de abril de 2021	10,090,474.17
6	jueves, 27 de mayo de 2021	10,090,474.17
7	lunes, 28 de junio de 2021	10,090,474.17
8	martes, 27 de julio de 2021	10,090,474.17
9	viernes, 27 de agosto de 2021	10,090,474.17
10	lunes, 27 de septiembre de 2021	10,090,474.17
11	miércoles, 27 de octubre de 2021	10,090,474.17
12	lunes, 29 de noviembre de 2021	10,090,474.17
13	lunes, 27 de diciembre de 2021	10,090,474.17
14	jueves, 27 de enero de 2022	10,090,474.17
15	lunes, 28 de febrero de 2022	10,090,474.17
16	lunes, 28 de marzo de 2022	10,090,474.17
17	miércoles, 27 de abril de 2022	10,090,474.17
18	viernes, 27 de mayo de 2022	10,090,474.17
19	lunes, 27 de junio de 2022	10,090,474.17
20	miércoles, 27 de julio de 2022	10,090,474.17
21	lunes, 29 de agosto de 2022	10,090,474.17
22	martes, 27 de septiembre de 2022	10,090,474.17
23	jueves, 27 de octubre de 2022	10,090,474.17
24	lunes, 28 de noviembre de 2022	10,090,474.17

Periodo	Fecha	Amortización
25	martes, 27 de diciembre de 2022	10,090,474.17
26	viernes, 27 de enero de 2023	10,090,474.17
27	lunes, 27 de febrero de 2023	10,090,474.17
28	lunes, 27 de marzo de 2023	10,090,474.17
29	jueves, 27 de abril de 2023	10,090,474.17
30	lunes, 29 de mayo de 2023	10,090,474.17
31	martes, 27 de junio de 2023	10,090,474.17
32	jueves, 27 de julio de 2023	10,090,474.17
33	lunes, 28 de agosto de 2023	10,090,474.17
34	miércoles, 27 de septiembre de 2023	10,090,474.17
35	viernes, 27 de octubre de 2023	10,090,474.17
36	lunes, 27 de noviembre de 2023	10,090,474.17
37	miércoles, 27 de diciembre de 2023	10,090,474.17
38	lunes, 29 de enero de 2024	10,090,474.17
39	martes, 27 de febrero de 2024	10,090,474.17
40	miércoles, 27 de marzo de 2024	10,090,474.17
41	lunes, 29 de abril de 2024	10,090,474.17
42	lunes, 27 de mayo de 2024	10,090,474.17
43	jueves, 27 de junio de 2024	10,090,474.17
44	lunes, 29 de julio de 2024	10,090,474.17
45	martes, 27 de agosto de 2024	10,090,474.17
46	viernes, 27 de septiembre de 2024	10,090,474.17
47	lunes, 28 de octubre de 2024	10,090,474.17
48	miércoles, 27 de noviembre de 2024	10,090,474.17

Periodo	Fecha	Amortización
49	viernes, 27 de diciembre de 2024	10,090,474.17
50	lunes, 27 de enero de 2025	10,090,474.17
51	jueves, 27 de febrero de 2025	10,090,474.17
52	jueves, 27 de marzo de 2025	10,090,474.17
53	lunes, 28 de abril de 2025	10,090,474.17
54	martes, 27 de mayo de 2025	10,090,474.17
55	viernes, 27 de junio de 2025	10,090,474.17
56	lunes, 28 de julio de 2025	10,090,474.17
57	miércoles, 27 de agosto de 2025	10,090,474.17
58	lunes, 29 de septiembre de 2025	10,090,474.17
59	lunes, 27 de octubre de 2025	10,090,474.17
60	jueves, 27 de noviembre de 2025	10,090,474.17
61	lunes, 29 de diciembre de 2025	10,090,474.17
62	martes, 27 de enero de 2026	10,090,474.17
63	viernes, 27 de febrero de 2026	10,090,474.17
64	viernes, 27 de marzo de 2026	10,090,474.17
65	lunes, 27 de abril de 2026	10,090,474.17
66	miércoles, 27 de mayo de 2026	10,090,474.17
67	lunes, 29 de junio de 2026	10,090,474.17
68	lunes, 27 de julio de 2026	10,090,474.17
69	jueves, 27 de agosto de 2026	10,090,474.17
70	lunes, 28 de septiembre de 2026	10,090,474.17
71	martes, 27 de octubre de 2026	10,090,474.17
72	viernes, 27 de noviembre de 2026	10,090,474.17
73	lunes, 28 de diciembre de 2026	10,090,474.17
74	miércoles, 27 de enero de 2027	10,090,474.17
75	lunes, 01 de marzo de 2027	10,090,474.17
76	lunes, 29 de marzo de 2027	10,090,474.17
77	martes, 27 de abril de 2027	10,090,474.17
78	jueves, 27 de mayo de 2027	10,090,474.17
79	lunes, 28 de junio de 2027	10,090,474.17
80	martes, 27 de julio de 2027	10,090,474.17
81	viernes, 27 de agosto de 2027	10,090,474.17
82	lunes, 27 de septiembre de 2027	10,090,474.17
83	miércoles, 27 de octubre de 2027	10,090,474.17
84	lunes, 29 de noviembre de 2027	10,090,474.17

Periodo	Fecha	Amortización
85	lunes, 27 de diciembre de 2027	10,090,474.17
86	jueves, 27 de enero de 2028	10,090,474.17
87	lunes, 28 de febrero de 2028	10,090,474.17
88	lunes, 27 de marzo de 2028	10,090,474.17
89	jueves, 27 de abril de 2028	10,090,474.17
90	lunes, 29 de mayo de 2028	10,090,474.17
91	martes, 27 de junio de 2028	10,090,474.17
92	jueves, 27 de julio de 2028	10,090,474.17
93	lunes, 28 de agosto de 2028	10,090,474.17
94	miércoles, 27 de septiembre de 2028	10,090,474.17
95	viernes, 27 de octubre de 2028	10,090,474.17
96	lunes, 27 de noviembre de 2028	10,090,474.17
97	miércoles, 27 de diciembre de 2028	10,090,474.17
98	lunes, 29 de enero de 2029	10,090,474.17
99	martes, 27 de febrero de 2029	10,090,474.17
100	martes, 27 de marzo de 2029	10,090,474.17
101	viernes, 27 de abril de 2029	10,090,474.17
102	lunes, 28 de mayo de 2029	10,090,474.17
103	miércoles, 27 de junio de 2029	10,090,474.17
104	viernes, 27 de julio de 2029	10,090,474.17
105	lunes, 27 de agosto de 2029	10,090,474.17
106	jueves, 27 de septiembre de 2029	10,090,474.17
107	lunes, 29 de octubre de 2029	10,090,474.17
108	martes, 27 de noviembre de 2029	10,090,474.17
109	jueves, 27 de diciembre de 2029	10,090,474.17
110	lunes, 28 de enero de 2030	10,090,474.17
111	miércoles, 27 de febrero de 2030	10,090,474.17
112	miércoles, 27 de marzo de 2030	10,090,474.17
113	lunes, 29 de abril de 2030	10,090,474.17
114	lunes, 27 de mayo de 2030	10,090,474.17
115	jueves, 27 de junio de 2030	10,090,474.17
116	lunes, 29 de julio de 2030	10,090,474.17
117	martes, 27 de agosto de 2030	10,090,474.17
118	viernes, 27 de septiembre de 2030	10,090,474.17
119	lunes, 28 de octubre de 2030	10,090,474.17
120	miércoles, 27 de noviembre de 2030	10,090,473.77

El primer pago de Intereses se efectuará el día 28 (veintiocho) del mes de la Fecha de Emisión, esto es el 28 de diciembre de 2020 y en caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

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



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

II.36 Primera Fecha de Pago de Intereses.

El primer pago de intereses se efectuará el día 28 de diciembre de 2020.

II.37 Amortización; Amortización de Principal; Amortización Acelerada.

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

Con independencia de lo anterior, el Fiduciario Emisor pagará a cada Tenedor de Certificados Bursátiles Fiduciarios el principal del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante 120 (ciento veinte) Amortizaciones Programadas mensuales y sucesivas de capital, que se irán realizando en cada Fecha de Pago conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en la Cláusula Décima Primera del Macrotítulo. Si una Fecha de Pago coincide con un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente. Lo anterior en el entendido que cualquier pago de capital que esté vigente a la Fecha de Vencimiento vencerá precisamente en dicha fecha.

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

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

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

II.38 Fecha de Pago del Principal

El pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios corresponde a la Fecha de Vencimiento, esto es el Lunes, 28 de febrero de 2050.

II.39 Derecho de Readquisición o Clean Up Call

El o los Tenedores de la Constancia tendrán el derecho, más no la obligación de readquirir o revertir, según corresponda, 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. Lo anterior, en el entendido que el o los Tenedores de la Constancia realizarán los depósitos de las cantidades correspondientes a la Cuenta General para tal propósito.

Si este evento se actualiza, a más tardar el día hábil posterior a la publicación del Reporte de Cobranza que corresponda, el o los Tenedores de la Constancia aportará(n) al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de:

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

Siempre y cuando el Fiduciario reciba dichas cantidades en la Cuenta General, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago para el pago de todos los Gastos que correspondan y para la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad y en los términos previstos en la Cláusula Décima Segunda. En el entendido, que cuanto se hayan satisfecho todas y cada uno de las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y haya recibido del Representante Común la Notificación de Cumplimiento correspondiente, el

Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al o a los Tenedores de la Constancia, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éstos le entreguen de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el o los Tenedores de la Constancia, acordarán los términos para la presentación de la instrucción antes descrita, en los contratos que documenten las cesiones de Constancia respectivas que hayan celebrado con el Fideicomisario en Segundo Lugar.

En virtud de lo anterior, el Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, a la BMV, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 o por los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que vaya a efectuarse la amortización total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el monto de la amortización correspondiente, así como cualquier otro dato necesario para el cobro de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.40 Actualización del Saldo Insoluto de los CBF's

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

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

En donde:

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

SI_{i-1} es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM es el monto de todos los pagos de principal realizados en la Fecha de Pago inmediata anterior.

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

$$SIA_i = SI_i / N$$

En donde:

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

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

N es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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.

II.41 Determinación del monto a pagar en Pesos.

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago se realizará en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utilizará el valor de la UDI que haya dado a conocer el Banco de México mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación y se encuentre vigente en la Fecha de Pago respectiva o en su defecto, el último valor dado a conocer por el Banco de México en la fecha más cercana a la Fecha de Pago. En caso 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.

II.42 Garantía

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

II.43 Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero fungirá como representante común de los Tenedores.

II.44 Depositario.

Indeval.

II.45 Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses

Todos los pagos de Intereses y el Principal que deban hacerse conforme al Macrotítulo se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255

3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, 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.

II.46 Posibles Adquirentes

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

II.47 Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54, 134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. 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.

II.48 Asambleas de Tenedores

Las asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Macrotítulo, la LMV y de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

Los Tenedores que conjunta o individualmente representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea de Tenedores.

La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en 1 (uno) de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse; así como el domicilio en el cual se llevará a cabo la asamblea respectiva.

Para que la asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo en los casos previstos en el párrafo señalado más adelante o ulterior, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados en la Asamblea, considerando que a cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios corresponde un voto.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas cualesquiera cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados en la Asamblea, considerando que a cada Certificado Bursátil Fiduciario corresponde un voto, salvo en los supuestos a que hace referencia el párrafo siguiente.

Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos representados en asamblea de Tenedores, considerando que a cada Certificado Bursátil Fiduciario corresponde un voto, en los siguientes casos:

- a. Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones;
- b. Cuando se trate de consentir o autorizar que el Fiduciario Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Macrotítulo u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario Emisor;

- c. Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones del presente Macro título, salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) sumar a los compromisos del Fideicomitente o los del Fiduciario aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que resulten necesarios para la protección o beneficio de los Tenedores; (ii) introducir modificaciones que resulten necesarias para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento de la LIC, LMV y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores; (iii) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Macro título; (iv) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Macro título que resulte incongruente con el resto del mismo; (v) modificar cualquier disposición contenida en el Fideicomiso que a juicio de las Agencias Calificadoras impida conforme a su redacción actual, mejorar o mantener la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorgada originalmente, lo anterior; en el entendido que, dicha modificación no implique una alteración sustancial a los términos del presente Macro título y no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores. En dichos casos, el Fiduciario Emisor deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente Macro título ante el Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, dicho aviso deberá indicar: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al presente Macro título. Los Tenedores, por el hecho de adquirir uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios aceptan y facultan al Fiduciario Emisor y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este párrafo.

Si la asamblea a que se refiere el párrafo anterior se reúne en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados en Asamblea.

Cualquier otra modificación al Fideicomiso o sus Anexos, que no impacten en el presente Macro título, deberán ser aprobadas por la asamblea de Tenedores, con el voto favorable de aquellos Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación sin perjuicio de que dicha modificación sea aprobada en primera o segunda convocatoria.

Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos y/o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Fiduciario Emisor o el Fideicomitente o cualquier persona relacionada con el Fideicomitente hayan adquirido en el mercado, quienes deberán, en su caso, revelar tal circunstancia en la asamblea de Tenedores respectiva.

De cada asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran, a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común o, en su defecto, por el juez de primera instancia, y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

No obstante, lo estipulado en la presente Cláusula, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Las asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se celebrarán en el domicilio del Representante Común, y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva dentro del domicilio social del Fiduciario Emisor.

II.49 Autorización de la CNBV y Registro

La CNBV, mediante oficio número 153/12890/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, autorizó la inscripción en el RNV y la oferta pública de los CBF's emitidos por el Fideicomiso.

La CNBV, mediante oficio número 153/12890/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, autorizó la difusión de la documentación correspondiente a la presente emisión de CBF's emitidos por el Fideicomiso.

II.50 Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

HR AAA (E):

La calificación de largo plazo HR AAA (E) muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.

II.51 Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.

AAA(mex)vra:

La calificación asignada de "AAA(mex)vra", es decir, 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.

La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de Fitch México, S.A. de C.V.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

III. DESTINO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN

III.1 Destino de los Recursos Derivados de la Emisión

Los recursos netos derivados de la Emisión, se utilizaron por el Fideicomiso para el pago de la contraprestación derivada de la cesión de los Derechos de Crédito que realizó el Fideicomitente.

Los gastos de la Emisión ascendieron a \$ 39,425,856.01 (treinta y nueve millones cuatrocientos veinticinco mil ochocientos cincuenta y seis Pesos 01/100 M.N.) del monto total de la Emisión (ver Sección "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA EMISIÓN").

El 100% (cien por ciento) de los recursos netos que el Fiduciario Emisor entregó por la cesión de los Derechos de Crédito, ascendieron a \$7,954,780,959.48 (siete mil novecientos cincuenta y cuatro millones setecientos ochenta mil novecientos cincuenta y nueve Pesos 48/100 M.N.), serán utilizados por FOVISSSTE para otorgar nuevos créditos con garantía hipotecaria a más Trabajadores.

Con relación a lo anterior, el saldo insoluto de los Derechos de Crédito aportados al Fideicomiso, a la Fecha de Corte, es de \$10,668,640,887.52 (diez mil seiscientos sesenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil ochocientos ochenta y siete Pesos 52/100 M.N.).

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Mediante oficio número 153/12534/2020, de fecha 15 de julio de 2020, 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, a través de uno o varios fideicomisos irrevocables creados a efecto de realizar las citadas emisiones (el "**Décimo Primer Programa**").

Como parte del Décimo Primer Programa, el FOVISSSTE realizó el pasado 17 de julio de 2020, la emisión de los certificados bursátiles bajo la clave de pizarra TFOVICB 20U con las siguientes características:

Las características de estas emisiones se muestran en la siguiente tabla.

Características de Cartera	2020
	TFOVICB 20U
Fecha de Corte	30-abr-20
Número de Créditos Hipotecarios	10,938
Saldo Insoluto Remanente (pesos)	\$ 8,000,926,512
Saldo Prom. Original (pesos)	\$839,997
Saldo Prom. Remanente ('pesos)	\$791,438
Plazo Prom. Pond. Original (meses)	360
Plazo Prom. Pond. Remanente (meses)	292
Antigüedad Prom. Pond. Remanente (meses)	38.1
LTV Prom. Pond. (LTV)	73.79%
Tasa de Interés Promedio Ponderada	5.88%
No. De Dependencias y Entidades	305
Concentración Principales Estados Saldo Insoluto Remanente) (%)	E.M.8.34%
	HGO 6.98%
	VER 6.73%
"Top 3"	22.06%
"Top 5"	34.30%
Concentración por Dependencias	
"Top 3"	12.57%
"Top 5"	18.72%
Características de la Emisión	2020
	TFOVICB 20U
Fecha de Emisión	17-jul-20
Monto de Emisión (UDIS '000)	927,148,900
Monto de Emisión Pesos (000)	\$ 5,999,999,603.20
Valor de la UDI	6.471452
Fecha de Vencimiento	30-sep-49
Plazo Legal (años)	29.2
Duración (años)	6.65
Vida Media (años)	8.01
Madurez (años)	16.58
Aforo	25.00%
Tasa de Interés	3.60%

Excess spread	1.30%
Calificaciones:	
Moody's	-
S&P	-
Fitch	AAA(mex)vra
HR Ratings	HR AAA (E)

Fuente: Documentos públicos.

Modelo dinámico de la Cartera de los Derechos de Crédito

Con el fin de simular el comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se llevó a cabo un modelo financiero que estime la proyección de la Emisión considerando los flujos estimados de los Créditos Hipotecarios, así como la cascada de pagos para la Emisión. Para esta proyección, se tomaron en cuenta diversos supuestos considerando las características de la cartera cedida y las variables macroeconómicas que afectan directamente a los flujos, como lo son el salario base, crecimiento de la UMA y la inflación.

La proyección realizada toma en cuenta inicialmente las deducciones salariales a los Deudores Hipotecarios de la cartera cedida, con base en las características de vencimientos y retiros de los Derechos de Crédito. Con los flujos de las deducciones a los Deudores Hipotecarios se calcularon los flujos estimados de la cartera tomando en cuenta la tasa de interés promedio ponderada de los Créditos Hipotecarios. Una vez calculada la cobranza total en el Fideicomiso se estimó la cascada de pagos de la Emisión, considerando todos los gastos de la Emisión y usos del Fondo de Reserva.

Proyección de Cartera

Los flujos provenientes de los Derechos de Créditos son estimados con base en las deducciones de 30% sobre los salarios de los Deudores Hipotecarios y el 5% de la aportación patronal que se hace bimestralmente. La periodicidad de las deducciones durante cada año fue estimada con base en las características de los Deudores Hipotecarios de la cartera, destacando el caso de la pérdida de las aportaciones patronales al momento de la jubilación.

Para estimar los períodos de las deducciones a los Deudores Hipotecarios se calculó la curva de vencimientos y la curva de retiro del portafolio de los Derechos de Crédito del Fideicomiso (la curva de vencimientos fue calculada mediante la suma de los salarios de los Deudores Hipotecarios con Créditos Hipotecarios antes de su vencimiento entre la suma total de salarios de los Deudores Hipotecarios durante cada período. La curva de retiro fue calculada mediante la suma de los salarios de los Deudores Hipotecarios antes de su fecha estimada de retiro entre la suma total de salarios de los Deudores Hipotecarios durante cada período). Una vez calculadas las deducciones totales se estimaron los intereses cobrados con base en la tasa de interés promedio ponderada de la cartera de los Derechos de Crédito y se calculó el diferencial para estimar el pago a capital cobrado.

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera no significativa, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

Asimismo, también es importante destacar que el modelo financiero descrito no fue revisado por la Comisión Nacional Bancaria y De Valores y no ha sido auditado ni validado por un tercero.

Características de la cartera de los Derechos de Crédito utilizadas para la estimación de los flujos:

Saldo insoluto de la cartera: 4,039,392.27 UMAs

Cupón promedio ponderado: 5.87%

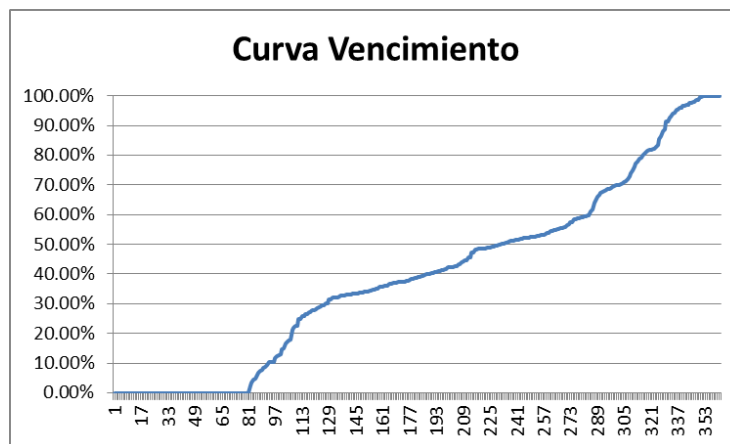
Plazo remanente promedio ponderado: 298.61 meses

Salario actual promedio ponderado de los Deudores Hipotecarios: 6.74 UMAs

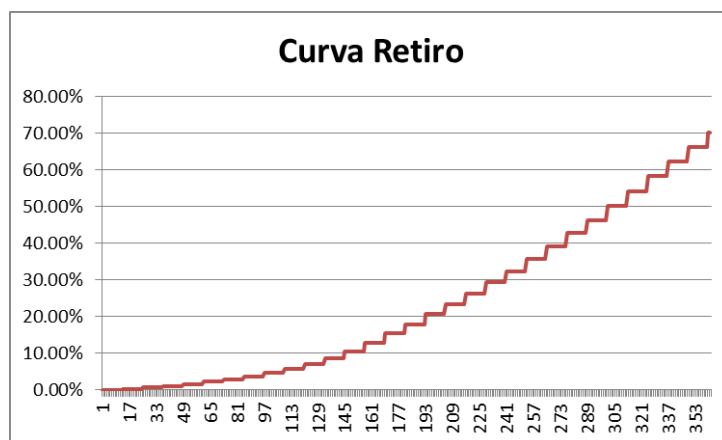
A continuación se presentan los principales supuestos con los cuales se generó el análisis del escenario base durante la vida estimada de la Emisión:

1. Tasa constante de incumplimiento anual del 0.82% (cero punto ochenta y dos por ciento), misma que resulta en un incumplimiento máximo durante la vida de la emisión de 6.50% (seis punto cincuenta por ciento).
2. Tasa constante de prepago anual del 0.77% (cero punto setenta y siete por ciento), mediante el cual se estima un 4.53% (cuatro punto cincuenta y tres) de prepago total durante la vida de la emisión.

Curva de vencimiento contractual de los Derechos de Crédito:



Curva de retiro de los Deudores Hipotecarios:



Resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de noviembre de 2018, en la que se señala la entrada en vigor de las Normas de Información Financiera (NIF), NIF B-17 "Determinación del Valor Razonable", NIF C-3 "Cuentas por Cobrar", NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", NIF C-19 "Instrumentos Financieros por pagar", NIF C-20, "Instrumentos Financieros por cobrar principal e interés", NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes", NIF D-2 "Costos por Contratos con Clientes" y NIF D-5 "Arrendamientos", referidos en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" de los Anexos 37 y 38 de las referidas Disposiciones, a partir del 1 de enero de 2021, revelar de cada una de ellas.

NIF B-17 "Determinación del Valor Razonable"

La NIF B-17 permite definir el valor razonable al que los activos y pasivos de la entidad deben ser registrados, entendiéndose como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación (es decir, un valor actual basado en un precio de salida).

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF C-3 "Cuentas por Cobrar"

Esta NIF define las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que incluyen cuentas por cobrar a empleados, partes relacionadas, impuestos y cuentas de diversa naturaleza, a las cuales en ocasiones se les denomina: deudores diversos.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"

Esta NIF define las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento contable de las provisiones en los estados financieros de las entidades, así como las normas para revelar los activos contingentes, los pasivos contingentes y los compromisos.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"

Esta NIF establece una normativa que señale adecuadamente cuándo y cómo debe reconocerse una pérdida esperada por deterioro, establece metodologías que permitan mejorar la información financiera y la comparabilidad del reconocimiento de pérdidas esperadas.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF C-19 "Instrumentos Financieros por pagar"

Esta NIF define las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos financieros por pagar en los estados financieros de una entidad.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF C-20, "Instrumentos Financieros por cobrar principal e interés"

Esta NIF define las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos financieros para cobrar principal e intereses en los estados financieros de una entidad que realiza actividades de financiamiento.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes"

Esta NIF establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF D-2 "Costos por Contratos con Clientes"

Esta NIF establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los costos y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF D-5 "Arrendamientos"

La NIF D-5 requiere que el arrendatario reconozca los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores"

La NIF B-1 instauration tratamientos contables que establecen la aplicación retrospectiva de los efectos de los cambios y de la corrección de errores contables, para apreciar la información financiera como si el cambio nunca hubiera existido o el error no hubiera ocurrido.

A la fecha no se ha realizado un análisis de las implicaciones de esta norma en los registros contables y los sistemas informáticos del FOVISSSTE, este análisis se realizará en cuanto el marco contable haya sido actualizado y antes de 1º de enero de 2021, fecha en la que inicia la entrada en vigor de dichas Normas de Información Financiera.

Independencia del Administrador Maestro respecto del Administrador.

La relación jurídica o comercial entre el Administrador Maestro y el FOVISSSTE como fideicomitente y administrador es exclusivamente de prestador de servicios, por lo que no existe conflictos de interés alguno entre las partes. De lo anterior, el Administrador Maestro reúne los requisitos de independencia con respecto al FOVISSSTE como fideicomitente y Administrador.

Emergencia Sanitaria.

Estrategia y objetivos del Fiduciario y Fideicomitente se han modificado para hacer frente a la emergencia sanitaria del COVID 19.

FOVISSSTE Mantiene la misma estrategia y misión de otorgar créditos hipotecarios aún es los momentos de la emergencia sanitaria por el COVID.

La operación del Fideicomitente se ha modificado para hacer frente a la emergencia sanitaria del COVID 19.

El Fondo de la Vivienda ha tomado acciones para mitigar las eventualidades derivadas por la pandemia del virus COVID-19; derivado del anuncio del Gobierno de México sobre la suspensión de labores no prioritarias en las dependencias, el FOVISSSTE aprobó un Plan Económico Emergente por la pandemia COVID-19.

Con el plan se redujo al mínimo el personal que opera directamente en las oficinas de FOVISSSTE, sin embargo, continúan sin afectaciones la operación, incluyendo: Transferencia de recursos a los fideicomisos de cartera cedida, recepción e impacto de pago en los estados de cuenta de los acreditados, pago de nuevos créditos hipotecarios, pago a proveedores, devolución de depósitos, originación de créditos, entre otros.

La mayoría de los trabajadores realiza sus actividades vía remota a través de internet, y solo algunos dentro de las instalaciones del Fondo.

La operación no se ha visto afectada por la contingencia sanitaria derivado de los planes de continuidad de negocio con los que cuenta el FOVISSSTE.

Facilidades administrativas otorgadas por esta comisión aplicables a las Entidades de Fomento y Detallar cuales han sido adoptadas por el Fideicomitente.

Derivado de la contingencia producida por el COVID 19, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, como regulador de las Entidades de Fomento, implemento medidas de apoyo para el cumplimiento de trámites administrativos del FOVISSSTE, de las cuales se han implementado las siguientes:

- Se otorgó una ampliación de los plazos para la entrega de información financiera y la posibilidad de que la entrega se realice de manera electrónica.
- Se amplió la fecha límite para la presentación del Informe Anual de los Fideicomisos de las emisiones de CBF's del Fondo al 3 de julio de 2020.

Adicionalmente la CNBV publicó los Criterios Contables Especiales aplicables a las Entidades de Fomento ante la contingencia derivada del SARS-CoV-2 (COVID19), sin embargo el FOVISSSTE no registró ningún programa en apego a esos criterios.



V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión contempló la participación de: (i) HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC; (ii) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver; (iii) Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como Intermediarios Colocadores (los "Intermediarios Colocadores") para que ofrecieran los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitieron en términos de la presente Emisión, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos y bajo el contrato de colocación correspondiente. Los Intermediarios Colocadores actuaron como líderes conjuntos en igualdad de condiciones. Los Intermediarios Colocadores no celebraron contratos de subcolocación o contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

El objetivo primordial de los Intermediarios Colocadores fue acceder a una base de inversionistas diversa, 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 fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, conforme a la legislación aplicable. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios pudieron colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como banca patrimonial e inversionistas extranjeros, participantes en el mercado mexicano. Lo anterior; en el entendido que, por tratarse de una oferta pública, cualquier inversionista participó en condiciones de igualdad de condiciones.

No se definió una sobretasa sugerida que los inversionistas debieran tomar en cuenta en la presentación de sus posturas. Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Intermediarios Colocadores, junto con el Fideicomitente, pudieron realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactando por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones separadas con dichos inversionistas.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseara invertir en los valores objeto de la Emisión, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de la oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permitiera.

Para la formación de demanda, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en los siguientes teléfonos, a través de los cuales los inversionistas que así lo desearan pudieron ingresar sus órdenes de compra a partir de las 9:00 hrs, en la fecha de construcción de libro:

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero HSBC. Tel: +52 55 5721 3334 ó +52 55 5721 6806

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver: Tel: +52 (55) 1103-6797

Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer Tel: +52 (55) 5621 9148; +52 (55) 5621 9413; o +52 (55) 5621 9666

El libro se cerró una vez que los intermediarios colocadores así lo determinaron; en el entendido que, el libro debió cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Los Intermediarios Colocadores tuvieron a su cargo la recepción y concentración de posturas y Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer fue el encargado de efectuar el cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tuvo la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación a tasa única. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevó a cabo a discreción del Fideicomitente, para lo cual tomaron en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fideicomitente y los Intermediarios Colocadores. Asimismo, tanto el Fideicomitente como los Intermediarios Colocadores se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la consecuente construcción del libro.

Con un Día Hábil de anticipación a la fecha de construcción del libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario Emisor, a través de los Intermediarios Colocadores envió al público en general, vía EMISNET (Sistema Electrónico de comunicación de Emisoras de Valores de la BMV) el aviso de oferta de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Suplemento. En la misma fecha de construcción de libro, se publicó un aviso de colocación con fines informativos indicando las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través del sistema EMISNET de la BMV www.bmv.com.mx

La operación de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la liquidación se realizó 2 (dos) Días Hábiles después de la fecha de construcción de libro.

En la fecha de emisión, registro en la BMV y liquidación, BBVA concentró los recursos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios efectivamente colocados por los Intermediarios Colocadores en la Emisión y liquidó al Fiduciario Emisor estos en la fecha de liquidación mediante transferencia electrónica a la cuenta o cuentas que en su momento el Fiduciario Emisor le indique mediante carta de instrucción.

Asimismo, a más tardar en la Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario Emisor, por conducto de los Intermediarios Colocadores, envió al público en general, a través del EMISNET (Sistema Electrónico de comunicación de Emisoras de Valores, para su publicación en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes" de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx el aviso de oferta.

Los Intermediarios Colocadores, así como sus afiliadas mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios no representó ni resultó en conflicto de interés alguno con el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Intermediarios Colocadores han participado en igualdad de condiciones en la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) del número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios, equivalentes a 4,036,190 Certificados Bursátiles Fiduciarios del total de la Emisión.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de los cuales 0% de los CBFs fueron colocados entre Personas Relacionadas. Las Partes Relacionadas participaron en igualdad de condiciones que los demás inversionistas.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) del número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios, equivalentes a 4,036,189 Certificados Bursátiles Fiduciarios del total de la Emisión.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de los cuales 0.23% de los CBFs fueron colocados entre Personas Relacionadas. Las Partes Relacionadas participaron en igualdad de condiciones que los demás inversionistas.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 33.34% (treinta y tres punto treinta y cuatro por ciento) del número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios, equivalentes a 4,036,190 Certificados Bursátiles Fiduciarios del total de la Emisión.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente 33.34% (treinta y tres punto treinta y cuatro) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, de los cuales 2.50% de los CBFs fueron colocados entre Personas Relacionadas. Las Partes Relacionadas participaron en igualdad de condiciones que los demás inversionistas.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados a que se refieren los párrafos anteriores, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad "pot" o "conjunta". Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

Salvo por lo establecido en el párrafo anterior, hasta donde el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fideicomitente y el Fiduciario Emisor no suscribieron Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión. Adicionalmente, en la Emisión hubo personas que suscribieron más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en lo individual o en grupo. Asimismo, no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de septiembre de 2004 y, por lo tanto, los Intermediarios Colocadores se encuentran plenamente facultados para actuar como tales en la presente Emisión.

VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA EMISIÓN

El monto neto de los Recursos Netos Derivados de la Emisión asciende a \$7,954,780,959.48 (siete mil novecientos cincuenta y cuatro millones setecientos ochenta mil novecientos cincuenta y nueve Pesos 48/100 M.N.), una vez deducidos los gastos relacionados con la Emisión, los cuales se describen a continuación:

Concepto	Pagar a	Costo en Pesos	IVA	Costo Total
Total		\$34,487,313.67	\$4,938,542.34	\$39,425,856.01
Cuota de Estudio y trámite (1)	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES	\$24,031.00	\$0.00	\$24,031.00
Derechos de inscripción en el RNV-CNBV (1)	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES	\$3,597,393.00	\$0.00	\$3,597,393.00
Cuota de Listado BMV (1)	BOLSA MEXICANA DE VALORES	\$193,659.66	\$30,985.55	\$224,645.21
Honorario de Fiduciario - Aceptación	BANCO INVEX, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO	\$100,000.00	\$16,000.00	\$116,000.00
Honorario de Fiduciario - Anual del primer año	BANCO INVEX, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO	\$400,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
Honorario de RepComún - Aceptación (2)	MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO	\$120,000.00	\$19,200.00	\$139,200.00
Honorario de RepComún - Anual	MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO	\$726,231.77	\$116,197.08	\$842,428.85
Administrador Maestro - InstServ	HITO, S.A.P.I. DE C.V.	\$129,000.00	\$20,640.00	\$149,640.00
Administrador Maestro - Auditoría de Expedientes	HITO, S.A.P.I. DE C.V.	\$445,212.00	\$71,233.92	\$516,445.92
Honorario de Asesor Legal Independiente	CHÁVEZ VARGAS MINUTTI ABOGADOS, S.C.	\$400,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
Fitch Ratings	FITCH RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	\$440,000.00	\$70,400.00	\$510,400.00
HR Ratings	HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	\$350,000.00	\$56,000.00	\$406,000.00
Comisión por Estructuración	PRISK ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, S.C	\$2,797,972.39	\$447,675.58	\$3,245,647.97
Plataforma para la construcción de Libro	SIF ICAP, S.A. DE C.V.	\$110,000.00	\$17,600.00	\$127,600.00
Extracción de Expedientes	A DE A DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	\$146,193.39	\$23,390.94	\$169,584.33
Abogado Calificadora - HR Ratings (3)	MIJARES, ANGOITIA, CORTES Y FUENTES, S.C.	\$150,000.00	\$24,000.00	\$174,000.00
Abogado Calificadora - Fitch Ratings (3)	MIJARES, ANGOITIA, CORTES Y FUENTES, S.C.	\$150,000.00	\$24,000.00	\$174,000.00
Gastos Notariales	CZP 105 NOTARIA, S.C.	\$225,000.00	\$36,000.00	\$261,000.00
Comisión por Colocación (4)	ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO ACTINVER	\$7,994,206.82	\$1,279,073.09	\$9,273,279.91
Comisión por Colocación (4)	CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	\$7,994,206.82	\$1,279,073.09	\$9,273,279.91
Comisión por Colocación (4)	HSBC CASA DE BOLSA S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC	\$7,994,206.82	\$1,279,073.09	\$9,273,279.91

¹ Los derechos de inscripción en el Registro Nacional de Valores, la cuota de estudio y trámite ante la CNBV, así como la cuota de listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. fueron pagados con anterioridad por el Fondo y serán reembolsados con los recursos del Fideicomiso.

² Los honorarios de aceptación del Representante Común fueron pagados con anterioridad por el Fondo y serán reembolsados con los recursos del Fideicomiso.

³ Los honorarios legales establecidos en el cuadro anterior se refieren únicamente a la asesoría legal. Dichos honorarios no cubren concepto alguno adicional.

⁴ Los honorarios por concepto de Colocación, corresponden a los Intermediarios Colocadores.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

VII. FACULTADES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común, mediante la firma del Macrotítulo, aceptó el cargo de Representante Común de los Tenedores.

Asimismo, el Representante Común manifestó que tiene conocimiento pleno de las obligaciones y facultades a su cargo establecidas en el Macrotítulo, en el Contrato de Fideicomiso y en las Leyes Aplicables.

El Representante Común además de las obligaciones establecidas en la LMV, la LGTOC, el Fideicomiso, y el Macrotítulo, tiene las siguientes obligaciones y facultades:

- a. Suscribir el Macrotítulo.
- b. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Administración Maestra, el Macrotítulo a cargo del Fiduciario, el Fideicomitente, del Administrador y del Administrador Maestro, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos que no incidan directamente en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios) así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Administrador Maestro, así como a aquellas Personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Valuador, Auditor Externo y al Contador del Fideicomiso cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para dichos efectos. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del cargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo, el Valuador, el Contador del Fideicomiso y dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información cuando les sea solicitado por escrito y por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan el Patrimonio del Fideicomiso y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que razonablemente se precise, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores manteniendo en todo momento sus obligaciones de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Valuador, al Contador del Fideicomiso, los asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste les requiera y en los plazos antes señalados. El Representante Común asumirá que la información presentada por dichas partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

- c. Podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior con la periodicidad que considere necesaria, las cuales podrán realizarse de manera mensual, trimestral, semestral o anual, previa notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que si se trata de un asunto urgente o extraordinario, según lo estime de esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente.
- d. En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada conforme al inciso b., anterior y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, en cada Macrotítulo que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Administración o el Contrato de Administración Maestra, a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualesquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador o del Administrador Maestro, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna, en el entendido, además, que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el propio Representante Común tendrá

la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

- e. Comparecer a la celebración del Contrato de Administración y Contrato de Administración Maestra.
- f. Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, según fue autorizado por la CNBV.
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
- h. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- i. Otorgar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, en su caso, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor o terceros;
- j. Actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago a éstos últimos de los intereses y del principal correspondientes.
- k. Calcular y dar a conocer por escrito a Indeval (o por los medios que esta determine), a la CNBV a través de -STIV-2-, así como a la BMV a través de Emisnet, 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. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa a través del SEDI (o los medios que esta última determine) y a la CNBV a través de -STIV-2 por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Interés la tasa de interés bruto anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.
- l. Solicitar al Fiduciario, al Administrador y/o al Administrador Maestro por escrito cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, el Reporte de Cobranza.
- m. Elaborar y entregar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación de acuerdo a lo estipulado en el Fideicomiso, siempre y cuando haya recibido el Reporte de Cobranza y el Reporte de Saldos correspondientes.
- n. Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo solicite, una copia del Reporte de Cobranza, el Reporte de Distribuciones y el Reporte de Saldos (siempre y cuando el Representante Común cuente con dicha documentación y el Tenedor correspondiente acredite su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, en su caso).
- o. Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.
- p. A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, solicitar a la asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a terceros especializados de la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos anteriores o en la Ley Aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la asamblea de Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones a de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción.

Lo anterior en el entendido que si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil de la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás estados de México y el Código Civil Federal con relación a su carácter de mandatario en términos



del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

- q. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le son atribuibles conforme al Fideicomiso, en el presente Macro título, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Macro título o de la Ley Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores; en el entendido que el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por aquellos actos que lleve a cabo conforme al Macro título, o por aquellos instruidos por la asamblea de Tenedores en términos del Macro título.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo de su propio patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud del encargo que, en este Fideicomiso, el Macro título y los demás Documentos de la Operación adquiere.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación, la información o los reportes que, en su caso, llegue a proporcionarle el Fideicomitente, Administrador, el Administrador Maestro, el Fiduciario o cualquier tercero.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filiar o agente del Representante Común, vigilar o supervisar los servicios prestados por el Valuador, el Auditor Externo, el Contador del Fideicomiso o cualquier tercero.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Macro título, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean pagadas en su totalidad.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



VIII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

CARGO		INSTITUCIÓN
FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR		
Agustin Gustavo Rodríguez López	Vocal Ejecutivo del FOVISSSTE	
Juan Montes Quintero	Subdirector de Finanzas	FOVISSSTE
Miguel Valdiviezo Cervantes	Subdirector de Asuntos Jurídicos	
FIDUCIARIO EMISOR		
Samanta Barquera	Delegado Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex
Talina Ximena Mora Rojas	Delegado Fiduciario	
REPRESENTANTE COMÚN		
Ivette Hernández Nuñez	Delegada Fiduciaria	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
ADMINISTRADOR MAESTRO		
Enrique Zárate Fuentes	Director General	HITO, S.A.P.I. de C.V.
CUSTODIO		
Carlos Gustavo Molfese	Representante Legal	A de A México, S.A. de C.V.
INTERMEDIARIOS COLOCADORES		
Yamur Muñoz Gómez	Apoderado	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero HSBC
Javier Janeiro Gutiérrez	Apoderado	
Nathan Moussan Farca	Apoderado	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver
Martha Alicia Marrón Sandoval	Apoderado	Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
Alejandra González Canto	Apoderado	
AGENCIAS CALIFICADORAS		
Akira Irata	Subdirector Instituciones Financieras/ABC	HR Ratings de México, S.A. de C.V.
Anakaren Sanchez	Associate Director, Structured Finance	Fitch México, S.A. de C.V.
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE		
Erwin Alejandro Ramírez Gasca	Socio	Prieto, Ruíz de Velasco y Compañía, S.C. de C.V.
AGENTE ESTRUCTURADOR		
Cristina García Martínez	Apoderada	Prisk Administración de Riesgos, S.C.
ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE		
José Antonio Chávez Vargas	Socio	
Brian J. Minutti Aguirre	Socio	Chávez Vargas Minutti Abogados, S.C.
Vicente Octavio Anaya Gómez	Asociado	

IX. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

IX.1 Descripción General

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores un total de 16,757 (dieciséis mil setecientos cincuenta y siete) Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra 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 12,108,569 (doce millones ciento ocho mil quinientos sesenta y nueve CBF's al amparo del Programa, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la LMV.

Constitución y Fines del Fideicomiso Emisor

Para la realización de la presente Emisión, FOVISSSTE como Fideicomitente celebrará un Contrato de Fideicomiso irrevocable con el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común.

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 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.

Es importante destacar que 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.

Cesión de Derechos de Crédito y Constancia

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 todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales a favor de FOVISSSTE como cedente, más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo: (a) todos los derechos principales y accesorios de FOVISSSTE en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos, incluyendo, sin limitación, la totalidad de la Cobranza; (b) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos y en general sobre los Recursos Derivados de la Liquidación; (c) los Derechos Derivados del Seguro; (d) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva; (e) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde; (f) y los Expedientes de Crédito respectivos (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos").

Administrador y Custodio

FOVISSSTE continúa siendo responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios y de depositar dichas cantidades en la Cuenta General del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y FOVISSSTE (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos -Fideicomiso").

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un contrato de Administración Maestra. En términos del citado contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro ha desarrollado y puesto a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los créditos hipotecarios (ver sección "IX.3. Contratos y Acuerdos-Contrato de Administración Maestra").

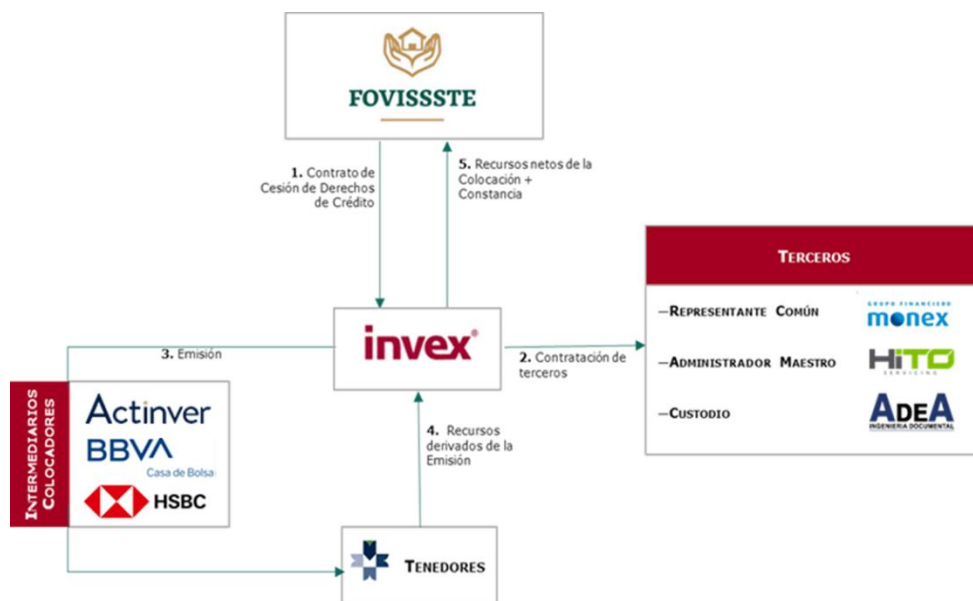
La Ley del ISSSTE en su Artículo 22, otorga facultades al FOVISSSTE para notificar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el descuento a través de participaciones federales, de los montos omitidos por conceptos del 5% correspondiente a la aportación patronal de la subcuenta de vivienda y el 30% correspondiente al descuento para amortización del crédito hipotecario. Los descuentos consideran el pago del principal más los accesorios correspondientes a intereses moratorios, recargos y actualización hasta la fecha en que dichos importes son depositados en las cuentas de FOVISSSTE.

Este procedimiento lo aplica FOVISSSTE desde año 2008.

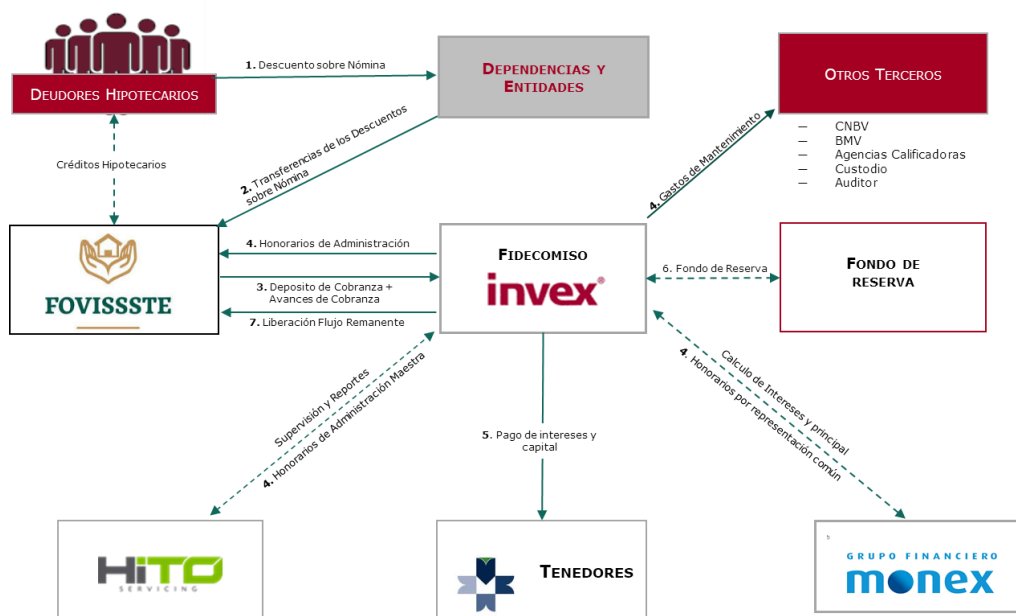
Estructura de la Operación

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación, se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas, así como la cascada de flujos de la misma:

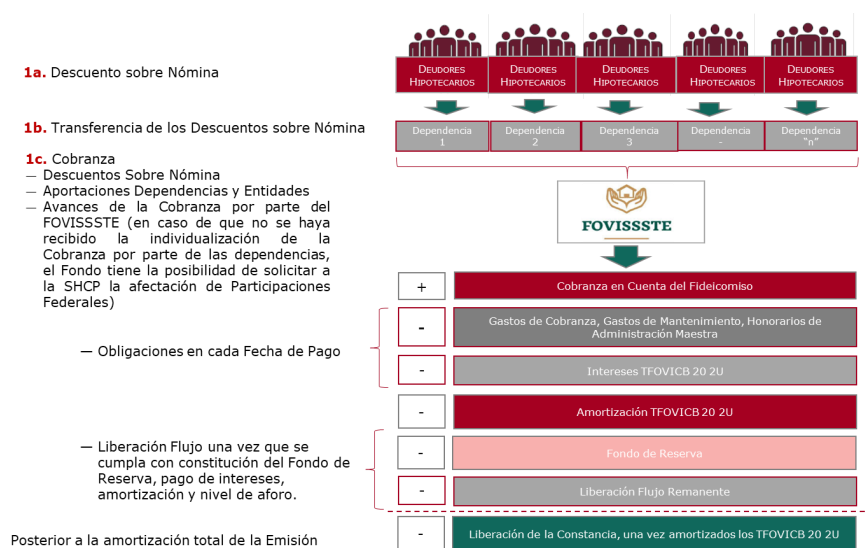
a. Al momento de la Emisión:



b. Durante la vigencia de la Emisión:



c. Cascada 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.

En virtud del Contrato de Administración, el Administrador deberá depositar en la Cuenta General 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 General del Fideicomiso.

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.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

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 (ver Secciones "II.31. Tasa de Interés" y "II.32. Determinación del Monto de Pago de Interés").

Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macrotítulo y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos -").

La Fecha de Vencimiento de los CBF's, para todos los efectos legales, será la fecha que se indique en la Sección "II.18. Fecha de Vencimiento" de este Suplemento Informativo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de Principal y/o Intereses los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

El Fideicomiso cuenta con una mecánica de amortización de Principal que consiste en la obligación contractual de pagar Principal mediante 120 (ciento veinte) Amortizaciones mensuales y sucesivas de capital, que se irán realizando en cada Fecha de Pago conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en la Cláusula Décima Primera del Macrotítulo.

Los Intereses pagados sobre los CBF's colocados se computarán inicialmente a partir de la Fecha de Emisión y hasta la primera Fecha de Pago, y luego se computarán a partir de la Fecha de Pago inmediata anterior hasta 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 "II.32. Determinación del Monto de Pago de Interés").

IX.2 Patrimonio del Fideicomiso

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.

Descripción de los Activos Fideicomitados

Como se ha expuesto en secciones anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por los Derechos de Crédito.

Los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso 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 de México. Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito corresponden a los productos "Crédito Tradicional" (individual y/o mancomunado), cuyo destino es la adquisición, construcción, ampliación, reparación mejoramiento de vivienda nueva o usada, otorgados y administrados por FOVISSSTE.

La información respecto a las características generales de los productos que integran los Derechos de Crédito se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado mediante oficio número 153/12534/2020, de fecha 15 de julio de 2020, en la **Sección IV.1, inciso c) "Productos ofrecidos por el FOVISSSTE"**.

Adicionalmente, a continuación una descripción del producto Tradicional Mancomunado, mismo que formará parte de la cartera bursatilizada de la presente Emisión:

Créditos Mancomunados Bajo el Esquema Tradicional.

Los créditos mancomunados para el programa tradicional operan igual que los créditos individuales del esquema Tradicional sujeto a las siguientes consideraciones: (a) del 2002 al 2011, no se tomaba en cuenta el SAR para determinar el monto máximo de los créditos; (b) del 2002 al 2009, de los dos acreditados se otorgaba el 100% (cien por ciento) del crédito al que tuviera el mayor salario y el 75% (setenta y cinco por ciento) al que tuviera el menor. A partir del 2010, se aplica a los dos acreditados el 100% (cien por ciento) de su capacidad de crédito; y (c) para los créditos Tradicionales Mancomunados se emiten 2 (dos) estados de cuenta, uno para cada cónyuge o concubino, en el entendido que cada uno de ellos debe amortizar de forma individual su crédito.

Para efectos de claridad, la calidad de mancomunado no es solo por acta de matrimonio pero se otorga también a casos de concubinato.

Características Generales de la Cartera a Bursatilizarse.

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 Créditos Hipotecarios que respaldan 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 serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador Maestro supervisará las actuaciones de FOVISSSTE en términos del Contrato de Administración Maestra.

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

- i. Con base en el Programa Tradicional (ya sea individual o mancomunado) deberán ser otorgados a los Trabajadores;
- ii. Modalidad: Tradicional (individual y/o mancomunado);
- iii. Destino del crédito: Adquisición de vivienda nueva o usada, según corresponda;
- iv. Denominados originalmente en VSM o UMA;
- v. Tasa de interés fija, denominada en UMA, superior o igual a 5% (cinco por ciento);
- vi. Plazo máximo de 30 (treinta) años;
- vii. Pago de intereses y principal quincenal para los créditos Tradicionales;
- viii. Amortización mediante:
 - Para los créditos bajo el programa Tradicional, pago inicial equivalente al saldo de la Subcuenta 5% (cinco por ciento) SAR del Deudor Hipotecario;
 - Deducción quincenal en nómina del 30% (treinta por ciento) del salario base del acreditado, "Descuento sobre Nómina" para los créditos bajo el esquema Tradicional;
 - Para los créditos bajo el programa Tradicional 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".

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

Información General de la Cartera

Emisión TFOVICB 20-2U

Rubro (1)	Monto
Saldo insoluto total - Pesos	10,668,640,887.52
Fecha de corte	30/09/2020
Número de créditos totales	16,757
Saldo original promedio ponderado por crédito - Pesos	977,922.58
Saldo insoluto promedio por crédito - Pesos	740,524.73
Valor promedio ponderado de la garantía - Pesos	1,154,017.10
Tasa de interés promedio ponderado	5.87%
Vencimiento legal del último crédito	28/02/2050
Antigüedad promedio ponderado - meses	61.39
Plazo remanente promedio ponderado - meses	298.61
Salario actual promedio ponderado del acreditado - UMA	6.74
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	45.88
LTV original promedio ponderado	88.44%
LTV actual promedio ponderado	67.69%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	22.05%
Top 5	34.31%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	12.79%
Top 5	19.61%

(1) Los promedios ponderados son respecto al saldo insoluto de los créditos

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

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 "IX.3. Contratos y Acuerdos -") y con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en la Sección 8.1 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: Aguascalientes, Sonora y Zacatecas.
- ✓ **Originación.** Contratos originados en apego a las Reglas;
- ✓ **Modalidad y Destino del Crédito.** Se consideraron créditos bajo el esquema Tradicional (individual y/o mancomunado);
- ✓ **Año de Originación y Antigüedad.** Adicionalmente, se consideraron Derechos de Crédito originados a partir de 2009, con una antigüedad mínima de 6 (seis) meses; los créditos fueron originados entre los años 2009 a 2020, destacando el período correspondiente a 2019 con el 19.23% del saldo insoluto total de la cartera, seguido por el periodo correspondiente a 2018 con el 14.38% del saldo insoluto de la cartera cedida.
- ✓ **Tasa de interés.** UMA + 5.0% , 5.5% y 6.0%.
- ✓ **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.
- ✓ 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.

Lo anterior con excepción del Reporte del Auditor de Cartera al que hace referencia el Anexo XII.2 del presente Suplemento Informativo.

Derivado de la entrega del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, el Fideicomitente declara y certifica que los Derechos de Crédito que se ceden al Patrimonio del Fideicomiso, cumplen en su totalidad con los Requisitos de Elegibilidad, por lo anterior, el Fiduciario en ningún momento durante la vigencia de la Emisión resultará responsable de verificar dicha situación.

FOVISSSTE ha contratado a HiTo como auditor de cartera con la finalidad de que éste lleve a cabo una revisión de una muestra aleatoria de los Expedientes de Crédito que respaldan los Derechos de Crédito que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso (ver Sección "XII.1. Reporte del Auditor de Cartera").

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.

Evolución de los Activos Fideicomitidos

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor como parte del Patrimonio del Fideicomiso están garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por, las leyes de 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 la Ciudad de México.

Los Créditos Hipotecarios Tradicional y Tradicional Mancomunado pagan intereses y principal en forma quincenal, desde la Fecha de la Emisión Original, el Fideicomiso es y será el único beneficiario de esos pagos.

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

Los Derechos de Crédito que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de los Trabajadores y las Aportaciones de las Entidades y Dependencias que recibe FOVISSSTE.

Adicionalmente y como se muestra en la tabla "Distribución por Estatus de Cartera" de esta Sección, a la Fecha de Corte, todos los Deudores Hipotecario de cada Crédito Hipotecario se encuentran al corriente en los pagos de intereses y amortizaciones quincenales para los créditos bajo el esquema tradicional, en los últimos 12 (doce) meses.

En las siguientes tablas, se muestra un resumen de las principales características de los Derechos de Crédito en las fechas que se señalan, elaboradas con información proporcionada por FOVISSSTE. Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

Distribución por saldo insoluto

Cifras en pesos 2020

Saldo Insoluto en UMAS	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
4 a 150	2,920	17.43%	769,933,700.91	7.22%	263,675.92	2,073,519,033.68	118.29	36.59	5.61
150 a 200	2,842	16.96%	1,333,930,870.42	12.50%	469,363.43	2,060,000,116.97	96.56	61.59	5.57
200 a 250	4,064	24.25%	2,378,457,861.50	22.29%	585,250.46	3,102,778,658.47	60.44	70.23	5.76
250 a 300	1,799	10.74%	1,299,362,822.00	12.18%	722,269.50	1,765,169,097.32	61.79	68.02	6.00
300 a 350	2,072	12.36%	1,785,853,111.35	16.74%	861,898.22	2,320,120,988.37	53.59	70.11	6.00
350 a 400	2,358	14.07%	2,326,749,640.54	21.81%	986,747.09	2,861,119,377.75	38.96	72.29	6.00
400 a 450	665	3.97%	727,238,179.73	6.82%	1,093,591.25	851,178,706.10	33.35	74.91	6.00
450 a 590	37	0.22%	47,114,701.06	0.44%	1,273,370.30	49,669,080.02	65.08	80.04	6.00
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por saldo insoluto

Cifras en pesos 2020

Saldo Insoluto en Pesos	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
10,000 a 400,000	2,982	17.80%	794,611,290.74	7.45%	266,469.25	2,117,650,237.10	118.11	36.92	5.61
400,000 a 600,000	5,451	32.53%	2,813,340,223.99	26.37%	516,114.52	3,972,725,047.18	78.78	66.02	5.62
600,000 a 800,000	3,288	19.62%	2,250,178,669.42	21.09%	684,360.91	3,011,353,055.12	60.98	68.79	5.98
800,000 a 1,000,000	3,435	20.50%	3,114,598,793.08	29.19%	906,724.54	3,963,957,318.29	48.11	70.94	6.00
1,000,000 a 1,200,000	1,568	9.36%	1,653,572,611.81	15.50%	1,054,574.37	1,973,238,822.47	34.77	73.77	6.00
1,200,000 a 1,560,000	33	0.20%	42,339,298.48	0.40%	1,283,009.04	44,630,578.51	65.48	80.53	6.00
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por saldo original

Cifras en pesos 2020

Saldo Original en UMAS	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
123 a 250	4,776	28.50%	2,055,565,763.67	19.27%	430,394.84	2,823,231,792.23	85.12	63.98	5.39
250 a 300	3,198	19.08%	1,677,600,930.84	15.72%	524,578.15	2,289,778,545.77	74.61	64.22	5.87
300 a 350	1,378	8.22%	847,580,752.37	7.94%	615,080.37	1,181,231,362.89	64.67	64.59	6.00
350 a 400	1,634	9.75%	1,231,156,695.58	11.54%	753,461.87	1,626,554,754.49	59.27	68.18	6.00
400 a 450	2,163	12.91%	1,787,375,309.91	16.75%	826,340.87	2,437,882,118.87	64.57	65.39	6.00
450 a 500	2,265	13.52%	1,915,808,097.05	17.96%	845,831.39	2,826,536,844.11	69.23	59.13	6.00
500 a 550	1,002	5.98%	849,160,647.08	7.96%	847,465.72	1,377,767,689.67	62.37	53.94	6.00
550 a 696	341	2.03%	304,392,691.01	2.85%	892,647.19	520,571,950.65	41.26	51.17	6.00
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por saldo original

Cifras en pesos 2020

Saldo Original en Pesos	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
326,000 a 600,000	2,250	13.43%	833,551,632.69	7.81%	370,467.39	1,231,408,753.33	93.76	59.79	5.27
600,000 a 800,000	5,822	34.74%	2,954,528,976.03	27.69%	507,476.64	3,959,673,381.63	75.75	65.71	5.71
800,000 a 1,000,000	2,131	12.72%	1,409,798,030.61	13.21%	661,566.42	1,923,873,947.62	62.58	65.85	6.00
1,000,000 a 1,200,000	3,174	18.94%	2,597,114,943.00	24.34%	818,246.67	3,516,019,500.46	63.20	66.03	6.00
1,200,000 a 1,400,000	2,761	16.48%	2,324,054,812.90	21.78%	841,743.87	3,536,224,867.70	68.83	57.53	6.00
1,400,000 a 1,834,000	619	3.69%	549,592,492.29	5.15%	887,871.55	916,354,607.95	45.47	52.28	6.00
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Valor de la Garantía

Cifras en pesos 2020

Valor de Garantía en UMAS	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
123 a 250	2,879	17.18%	1,170,530,487.65	10.97%	406,575.37	1,659,778,438.98	87.78	68.10	5.40
250 a 300	3,015	17.99%	1,482,617,697.17	13.90%	491,747.16	2,032,156,212.43	80.00	68.08	5.67
300 a 350	1,890	11.28%	1,052,560,573.43	9.87%	556,910.36	1,445,847,305.97	72.39	65.27	5.85
350 a 400	1,586	9.46%	1,038,718,374.28	9.74%	654,929.62	1,417,157,065.81	65.18	65.98	5.93
400 a 450	1,739	10.38%	1,304,802,264.06	12.23%	750,317.58	1,784,377,538.04	65.33	66.71	5.96
450 a 500	1,716	10.24%	1,395,421,848.18	13.08%	813,182.90	1,951,448,565.09	64.12	64.91	5.98
500 a 550	1,444	8.62%	1,181,089,351.10	11.07%	817,928.91	1,732,674,403.29	64.82	59.16	5.97
550 a 1,807	2,488	14.85%	2,042,900,291.64	19.15%	821,101.40	3,060,115,529.07	61.39	46.64	5.98
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Valor de la Garantía

Cifras en pesos 2020

Valor de Garantía en Pesos	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
320,000 a 700,000	3,866	23.07%	1,642,470,770.40	15.40%	424,850.17	2,295,405,615.64	85.72	68.67	5.44
700,000 a 900,000	3,614	21.57%	1,879,984,127.34	17.62%	520,194.83	2,591,184,541.88	76.85	66.17	5.77
900,000 a 1,100,000	2,408	14.37%	1,592,466,035.98	14.93%	661,323.10	2,175,799,226.67	66.01	66.07	5.94
1,100,000 a 1,300,000	2,686	16.03%	2,125,604,071.13	19.92%	791,364.14	2,935,535,416.91	64.57	66.05	5.96
1,300,000 a 1,500,000	2,026	12.09%	1,665,408,784.82	15.61%	822,018.16	2,429,085,182.34	63.87	59.23	5.97
1,500,000 a 4,800,000	2,157	12.87%	1,762,442,439.42	16.52%	817,080.41	2,656,253,662.15	61.74	44.99	5.98
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Año de Originación

Cifras en pesos 2020

Año de Orig.	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
2009	2,859	17.06%	1,231,905,293.80	11.55%	430,886.78	2,365,931,436.86	134.75	46.60	5.67
2010	2,233	13.33%	967,916,273.80	9.07%	433,460.04	1,872,591,083.71	124.34	47.27	5.69
2011	646	3.86%	317,159,886.75	2.97%	490,959.58	510,261,315.82	112.53	57.04	5.73
2012	609	3.63%	347,135,375.44	3.25%	570,008.83	461,874,259.73	99.39	70.92	5.71
2013	726	4.33%	446,716,860.67	4.19%	615,312.48	588,128,806.58	86.98	69.87	5.80
2014	1,145	6.83%	832,133,894.05	7.80%	726,754.49	1,133,724,078.11	75.39	67.13	5.87
2015	562	3.35%	452,095,719.26	4.24%	804,440.78	593,179,278.48	63.48	70.18	5.93
2016	979	5.84%	779,984,624.01	7.31%	796,715.65	1,003,843,932.15	48.99	70.84	5.91
2017	1,919	11.45%	1,443,127,416.68	13.53%	752,020.54	1,832,631,326.03	37.97	70.48	5.86
2018	2,089	12.47%	1,534,592,962.27	14.38%	734,606.49	1,955,193,836.33	26.47	69.40	5.87
2019	2,648	15.80%	2,051,326,426.29	19.23%	774,670.10	2,467,928,881.89	16.66	73.98	5.87
2020	342	2.04%	264,546,154.49	2.48%	773,526.77	298,266,823.01	7.56	78.58	5.84
Total genera	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Plazo Transcurrido

Cifras en pesos 2020

Plazo Meses	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
7 a 24	3,454	20.61%	2,672,504,635.03	25.05%	773,741.93	3,209,719,173.46	16.62	73.94	5.88
25 a 48	4,033	24.07%	3,015,458,456.93	28.26%	747,696.12	3,857,098,798.86	34.69	69.90	5.87
49 a 72	1,165	6.95%	929,144,301.60	8.71%	797,548.76	1,215,066,826.38	59.34	70.24	5.91
73 a 96	1,911	11.40%	1,282,778,400.68	12.02%	671,260.28	1,715,093,351.36	81.62	68.67	5.83
97 a 120	1,498	8.94%	755,018,619.45	7.08%	504,017.77	1,159,201,492.81	110.58	61.12	5.70
121 a 140	4,696	28.02%	2,013,736,473.84	18.88%	428,819.52	3,927,375,415.80	131.18	46.06	5.68
Total genera	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por LTV Original

Cifras en pesos 2020

LTV Original	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
18 a 70	2,026	12.09%	1,341,013,321.49	12.57%	661,901.94	1,843,635,644.78	63.18	41.22	5.80
70 a 75	586	3.50%	382,501,772.74	3.59%	652,733.40	544,468,404.15	76.88	52.10	5.77
75 a 80	786	4.69%	509,138,077.36	4.77%	647,758.37	723,285,897.26	79.62	55.42	5.78
80 a 85	1,142	6.82%	758,430,068.41	7.11%	664,124.40	1,058,849,611.26	78.08	60.06	5.78
85 a 90	1,696	10.12%	1,099,550,285.48	10.31%	648,319.74	1,555,096,848.64	80.43	62.25	5.77
90 a 95	2,259	13.48%	1,462,750,668.83	13.71%	647,521.32	2,042,596,316.71	77.18	66.63	5.78
95 a 99	3,515	20.98%	2,320,306,196.88	21.75%	660,115.56	3,217,922,430.27	72.48	71.25	5.81
100	4,747	28.33%	2,794,950,496.34	26.20%	588,782.49	4,097,699,905.62	66.10	68.56	5.83
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por LTV Actual

Cifras en pesos 2020

LTV Actual	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
1 a 50	4,397	26.24%	1,925,601,607.05	18.05%	437,935.32	4,041,986,399.51	101.66	34.27	5.81
50 a 55	1,013	6.05%	602,954,870.07	5.65%	595,217.05	923,674,089.69	90.51	52.62	5.76
55 a 60	1,194	7.13%	745,894,737.09	6.99%	624,702.46	1,081,322,432.20	84.80	57.53	5.75
60 a 65	1,310	7.82%	867,640,633.19	8.13%	662,321.09	1,214,445,267.29	79.24	62.56	5.75
65 a 70	1,438	8.58%	1,018,170,511.22	9.54%	708,046.25	1,356,271,302.25	65.97	67.48	5.79
70 a 75	1,482	8.84%	1,104,310,544.81	10.35%	745,148.82	1,399,926,977.60	53.71	72.55	5.83
75 a 80	1,614	9.63%	1,222,141,458.09	11.46%	757,212.80	1,487,276,687.45	52.66	77.52	5.85
80 a 85	1,658	9.89%	1,231,237,251.78	11.54%	742,603.89	1,434,692,300.57	50.16	82.46	5.82
85 a 90	1,601	9.55%	1,172,721,782.86	10.99%	732,493.31	1,312,116,969.23	46.76	87.41	5.80
90 a 97	1,050	6.27%	777,967,491.36	7.29%	740,921.42	831,842,632.89	40.83	92.60	5.81
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Tasa de Interés

Cifras en pesos 2020

Tasa de Interés	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
5	2,636	15.73%	1,079,926,536.73	10.12%	409,683.82	1,544,057,359.70	98.93	60.59	5.00
5.5	1,378	8.22%	715,824,432.85	6.71%	519,466.21	873,590,195.23	62.22	72.88	5.50
6	12,743	76.05%	8,872,889,917.93	83.17%	696,295.21	12,665,907,503.75	67.30	62.63	6.00
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Propósito de Adquisición

Cifras en pesos 2020

Propósito	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
ADQ. VIV USAD.	6,957	41.52%	4,802,111,724.70	45.01%	690,256.11	6,444,143,086.67	52.99	65.91	5.85
ADQ. VIV NUEV.	9,800	58.48%	5,866,529,162.82	54.99%	598,625.42	8,639,411,972.02	85.25	61.19	5.77
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Estatus de Cartera

Cifras en pesos 2020

Estatus de Cartera	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
VIGENTE	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Estatus Laboral

Cifras en pesos 2020

Estatus Laboral	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
ACTIVO	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Año de Vencimiento Esperado

Cifras en pesos 2020

Año	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
2027	1,300	7.76%	510,396,996.27	4.78%	392,613.07	986,100,946.45	138.40	47.27	5.64
2028	1,173	7.00%	533,352,945.39	5.00%	454,691.34	1,024,932,346.03	132.57	45.92	5.69
2029	1,834	10.94%	790,447,023.44	7.41%	430,996.20	1,603,730,355.91	127.04	43.97	5.72
2030	629	3.75%	291,697,908.86	2.73%	463,748.66	500,677,932.07	121.15	53.67	5.65
2031	556	3.32%	258,092,043.49	2.42%	464,194.32	446,873,617.14	115.75	52.98	5.70
2032	196	1.17%	104,731,944.11	0.98%	534,346.65	147,783,832.86	108.92	66.34	5.70
2033	335	2.00%	178,126,193.72	1.67%	531,719.98	245,253,820.68	102.88	69.12	5.73
2034	248	1.48%	148,758,853.08	1.39%	599,834.09	190,954,577.81	97.72	73.63	5.69
2035	368	2.20%	219,381,683.20	2.06%	596,145.88	293,078,785.95	91.09	68.93	5.77
2036	345	2.06%	219,654,615.35	2.06%	636,680.04	283,917,135.89	85.36	71.67	5.83
2037	506	3.02%	331,934,370.29	3.11%	655,996.78	441,522,100.91	78.61	69.02	5.81
2038	677	4.04%	514,089,136.15	4.82%	759,363.57	704,297,742.42	74.28	65.84	5.89
2039	320	1.91%	261,871,070.85	2.45%	818,347.10	345,454,802.26	66.78	70.67	5.94
2040	256	1.53%	202,476,859.46	1.90%	790,925.23	271,904,856.86	61.38	67.73	5.92
2041	255	1.52%	193,774,358.71	1.82%	759,899.45	244,408,202.01	54.45	74.21	5.86
2042	489	2.92%	404,901,322.03	3.80%	828,019.06	522,025,735.88	48.85	69.94	5.93
2043	525	3.13%	403,555,049.18	3.78%	768,676.28	514,336,140.34	43.79	72.16	5.89
2044	1,497	8.93%	1,126,604,478.72	10.56%	752,574.80	1,440,507,731.52	37.79	69.64	5.86
2045	731	4.36%	533,102,611.93	5.00%	729,278.54	679,528,148.31	30.25	69.86	5.86
2046	1,446	8.63%	1,059,433,986.72	9.93%	732,665.27	1,346,482,298.03	25.65	69.41	5.87
2047	1,857	11.08%	1,360,353,961.11	12.75%	732,554.64	1,614,246,550.20	18.44	75.05	5.87
2048	819	4.89%	708,058,969.67	6.64%	864,540.87	879,579,666.57	13.57	70.89	5.89
2049	395	2.36%	313,844,505.77	2.94%	794,543.05	355,957,732.58	7.80	78.26	5.84
Total genera	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Edad del Acreditado

Cifras en pesos 2020

Edad	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de intereses promedio (%)
21-26	42	0.25%	31,635,890.90	0.30%	753,235.50	33,838,110.37	20.19	82.10	5.80
27-31	670	4.00%	483,169,677.29	4.53%	721,148.77	536,994,708.93	27.96	79.30	5.82
32-36	2,073	12.37%	1,466,739,802.88	13.75%	707,544.53	1,731,849,929.61	46.57	75.07	5.83
37-41	2,839	16.94%	1,882,325,897.63	17.64%	663,024.27	2,403,256,292.53	66.02	69.12	5.80
42-46	2,896	17.28%	1,847,707,347.85	17.32%	638,020.49	2,559,482,128.78	75.15	63.01	5.79
47-51	2,852	17.02%	1,717,091,682.44	16.09%	602,065.81	2,583,498,006.02	83.60	58.97	5.79
52-56	2,777	16.57%	1,658,278,839.02	15.54%	597,147.58	2,642,620,044.33	81.39	56.08	5.80
57-61	1,698	10.13%	1,016,737,298.66	9.53%	598,785.22	1,657,876,686.60	83.22	55.51	5.80
62-66	797	4.76%	487,116,179.38	4.57%	611,187.18	812,365,866.96	84.87	53.33	5.82
67-71	113	0.67%	77,838,271.46	0.73%	688,834.26	121,773,284.57	84.36	58.45	5.88
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Meses para el Retiro

Cifras en pesos 2020

Meses	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de intereses promedio (%)
12 a 100	764	4.56%	580,424,555.00	5.44%	759,718.00	854,326,855.95	38.41	61.54	5.90
101 a 200	2,690	16.05%	1,817,627,669.53	17.04%	675,698.02	2,734,074,578.75	61.32	59.90	5.85
201 a 300	4,961	29.61%	3,056,809,675.64	28.65%	616,168.05	4,543,104,051.52	78.88	59.80	5.80
301 a 400	5,260	31.39%	3,292,047,673.87	30.86%	625,864.58	4,474,355,814.17	73.88	64.77	5.78
401 a 500	2,985	17.81%	1,869,842,151.80	17.53%	626,412.78	2,410,345,109.83	74.04	68.95	5.78
501 a 552	97	0.58%	51,889,161.68	0.49%	534,939.81	67,348,648.47	91.59	70.54	5.56
Total genera	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Sueldo Básico en UMAS

Cifras en pesos 2020

Sueldo UMAS	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de intereses promedio (%)
2 a 3	391	2.33%	120,550,880.39	1.13%	308,314.27	199,198,464.24	132.80	51.78	5.00
3 a 4	3,380	20.17%	1,520,224,160.60	14.25%	449,770.46	2,053,558,454.68	86.55	64.87	5.19
4 a 5	3,595	21.45%	1,825,721,893.09	17.11%	507,850.32	2,451,979,090.96	73.24	65.26	5.94
5 a 6	1,407	8.40%	863,293,732.29	8.09%	613,570.53	1,168,820,947.99	67.99	65.18	6.00
6 a 7	1,707	10.19%	1,280,260,430.36	12.00%	750,006.11	1,678,003,583.65	62.63	68.08	6.00
7 a 8	1,570	9.37%	1,280,848,657.62	12.01%	815,827.17	1,717,871,916.23	61.81	66.66	6.00
8 a 9	1,378	8.22%	1,124,883,710.54	10.54%	816,316.19	1,629,073,468.91	72.44	61.64	6.00
mayor a 9	3,329	19.87%	2,652,857,422.63	24.87%	796,893.19	4,185,049,132.03	59.14	56.04	6.00
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Tipo de Nombramiento

Cifras en pesos 2020

Nombramiento	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de intereses promedio (%)
BASE	15,104	90.14%	9,553,926,271.21	89.55%	632,542.79	13,596,719,808.60	70.79	62.56	5.80
CONFIANZA	1,653	9.86%	1,114,714,616.31	10.45%	674,358.51	1,486,835,250.08	81.59	68.54	5.77
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Entidad Federativa

Cifras en pesos 2020

Entidad	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
BAJA CALIFORNIA	657	3.92%	399,724,235.18	3.75%	608,408.27	568,494,371.20	101.48	61.96	5.77
BAJA CALIFORNIA SUR	332	1.98%	209,853,606.23	1.97%	632,089.18	277,321,372.10	60.52	69.20	5.87
CAMPECHE	92	0.55%	59,240,794.28	0.56%	643,921.68	75,970,957.97	35.29	74.04	5.85
CHIAPAS	598	3.57%	331,747,279.78	3.11%	554,761.34	483,488,611.24	77.52	61.79	5.74
CHIHUAHUA	387	2.31%	335,368,969.03	3.14%	866,586.48	464,228,156.11	54.03	66.38	6.00
COAHUILA	289	1.72%	178,517,983.26	1.67%	617,709.28	243,707,916.69	73.56	66.03	5.71
COLIMA	430	2.57%	261,272,599.40	2.45%	607,610.70	331,781,739.34	73.07	72.68	5.70
CIUDAD DE MÉXICO	1,042	6.22%	848,233,961.82	7.95%	814,044.11	1,265,867,074.31	66.94	56.21	6.00
DURANGO	336	2.01%	184,296,378.60	1.73%	548,501.13	254,650,210.25	78.76	65.94	5.63
GUANAJUATO	777	4.64%	471,661,476.26	4.42%	607,028.93	644,310,119.40	77.05	64.94	5.69
GUERRERO	780	4.65%	438,264,706.54	4.11%	561,877.83	663,474,917.99	90.53	59.71	5.74
HIDALGO	1,018	6.08%	611,473,078.10	5.73%	600,661.18	857,150,586.70	81.17	65.27	5.75
JALISCO	805	4.80%	460,679,204.98	4.32%	572,272.30	703,227,472.86	92.23	56.89	5.74
MEXICO	1,006	6.00%	780,345,942.74	7.31%	775,691.79	1,191,978,102.52	63.26	57.74	5.99
MICHOACAN	530	3.16%	297,639,443.53	2.79%	561,583.86	427,217,170.07	70.16	60.68	5.65
MORELOS	1,058	6.31%	723,565,767.38	6.78%	683,899.59	1,014,838,604.52	67.96	63.21	5.80
NAYARIT	336	2.01%	205,265,445.64	1.92%	610,909.06	280,759,340.46	87.15	66.61	5.74
NUevo LEON	401	2.39%	244,923,127.65	2.30%	610,780.87	326,442,712.23	61.33	64.94	5.71
OAXACA	429	2.56%	268,539,011.84	2.52%	625,965.06	352,205,543.86	49.10	66.09	5.88
PUEBLA	899	5.36%	584,575,258.11	5.48%	650,250.57	782,808,290.07	53.28	65.28	5.76
QUERETARO	465	2.77%	260,610,139.51	2.44%	560,451.91	400,870,304.49	82.73	58.56	5.80
QUINTANA ROO	565	3.37%	309,344,237.83	2.90%	547,511.93	450,547,125.65	91.82	62.27	5.72
SAN LUIS POTOSI	298	1.78%	196,635,725.51	1.84%	659,851.43	257,527,143.95	55.03	68.26	5.73
SINALOA	600	3.58%	417,357,190.89	3.91%	695,595.32	543,890,360.80	56.96	69.62	5.77
TABASCO	312	1.86%	182,451,698.86	1.71%	584,781.09	237,286,533.67	59.16	70.03	5.76
TAMAULIPAS	507	3.03%	306,147,440.71	2.87%	603,841.11	420,352,725.08	70.53	64.81	5.70
TLAXCALA	191	1.14%	132,398,651.92	1.24%	693,186.66	165,631,569.29	48.99	74.15	5.76
VERACRUZ	1,157	6.90%	696,827,121.04	6.53%	602,270.63	1,027,457,999.29	67.28	59.21	5.99
YUCATAN	460	2.75%	271,680,410.89	2.55%	590,609.59	370,068,026.58	70.98	65.70	5.78
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Distribución por Dependencia

Cifras en pesos 2020

Dependencia	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL METROPOLITANO	641	3.83%	463,871,322.63	4.35%	723,668.21	775,572,688.07	89.65	51.69	5.99
INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES	761	4.54%	455,860,014.97	4.27%	599,027.61	625,928,961.85	80.86	62.05	5.76
POLICIA FEDERAL PREVENTIVA	531	3.17%	444,623,969.59	4.17%	837,333.28	604,906,314.32	63.94	68.04	6.00
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO	492	2.94%	380,729,901.89	3.57%	773,841.26	575,737,162.54	61.27	55.58	5.96
SUBSECRETARIA DE EDUCACION MEDIA SUPERIOR	533	3.18%	346,604,443.30	3.25%	650,289.76	523,940,162.63	62.66	60.17	5.79
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA DE VERACRUZ	380	2.27%	278,867,275.38	2.61%	733,861.25	360,831,871.44	28.28	69.68	5.99
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA DE ESTADO DE MEXICO	302	1.80%	257,014,304.82	2.41%	851,040.74	350,791,064.78	29.88	65.43	5.98
ADMINISTRACION FEDERAL DE SERVICIOS EDUCATIVOS EN EL DISTRITO FEDERAL	299	1.78%	244,124,802.10	2.29%	816,470.91	331,870,888.32	41.55	65.98	5.97
CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL FORANEO	248	1.48%	240,386,029.99	2.26%	970,104.96	286,168,714.44	21.11	74.89	6.00
SECRETARIA DE EDUCACIÓN PUBLICA DE OAXACA	336	2.01%	224,996,253.12	2.11%	669,631.71	280,358,529.00	31.31	69.53	5.96
Otros (392)	12,234	73.01%	7,331,362,569.72	68.72%	599,261.29	10,367,448,701.30	80.55	64.87	5.73
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	89.75	62.13	5.66

Distribución por Dependencia

Cifras en pesos 2020

Dependencia	No. de créditos	%	Saldo Insoluto	%	Saldo insoluto promedio	Saldo Original	Seasoning promedio	LTV promedio	Tasa de interes promedio (%)
Dependencias gubernamentales relacionadas con la educación	9,400	56.10%	5,992,492,911.18	56.17%	637,499.25	8,617,514,311.09	65.57	61.87	5.85
Sistema Judicial, Seguridad y Defensa Nacional	2,406	14.36%	1,828,942,264.61	17.14%	760,158.88	2,541,287,226.73	72.41	65.25	5.91
Salud	2,455	14.65%	1,519,587,278.51	14.24%	618,976.49	2,039,891,630.73	73.91	65.96	5.76
Otros	904	5.39%	499,090,067.54	4.68%	552,090.78	702,025,895.51	89.62	62.15	5.62
Economía y Finanzas	789	4.71%	396,252,739.86	3.71%	502,221.47	581,371,611.91	103.22	61.61	5.56
Investigación y Medio Ambiente	511	3.05%	263,678,841.01	2.47%	516,005.56	345,226,939.89	88.61	69.85	5.46
Comunicaciones y Transportes	292	1.74%	168,596,784.82	1.58%	577,386.25	256,237,442.81	83.21	58.74	5.64
Total general	16,757	100.00%	10,668,640,887.52	100.00%	636,667.71	15,083,555,058.68	71.86	63.15	5.80

Asimismo, a continuación se presenta información histórica sobre el comportamiento de los Derechos de Crédito, con base en los pagos de capital e intereses por cosecha (año de originación de cartera), al 30 de septiembre del año correspondiente.

Comportamiento de los Derechos de Crédito por Año de Originación

Cifras en Pesos/UMA

Año	Créditos	Saldo Insoluto UMA	Saldo Insoluto Pesos	Capital Pagado UMA	Capital Pagado Pesos	Intereses pagados UMA	Intereses Pagados Pesos
2009	2,859	466,428	1,231,905,294	100,316	167,118,644	20,221	33,686,638
2010	2,233	366,475	967,916,274	109,292	190,909,323	68,593	119,817,278
2011	646	120,084	317,159,887	60,735	110,448,373	85,796	156,022,078
2012	609	131,433	347,135,375	60,597	114,821,906	91,759	173,868,343
2013	726	169,137	446,716,861	74,119	145,918,204	98,019	192,970,198
2014	1,145	315,065	832,133,894	112,048	229,207,173	113,632	232,447,495
2015	562	171,174	452,095,719	104,536	222,770,841	129,067	275,047,391
2016	979	295,320	779,984,624	134,916	299,568,841	136,910	303,997,907
2017	1,919	546,401	1,443,127,417	203,677	466,577,885	160,238	366,697,853
2018	2,089	581,032	1,534,592,962	245,193	598,551,938	192,640	469,626,150
2019	2648	776,679	2,051,326,426	318,482	814,938,425	235,448	602,609,494
2020	342	100,163	264,546,154.5	177,785	467,647,754	184,593	485,982,223
Total general	16,757	4,039,392	10,668,640,888	1,701,696	3,828,479,308	1,516,916	3,412,773,049

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 FOVISSTE 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.

Para más detalle los Requisitos de Elegibilidad específicos para los Derechos de Crédito que serán cedidos al Fideicomiso de la presente Emisión por favor Ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos -".

IX.3 Contratos y Acuerdos

Fideicomiso

Descripción del Contrato de Fideicomiso

El Fideicomitente, el 08 de diciembre de 2020 constituyó un Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago que se identifica con el número 4290. mediante la transferencia irrevocable al Fiduciario Emisor de la Aportación Inicial, misma que se depositó en la Cuenta General del Fideicomiso. Las partes del Fideicomiso son:

Fideicomitente:	FOVISSTE.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	El o los Tenedores de la Constancia.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

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 presente Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos, utilizando como fuente de pago para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el presente Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:

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

Constancia

El Fiduciario como parte de la contraprestación por la cesión de los Derechos de Crédito emitirá la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión, y en su caso, en seguimiento de las instrucciones y notificación de celebración de un contrato de cesión de Constancia de parte de FOVISSSTE o del Tenedor o Tenedores de la Constancia, el Fiduciario procederá a canjear, modificar y emitir a nombre de sus causahabientes o cesionarios.

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 dicho Contrato. 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.

Durante la vigencia de la Emisión, la Constancia podrá ser cedida parcialmente hasta por el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de Fideicomisario en Segundo Lugar, mediante la celebración de un contrato de cesión de Constancia, por lo que el Tenedor o Tenedores de la Constancia notificarán al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que hayan celebrado dicho contrato de cesión de Constancia. Para efectos de lo anterior, los términos y condiciones de cada cesión de Constancia, incluyendo sin limitar las condiciones para el ejercicio de los derechos de las mismas, se determinarán en los contratos de cesión de Constancia respectivos, en el entendido, que las condiciones pactadas no podrán ser contrarias a lo establecido en el presente Fideicomiso.

En todos los casos, la cesión de la Constancia implicará únicamente la cesión del porcentaje de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar al amparo del Contrato, más no de las obligaciones del Fideicomitente al amparo del mismo. Por lo anterior, con independencia de la cesión de la Constancia, el Fideicomitente mantendrá y deberá cumplir con todas y cada una de sus obligaciones al amparo del Contrato, hasta el cumplimiento de todos los fines del mismo.

Una vez celebrado el contrato de cesión de Constancia, FOVISSSTE y/o el cesionario de la Constancia respectivo, deberán entregar al Fiduciario con copia al Representante Común una copia del contrato de cesión de Constancia a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del mismo, con la finalidad de que éste último tome nota de los términos y condiciones de dicha cesión y canje y emita la nueva o nuevas Constancias que correspondan en términos de los contratos y reconozca al nuevo Tenedor de la Constancia como Fideicomisario en Segundo Lugar, lo anterior, en el entendido, que para que el Fiduciario reconozca al nuevo Tenedor o Tenedores de la Constancia, el cesionario deberá entregar previamente la totalidad de la información respectiva para su identificación en los términos de las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Cuenta del Fideicomiso

En o antes de la Fecha de Cierre, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre, como Fiduciario del presente Fideicomiso una cuenta bancaria en Pesos en la institución de banca múltiple que pertenece al grupo financiero del que forma parte el Fiduciario (sirviendo el presente párrafo como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar) o en cualquier otra entidad financiera que cuente con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., es decir HR AAA (E) y AAA(mex) vna, respectivamente, o su equivalente de cualquier otra Agencia Calificadora, conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente, en la que depositará las siguientes cantidades y que aplicará de conformidad con la Cascada de Pagos:

- a. La Aportación Inicial;
- b. Los Recursos Derivados de la Emisión;
- c. La Cobranza y la Cobranza por Prepago;
- d. Las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda;
- e. Las cantidades que el Fideicomitente o los Tenedores de la Constancia llegue a transferir a fin de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Novena; y
- f. Cualesquier otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de que la entidad financiera (distinta a la institución de banca múltiple del grupo financiero del que forma parte el Fiduciario) en la que se encuentre aperturada la Cuenta General disminuya o pierda la calificación a que hace referencia el primer párrafo de la presente Sección, el Fiduciario, por instrucciones del Fideicomitente con copia al Representante Común, deberá abrir la Cuenta General en una entidad financiera distinta, misma que deberá cumplir con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., es decir AAA (E) y AAA (mex), o su equivalente de cualquier otra Agencia Calificadora, en un plazo no mayor a 6 (seis) meses contados a partir de la fecha en que la entidad financiera en la que se encuentre aperturada la Cuenta General haya disminuido o perdido la calificación que se menciona en el presente párrafo.

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, en términos de lo previsto en el presente Fideicomiso.

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

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

Fondo de Reserva

En o antes de la Fecha de Cierre sirviendo el presente inciso como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta de inversión en la casa de bolsa a la que pertenece al grupo financiero del que forma parte el Fiduciario o en cualquier otra entidad financiera que cuente con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., es decir AAA (E) y AAA (mex), respectivamente, o su equivalente de cualquier otra Agencia Calificadora, conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente, debiendo mantener el Fondo de Reserva por la misma por la duración del presente Fideicomiso, al cual el Fiduciario deberá transferir de tiempo en tiempo y con cargo a la Cuenta General, las cantidades necesarias para constituir, reconstituir y mantener el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva de conformidad con el Reporte de Distribuciones correspondiente.

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, con base en la información proporcionada por el Administrador Maestro o, en su caso por el Administrador y el Fiduciario, deberá preparar y entregar el Reporte de Distribuciones, en términos del Anexo L, a través de correo electrónico debidamente firmado por representante acreditado seguido de la entrega del original correspondiente, así como una versión en formato pdf (no escaneado), al Fiduciario con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, al o a los Tenedores de la Constancia en caso de ser distintos del



Fideicomitente, y en su caso previa solicitud por escrito al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, en la Fecha de Determinación correspondiente, a fin de que el Fiduciario, con base en dicho reporte, realice las Distribuciones en la Fecha de Pago correspondiente.


En caso de existir inconsistencias entre el Reporte de Cobranza y el Reporte de Saldos en relación con el monto de la Cobranza y la Cobranza por Prepago de un Periodo de Cobranza, el Representante Común utilizará el monto previsto en el Reporte de Saldos para la elaboración del Reporte de Distribuciones. En caso de inconsistencias entre el Reporte de Cobranza y el Reporte de Saldos, el Administrador o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, deberán señalar por escrito los motivos de la inconsistencia y realizar las precisiones necesarias y entregar los elementos o documentos necesarios para clarificar las diferencias al Fiduciario con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, al o a los Tenedores de la Constancia en caso de ser distintos del Fideicomitente, y en su caso previa solicitud al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles posteriores a la fecha en que se hayan detectado las inconsistencias.

En caso de que el Administrador Maestro, o en su caso el Administrador, no publiquen y/o entreguen el Reporte de Cobranza en la fecha señalada anteriormente, el Representante Común elaborará el Reporte de Distribuciones con base en el Reporte de Saldos recibido, sin responsabilidad alguna para este; en el entendido que cualquier ajuste y/o monto de pago pendiente será reflejado en el Reporte de Distribuciones del Periodo de Cobranza inmediato siguiente y cubierto, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al mismo.

Reglas y Prelación de Distribuciones – Cascada de Pagos

El Fiduciario aplicará las cantidades depositadas en la Cuenta General, y en su caso en el Fondo de Reserva, en cada Fecha de Pago, de conformidad con el Reporte de Distribuciones, en el siguiente orden de prelación:

Primero.	(i) tomará de la Cuenta General las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante el Período de Cobranza; y (ii) pagará los Gastos de Mantenimiento en la Fecha Pago.
Segundo.	Pagará los Honorarios por Administración, los Honorarios por Administración Maestra y en su caso, el reembolso de los Gastos de Cobranza correspondientes.
Tercero.	Pagará el monto total de los intereses vencidos y no pagados bajo los CBF's así como el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago.
	En caso de que en una Fecha de Pago no existan recursos suficientes en la Cuenta General para el pago íntegro: (i) de los intereses vencidos y no pagados; y/o (ii) del Monto de Pago de Interés, el pago deberá aplicarse primero al pago de los intereses vencidos desde el más antiguo al más reciente y no pagados y después al Monto de Pago de Interés.
Cuarto.	Pagará cualquier cantidad por cualquier Amortización Programada Pendiente de capital conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas.
Quinto.	Pagará la cantidad de cualquier pago de principal por concepto de Amortizaciones Programadas.
	<i>En caso que en una Fecha de Pago el Fiduciario no cuente con recursos suficientes en la Cuenta General para realizar el pago de las Distribuciones señalados en los numerales tercero, cuarto y quinto anteriores, utilizará los recursos del Fondo de Reserva, hasta donde baste y alcance, para cubrir los conceptos pendientes de pago de dichas Distribuciones, en el orden anteriormente establecido. En caso de que el Fondo de Reserva sea utilizado conforme lo señalado anteriormente, el Fiduciario con los flujos correspondientes al siguiente Periodo de Cobranza que corresponda, deberá reconstituirlo manteniendo el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Primera, sección 11.2.</i>
Sexto.	Una vez aplicados los pagos y transferencias anteriores, en caso de existir recursos en la Cuenta General derivados de Cobranza por Prepago, dichos recursos deberán destinarse a la Amortización Acelerada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Séptimo.	Transferirá de la Cuenta General los recursos que sean necesarios para constituir y reconstituir el Fondo de Reserva hasta por el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva, de conformidad con el cálculo presentado en el Reporte de Distribuciones, hasta que el Fondo de Reserva alcance el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva.
Octavo.	Una vez aplicadas las Distribuciones conforme a los numerales primero a séptimo anteriores, y siempre y cuando no existan pagos o transferencias pendientes o incompletos conforme a los mismos, en caso de que existan Excedentes en la Cuenta General, los mismos serán aplicados conforme a una de las siguientes opciones:
	(i) A la Amortización Acelerada de la Emisión, en caso que en dicha Fecha de Pago no se hayan cumplido la totalidad de las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso; o

- 
- (ii) A la entrega de Excedentes al Fideicomisario en Segundo Lugar siempre y cuando se hayan cumplido en dicha Fecha de Pago las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

El o los Tenedores de la Constancia tendrán el derecho, mas no la obligación de readquirir o revertir, según corresponda, 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. Lo anterior, en el entendido que el o los Tenedores de la Constancia realizarán los depósitos de las cantidades correspondientes a la Cuenta General para tal propósito.

Si este evento se actualiza, a más tardar el día hábil posterior a la publicación del Reporte de Cobranza que corresponda, el o los Tenedores de la Constancia aportará(n) 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.

Siempre y cuando el Fiduciario reciba dichas cantidades en la Cuenta General, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago para el pago de todos los Gastos que correspondan y para la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad y en los términos previstos en la Cláusula Décima Segunda. En el entendido, que cuanto se hayan satisfecho todas y cada uno de las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y haya recibido del Representante Común la Notificación de Cumplimiento correspondiente, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al o a los Tenedores de la Constancia, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éstos le entreguen de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el o los Tenedores de la Constancia, acordarán los términos para la presentación de la instrucción antes descrita, en los contratos que documenten las cesiones de Constancia respectivas que hayan celebrado con el Fideicomisario en Segundo Lugar.

Responsabilidad Limitada del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable por:

- a. Cualquier demora o incumplimiento en la realización de cualquier pago de conformidad con el presente debido a falta de fondos en la Cuenta General y el Fondo de Reserva.
- b. Cualquier acción, acto u omisión del Fideicomitente o terceros que evite o impida el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- c. Cualquier acto realizado de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y los Documentos de la Operación.
- d. Cualquier acto realizado en cumplimiento de las instrucciones por escrito recibidas por las partes de conformidad con el Fideicomiso.
- e. 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.
- f. Hechos, actos u omisiones de las partes que impidan o limiten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- g. Cualquier declaración hecha por las demás partes en Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación.
- h. Respecto de la identificación por parte de cualquiera de las partes, de las características o de cualquiera de los requisitos que deberán tener los Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos y que se encuentren previstos en el Fideicomiso o los Documentos de la Operación.

Contrato de Administración

Descripción del Contrato de Administración

El Administrador y el Fiduciario celebraron el 08 de diciembre de 2020 el Contrato de Administración 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 y la Cobranza por Prepago en la Cuenta General 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

- a. Prestará servicios de Cobranza de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa mas 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 Emisor, el Contrato de Cesión, el Contrato de Administración y las Leyes Aplicables. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario Emisor todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la Cobranza de los mismos para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso Emisor.
- b. Respecto de los Créditos Hipotecarios, el Administrador se obliga a llevar a cabo el proceso de Cobranza y de Cobranza por Prepago: (i) de las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el salario básico diario integrado de los trabajadores al servicio del Estado que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos de los artículos 168 y 194 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 los artículos 163 y 189 de la Ley del ISSSTE (los "Descuento sobre Nómina"); y (iii) los depósitos o transferencias que en las cuentas del 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.

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

- c. 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.
- d. Mantendrá a través del Custodio, en 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.

- e. Conservar directamente o a través de un tercero la posesión de los Expedientes de Crédito, a la orden del Fiduciario Emisor, 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, incluyendo el Código Civil para la Ciudad de México, por lo que el Administrador renuncia expresamente en este acto a exigir retribución alguna por el depósito que se constituye en términos del Contrato de Administración, y proporcionará acceso a los Expedientes de Crédito en su lugar de almacenamiento (el cual deberá ser un lugar seguro) al Fiduciario Emisor, al Administrador Maestro, al Representante Común y a terceros designados por estos, (incluyendo agentes) en todo momento razonable durante horas hábiles mediante solicitud por escrito del Fiduciario Emisor, del Representante Común o del Administrador Maestro con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se pretenda tener dicho acceso, en el entendido que, el Custodio en este acto manifiesta y se obliga a permitir el acceso a sus instalaciones y a los Expedientes de Crédito, tanto al Fiduciario Emisor, al Administrador Maestro, al Representante Común y a los terceros designados por estos incluyendo, sus agentes, previa instrucción del Administrador.

El Administrador y el Custodio reconocen que los Expedientes de Crédito en su posesión conforme a lo señalado en el Contrato de Administración serán detentados únicamente a nombre del Fiduciario Emisor y que, por lo tanto, no tendrán interés de naturaleza alguna en los mismos y, en la medida que lo permita la Ley Aplicable, el Administrador en este acto renuncia irrevocablemente a cualquier derecho o gravamen u otra garantía que pudiese tener sobre los mismos o a los cuales pudiese tener derecho en cualquier momento.

- f. Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos, el Administrador contratará abogados externos para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales relacionados con el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios por lo que deberá instruir al Fiduciario Emisor el otorgamiento de 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, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración y demás aplicables); y
- g. El Administrador se obliga a prestar sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración sin dar trato preferente a ningún Derecho de Crédito.

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; (iii) el Subcontratista deberá adherirse a las obligaciones que le corresponda conforme al Contrato de Administración; y (iv) el Fiduciario Emisor 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 Emisor contra cualquier responsabilidad incurrida o pérdida sufrida por el Fiduciario Emisor, incluyendo cualquier responsabilidad laboral. La facultad del Administrador para delegar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración estará sujeto a las siguientes condiciones:

- a. Todos los contratos celebrados con Subcontratistas deberán ser consistentes con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración y formarán parte integrante del mismo.
- b. Dichos contratos deberán establecer (y ser ejecutables por el Fiduciario Emisor) que el Subcontratista deberá cumplir con todas las instrucciones del Fiduciario Emisor que no violen los demás términos del convenio, ya sea que el Administrador se encuentre o no en incumplimiento de dicho convenio.
- c. Se deberá obtener previo consentimiento por escrito del Fiduciario Emisor y del Representante Común, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes no podrán negar dicho consentimiento sino por causas justificadas, enviando una notificación a las Agencias Calificadoras.
- d. 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 Emisor y/o que, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan de pagarse en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor, el Subcontratista deberá celebrar una declaración legalmente obligatoria en forma y contenido aceptable para el Fiduciario Emisor en el sentido de que cualquier fondo detentado por éste o a su orden sea

detenido en depósito en beneficio del Fiduciario Emisor, según sea el caso y/o sea pagado de inmediato en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.

- e. 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.
- f. El Fiduciario Emisor 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.
- g. 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 Emisor. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un Subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso Emisor (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 Emisor, según sea el caso, de cualquier incumplimiento que un Subcontratista cometa en términos del contrato de prestación de servicios respectivo; y
- h. 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.

Las disposiciones de esta Sección 3.5, no aplicarán a la contratación por parte del Administrador en representación del Fiduciario Emisor, de cualquier abogado, investigador, agente inmobiliario, agente de administración de propiedades u otro asesor profesional con respecto a los servicios normalmente prestados por tales personas (excluyendo, para evitar confusión, cualquier contratación o servicios según sea el caso, relacionados con la administración de los Expedientes de Crédito en relación con los Derechos de Crédito), relacionados con el cumplimiento por parte del Administrador de cualquier obligación o función correspondiente o el ejercicio de sus facultades de conformidad con el Contrato de Administración.

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 Emisor para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso Emisor.

Custodio

El Administrador acuerda designar a A de A como Custodio, quien se obliga a llevar a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito en estricto apego a lo establecido en el Contrato a cargo del Administrador. Lo anterior, en términos de lo señalado en la Sección 3.5. del Contrato.

El Custodio se obliga a incluir marcas y/o leyendas en los Expedientes de Crédito que permitan la distinción en forma física y/o digital, de los Derechos de Crédito que se encuentren cedidos al Fiduciario Emisor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso en relación con cualesquier otros derechos de crédito de los cuales el Fideicomitente sea titular.

El Custodio mantendrá los Expedientes de Crédito en las instalaciones ubicadas en el kilómetro 52.8 de la carretera Toluca Naucalpan, Parque Industrial Toluca 2000, de San Mateo Otzacatipan, municipio de Toluca, Código Postal 50233, Estado de México. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario Emisor con copia al Representante Común 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, el Administrador no será responsable de cualquier cantidad devengada bajo los Derechos de Crédito que no sean efectivamente recibidas directa o indirectamente por el Administrador o sus Subcontratistas, siempre y cuando haya cumplido diligentemente con la obligación de intentar su cobro.

El Administrador depositará en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor 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 General del Fideicomiso Emisor todos los pagos que reciba derivados de los Derechos de Crédito, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

- i. La transferencia deberá realizarse a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador Maestro entregue el Reporte de Cobranza;
- ii. No obstante lo anterior, y sujeto al Estándar de Cuidado, las políticas de administración y cobranza internas del Administrador (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/o tenga la seguridad de que el empleado se encuentra activo y no cuente con elementos para determinar a qué Deudor Hipotecario le corresponden las cantidades recibidas, el Administrador podrá depositar a la Cuenta General del Fideicomiso Emisor recursos en efectivo correspondientes a un porcentaje de las cantidades de la Cobranza que no se encuentren individualizadas y/o respecto aquellas cantidades que no se hayan recibido respecto de dichos empleados activos (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, y cuando se haya encontrado que dichos recursos no eran derivados de Derechos de Crédito que formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, el Administrador podrá instruir al Fiduciario Emisor, con copia para el Representante Común, y previa autorización y validación realizada por el Administrador Maestro, que los flujos sean devueltos, y el Fideicomiso Emisor realizará el reembolso de las cantidades depositadas en exceso en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor a la cuenta que especifique en la instrucción correspondiente, misma que deberá estar a nombre del Administrador, haber sido abierta en una institución financiera en México y estar denominada en Pesos; en el entendido que, en caso de no solicitar un reembolso, dichos montos serán aplicados como parte de la Cobranza del Período de Cobranza que corresponda, 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 presente Cláusula 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 General del Fideicomiso Emisor.

En caso de que el Administrador transfiera a la Cuenta General del Fideicomiso Emisor cantidades por error, el Administrador tendrá derecho a solicitar su devolución, para ello el Administrador deberá presentar al Fiduciario Emisor con copia al Representante Común, una solicitud de devolución en la que describirá el monto y la razón de cada devolución solicitada junto con la documentación de soporte que acredite la procedencia de dicha devolución (una "**Solicitud de Devolución**"). En caso de que la misma sea procedente, en un plazo que no excederá de 3 (tres) Días Hábiles a la recepción de la Solicitud de Devolución, el Fiduciario con el visto bueno del Representante Común, transferirá en favor del Administrador el monto previsto en la Solicitud de Devolución correspondiente.

Si el Administrador no transfiere la Cobranza o la Cobranza por Prepago (excluyendo los Avances de Cobranza) y todas las demás cantidades pagaderas según se establece en el punto c. anterior, pagará intereses moratorios al Fiduciario Emisor sobre cualquier monto no transferido a la Tasa TIIE cuatro semanas en la cual se debió realizar la transferencia respectiva más un 1% (uno por ciento) anual en Pesos, por el número de días efectivamente transcurridos a partir de la fecha en que dichos montos debieron haber sido depositados en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor y hasta la fecha en que efectivamente sean depositados en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Administrador deberá utilizar como tasa substituta, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa substituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado.

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 o sus Subcontratistas de conformidad con lo establecido en la Sección 4.4 anterior; (ii) todos los gastos necesarios para la transmisión de Inmuebles Adjudicados al Fiduciario Emisor en sentencia judicial o contrato entre el Administrador y el Deudor Hipotecario bajo la supervisión y autorización del Administrador Maestro (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 Emisor, 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 que se hayan generado para cada proceso judicial que haya iniciado y deberá mantener la documentación necesaria 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 Emisor realizar el reembolso de las sumas correspondientes, en los términos previstos en el Fideicomiso Emisor.

Reportes e información del Administrador

El Administrador deberá entregar al Fiduciario Emisor con copia para el Representante Común, las Agencias Calificadoras, el Auditor Externo, el Tenedor de la Constancia, en caso de ser distinto del Fideicomitente y el Administrador Maestro en su caso, la siguiente información:

- a. **Reporte de Cobranza.** A más tardar el 4º (cuarto) Día Hábil previo a la Fecha de Determinación de cada Periodo de Cobranza, el Administrador entregará y/o publicará un Reporte de Cobranza, mismo que será elaborado usando el formato que se adjunta al Contrato de Administración como **Anexo "B"**; en el entendido que dicho Reporte de Cobranza será entregado por el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, mismo que será elaborado con base en la información proporcionada para dichos efectos por el Administrador.
Asimismo, en caso de que el Administrador Maestro no entregue en tiempo y forma el Reporte de Cobranza que corresponda, el Administrador deberá publicar y/o entregar a través de correo electrónico, el Reporte de Cobranza correspondiente, tan pronto como sea posible, pero en todo caso, a más tardar el 3º (tercer) Día Hábil previo a la Fecha de Determinación en los términos establecidos en el presente inciso.
- b. **Información Adicional.** El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario Emisor, del Representante Común, del Administrador Maestro, del Tenedor de la Constancia en caso de ser distinto del Fideicomitente 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 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva. El Administrador también deberá entregar al Auditor Externo nombrado de conformidad con el Fideicomiso Emisor dentro de los 10 (diez) 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 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 Emisor para realizar cualquier acto de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, el Administrador preparará oportunamente toda la documentación necesaria y la entregará al Fiduciario Emisor.

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. Cualquier Inmueble Adjudicado será registrado bajo el nombre del Fiduciario Emisor 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.

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 mercado, conforme a los mejores intereses del Patrimonio del Fideicomiso Emisor y de conformidad con el Estándar de Cuidado.

Sin el previo consentimiento por escrito del Fiduciario, 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 los Inmuebles Adjudicados serán depositados en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor de conformidad con lo señalado en la Sección 4.1 del Contrato de Administración.

Honorarios del Administrador

Durante la vigencia del Contrato de Administración, el Fiduciario Emisor 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 0.30% (cero punto treinta 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 General del Fideicomiso Emisor.

El Fiduciario Emisor 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 Emisor, al Representante Común, Administrador Maestro, al Auditor Externo, al Tenedor de la Constancia en caso de ser distinto del Fideicomitente 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 cada Fecha de Pago que corresponda, considerando que conforme al Fideicomiso Emisor, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y se pagarán con la prelación establecido en la Cascada de Pagos, en la cuenta bancaria que para tal efecto le informe por escrito el Administrador al Fiduciario Emisor.

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:

- a. El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, 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.
- b. El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, 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 Emisor 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.
- c. El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, 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 Emisor, al Representante Común, o al Administrador Maestro como resultado de los actos u omisiones de terceros designados por el Administrador.

Contrato de Administración Maestra

Descripción del Contrato de Administración Maestra

El Fiduciario Emisor en este acto designa al Administrador Maestro para que: (i) supervise, revise y verifique toda la información generada por el Administrador en términos del Contrato de Administración relacionada con la administración y cobranza, según resulte aplicable, de los Derechos de Crédito, así como respecto de la prestación de los Servicios de dicho Administrador conforme a dicho contrato; (ii) desarrolle y ponga a disposición del

Fiduciario Emisor, el Representante Común y 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 j. y k. de la Sección 3.3 del Contrato de Administración Maestra y la información que posea respecto de los rubros señalados en el Anexo "B" que se adjunta al 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").

Actuación del Administrador Maestro

El Administrador Maestro, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo los servicios descritos en el Contrato de Administración Maestra actuando en todo momento 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 "C", mismo que se irá actualizando y complementando en forma conjunta por el Administrador Maestro y el Administrador conforme se avance en las operaciones descritas en el presente instrumento, y en donde se definirán las interfaces y protocolos de comunicación entre ellos, así como los términos y plazos que cada parte tendrá para la entrega de reportes y/o cualquier clase de información o complemento de la misma. De igual manera, el Administrador Maestro podrá requerir aclaraciones o información adicional razonable, para el cumplimiento de sus funciones, misma que el Administrador se obliga a proporcionarle en los plazos que ambos definan y modifiquen en el Manual de Operaciones de tiempo en tiempo durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra.

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 Emisor, 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 Emisor, 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, obligándose a sacarlos en paz y a salvo en el caso de que hubiera alguna contingencia al respecto.

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 todos 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, las cuales son y continuaran siendo propiedad del Administrador Maestro. El Administrador Maestro realizará el SET UP del Administrador en forma directa con él, con el objeto de entender cómo opera el Administrador y de esta forma realizar la parametrización de sistemas.

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 Emisor, 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:

- a. supervisar que el Administrador lleve a cabo la Cobranza y la Cobranza por Prepago de conformidad con sus políticas de cobranza vigentes.
- b. (i) realizar, posteriormente a la Fecha de Emisión, una revisión *in situ* o digital anualmente (dentro del primer trimestre del ejercicio fiscal en curso y una vez transcurridos los primeros doce meses de la emisión) para verificar el cumplimiento de obligaciones del Administrador, la cual incluirá: (1) revisión física o digital de Expedientes de Crédito, considerando un nivel de confianza de al menos el 80% (ochenta por ciento); y (2) validaciones sobre la réplica de los procesos con los que se genera la información, emitiendo un reporte que se entregará al Fiduciario, y al Representante Común con copia al Administrador, dentro de los siguientes 30 (treinta) Días Hábiles a la terminación del Due Diligence; y (ii) revisar anualmente (dentro del primer trimestre del ejercicio fiscal en curso y una vez transcurridos los primeros doce meses de la emisión) de forma física en las oficinas del Fideicomitente

o del Custodio o en donde éste último le indique: (i) el testimonio o copia certificada expedida por el notario público correspondiente de los Créditos Hipotecarios; (ii) que las pólizas de seguro relacionados con los Créditos Hipotecarios se encuentren vigentes; (iii) que verifique la información y/o documentos relacionados con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en los incisos a, b, c, d, h, i, j, k, l, m, o, y, z y aa, de la Sección 8.1 del Fideicomiso para la emisión del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad ; (vi) la existencia y conformación de los Expedientes de Crédito que documentan los Derechos de Crédito; y (iv) en su caso, marcas y/o leyendas que permitan la distinción de los Derechos de Crédito que se encuentren cedidos al Fiduciario Emisor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso contra cualesquier otro derechos de crédito de los cuales el Fideicomitente sea titular (la **"Supervisión"**); cuya Supervisión será realizada con base en la información que le sea proporcionada por el Fideicomitente o que esté a su alcance. El Administrador Maestro entregará al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a cada Due Diligence de Créditos, un informe detallado de los resultados de su inspección.

De lo anterior, el Fideicomitente, durante las auditorías y supervisiones que al efecto sean realizadas por el Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración, estará obligado a proporcionar en físico o a través de cualquier tipo de sistema electrónico toda la información relacionada respecto de la existencia y validez de los Derechos de Crédito al Administrador Maestro y/o a los terceros debidamente facultados para dichos fines sin ningún tipo de restricción con el fin último de realizar dichas actividades

Adicionalmente, el Administrador Maestro tendrá la obligación de notificar al Fiduciario con copia al Representante Común, que haga del conocimiento del público inversionista, cualquier circunstancia que le impida llevar a cabo su obligación de verificar los fondos depositados en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.

- c. conciliar directamente 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;
- d. elaborar y entregar al Fiduciario y al Representante Común con copia al Auditor Externo, al o a los Tenedores de la Constancia (en caso de ser distintos del Fideicomitente) y a las Agencias Calificadoras, de manera mensual el Reporte de Cobranza (en términos del Anexo "K" del Fideicomiso), a más tardar el 4° (cuarto) Día Hábil previo a la Fecha de Determinación correspondiente, siempre y cuando haya recibido del Administrador, con copia al Fiduciario y al Representante Común, la información que para dichos efectos requiere en tiempo y forma, y revisar la información generada por el Administrador respecto de la Cobranza y la Cobranza por Prepago y cualquier movimiento realizado bajo los mismos. Aunado a lo anterior, el Administrador Maestro deberá mantener la información correspondiente al Reporte de Cobranza de forma mensual con respecto a la cobranza individualizada de los Derechos de Crédito Hipotecario, los saldos insolutos de cada Derecho de Crédito Hipotecario y el número de Créditos Hipotecarios que conforman los Derechos de Crédito Hipotecario; en el entendido que, en caso de que el Representante Común, el Fiduciario, el Auditor, el Tenedor de la Constancia, en caso de ser distinto del Fideicomitente y las Agencias Calificadoras soliciten dicha información, el Administrador Maestro tendrá la obligación de proporcionarle dicha información.

Asimismo, en caso de que el Administrador Maestro no entregue en tiempo y forma el Reporte de Cobranza que corresponda, el Administrador deberá publicar y/o entregar a través de correo electrónico, el Reporte de Cobranza correspondiente, tan pronto como sea posible, pero en todo caso, a más tardar el 3° (tercer) Día Hábil previo a la Fecha de Determinación, en los términos establecidos en el presente inciso.

- e. supervisar la contratación, mantenimiento y ejercicio del Seguro por parte del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- f. de estimarlo necesario o conveniente, solicitar al Administrador información con respecto de la asignación de cartera a los Subcontratistas, incluyendo a los abogados externos y prestadores de servicios en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales y extrajudiciales en términos del Contrato de Administración;
- g. de estimarlo necesario o conveniente, solicitar al Administrador información con respecto a los Gastos de Cobranza, en que incurra el Administrador en términos del Contrato de Administración;
- h. de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador, y sujeto a los términos del Contrato de Administración, supervisar las modificaciones que el Administrador realice a los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios;



- i. vigilar la actuación del Custodio conforme al Contrato de Administración,
- j. proporcionar mensualmente a través de medios electrónicos, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor, al Tenedor de la Constancia, en caso de ser distinto del Fideicomitente y a las Agencias Calificadoras, en términos de los señalado en la Sección 3.4 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) la tasa de interés aplicable; y (iv) el saldo remanente.

Asimismo, deberá proporcionar mensualmente, la información en conjunto sobre los Créditos Hipotecarios respecto a: (i) la morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (ii) los reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (iii) la información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; (iv) la información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial, con base en la información proporcionada por el Administrador; (v) el ingreso mensual o salario básico del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Periodo de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público; y (vi) cualquier inconsistencia en la información reportada por el Administrador en términos del punto b. anterior.

- k. proporcionar mensualmente a través de medios electrónicos, al Representante Común, al Fiduciario, al Auditor, al Tenedor de la Constancia, en caso de ser distinto del Fideicomitente y a las Agencias Calificadoras, en términos de lo señalado en la Sección 3.4, un reporte 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; y (viii) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria;
- l. proporcionar al Fiduciario cualquier información respecto de los Derechos de Crédito que le sea requerida para cumplir con lo establecido en el artículo 33 y demás artículos aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y de la Ley de Mercado de Valores.
- m. en su caso, llevar a cabo los actos previstos en la Sección 7.1 del Contrato de Administración;
- n. en general, realizar cualquier acto o servicio que considere necesario o conveniente para lograr una eficiente Cobranza.
- o. en caso de que se percate de que algún Derecho de Crédito era un Derecho de Crédito No Elegible en la fecha de su cesión, enviar conforme a los plazos establecidos en el Fideicomiso Emisor un Requerimiento de Reemplazo al Fideicomitente, con copia al Fiduciario y al Representante Común, previa confirmación del mismo con el Administrador.
- p. verificar que los Derechos de Crédito objeto de la cesión inicial y en su caso, de las cesiones adicionales, según resulte aplicable, cumplan con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en los incisos a, b, c, d, h, i, j, k, l, m, o, y, z y aa, de la Sección 8.1 del Fideicomiso.
- q. solicitar al Fiduciario, que revele al público inversionista a través de un evento relevante cuando tenga conocimiento de que los Derechos de Crédito cedidos al Fideicomiso no se encuentran marcados con alguna leyenda que permita distinguirlos y el posible riesgo que ello implicaría en los controles de la estructura y la integridad y la veracidad de la información, conforme a la información que se encuentre a su alcance y aquella que, en su caso, haya sido proporcionada por el Administrador.

Honorarios del Administrador Maestro

Honorarios del Administrador Maestro. Durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra, el Fiduciario Emisor pagará al Administrador Maestro, en cada Fecha de Pago, un monto equivalente a 20,198 (Veinte mil ciento noventa y ocho) Unidades de Inversión, mensuales, más el impuesto al valor agregado que corresponda, con cargo a la Cuenta General del Fideicomiso Emisor, mismo que será considerado dentro de los Gastos de Mantenimiento conforme lo previsto en el Fideicomiso Emisor y pagados con la prelación de la Cascada de Pagos establecida en la sección 12.3 del Fideicomiso Emisor. Los montos antes mencionados serán pagados en Pesos.

Considerando que las cantidades incluidas para el Fideicomiso se definen a partir de la Fecha de Corte y en función de ello la necesidad de que el Administrador Maestro inicie con sus registros a esa fecha, procesos de conciliación y Reportes de Cobranza, en la primera Fecha de Pago, el Administrador Maestro deberá recibir 2 (dos) periodos mensuales del pago de sus honorarios.

Adicionalmente, el Fiduciario Emisor pagará al Administrador Maestro, en la Fecha de Emisión o a más tardar el Día Hábil siguiente a la misma, con cargo a la Cuenta General, la cantidad de \$249.00 (doscientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado, por concepto de auditoría por cada expediente que integra la muestra de la Cartera aportada en la cesión inicial más el impuesto al valor agregado que corresponda a partir de la Fecha de Corte según los documentos de la transacción, considerándose el pago de dichas cantidades como Gastos de Emisión. En su caso, el Fideicomitente y el Administrador Maestro acordarán en documento por separado los honorarios correspondientes al Administrador Maestro por concepto de auditorías correspondientes a cesiones adicionales, los cuales serán considerados como Gastos de Mantenimiento conforme lo previsto en el Fideicomiso Emisor.

Los Honorarios por Administración Maestra serán pagaderos en la Fecha de Pago que corresponda, en la cuenta que se señala en las instrucciones de pago establecidas en el Anexo "D".

El Fiduciario pagará al Administrador Maestro los gastos correspondientes a la configuración del sistema, a efecto de realizar el ingreso inicial de información de la cartera que será objeto de los Servicios de Administración Maestra (Set Up), por un monto de \$129,000.00 (ciento veintinueve mil pesos 00 /100 M.N.), más el impuesto al valor agregado, los cuales serán considerados como Gastos de Emisión.

En caso de ser necesario, el Fiduciario Emisor deberá cubrir al Administrador Maestro los gastos que resulten de la prestación de Servicios de Administración Maestra sobre información que se haya generado previo a la celebración del Contrato de Administración Maestra, los cuales serán considerados como Gastos de Emisión.

Costos y Gastos. Cada parte del Contrato de Administración Maestra pagará los costos y gastos en que incurra en relación con la preparación, celebración y ejecución del Contrato de Administración Maestra.

Causas de Substitución del Administrador Maestro

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

- a. Si el Administrador Maestro dejare de prestar correctamente a juicio de la Asamblea de Tenedores los servicios contratados por medio del Contrato de Administración Maestra, sin causa justificada.
- b. 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 siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador Maestro por el Fiduciario Emisor, por el Representante Común o por el Administrador.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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 anterior, entonces y en la medida en que la Causa de Substitución del Administrador Maestro no haya sido subsanada dentro del plazo previsto en dicha Sección, en caso de ser subsanable, el Fiduciario Emisor deberá, una vez recibidas las instrucciones de parte del Representante Común conforme a la aprobación de la asamblea de Tenedores, mediante un aviso al Administrador Maestro (con copia a las Agencias Calificadoras), 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 (el "**Aviso de Terminación**")

El Fiduciario Emisor deberá nombrar al Administrador Maestro Substituto dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la asamblea de Tenedores hubiere autorizado la designación de 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 siguiente y deberá ser aceptable para el Administrador.

Al llegar la fecha de sustitución 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 su sustitución. A partir de la fecha de sustitución del Administrador Maestro, éste dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al periodo anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el punto d. de la Sección 5.1).

En el evento de sustitución del Administrador Maestro, éste entregará en la fecha de sustitución del Administrador Maestro al Administrador Maestro Substituto, toda la información y documentación que posea relacionada con el Contrato de Administración Maestra y los servicios contemplados en el mismo, así como aquella que razonablemente le solicite el Administrador Maestro Substituto.

El Administrador Maestro Substituto, el Fiduciario y el Administrador Maestro, suscribirán, en la fecha de sustitución 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 sustitución del Administrador Maestro, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración Maestra, en el Fideicomiso Emisor, 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, salvo por aquellos servicios que pudieran variar conforme a la operatividad del Administrador Maestro Substituto; por lo que en todo caso, el Fiduciario Emisor podrá celebrar un nuevo contrato de administración maestra; en el entendido que dicho contrato deberá versar sobre términos y condiciones sustancialmente similares a los 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 sustitución del Administrador Maestro y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución; incluyendo sin limitar, el contrato mencionado en el inciso inmediato anterior.

El Administrador Maestro tendrá derecho a recibir los Honorarios por Administración Maestra devengada a su favor hasta la fecha de sustitución 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, salvo por aquellas que por sus características, únicamente pudieran ser cumplidas por HiTo, S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro; 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 Substituto

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; (iii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones, o (iv) la imposibilidad material para seguir prestando sus servicios por incumplimiento injustificado y reiterado de las obligaciones de las demás Partes de la operación que le impidan la adecuada prestación de sus servicios; en cualquiera de dichos casos, el Administrador Maestro Substituto será nombrado conforme a la Cláusula Sexta anterior, por lo que el Fiduciario Emisor deberá informar por escrito a las Agencias Calificadoras de forma inmediata por escrito.

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 esta Cláusula deberá ser notificada al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Tenedor de la Constancia en caso de ser distinto del Fideicomitente y a las Agencias Calificadoras, señalando en dicha notificación la fecha de sustitución del Administrador Maestro que no podrá ser anterior a 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. El proceso de sustitución del Administrador Maestro en caso de renuncia, se regirá en lo aplicable, por lo dispuesto en la Cláusula Sexta anterior.

En el caso de que no se localice a un Administrador Maestro Sustituto en términos del Contrato de Administración Maestra o, el Administrador Maestro, continuará prestando sus servicios conforme a los términos establecidos en el Contrato de Administración Maestra, hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido pagados en su totalidad, y solo entonces surtirá sus efectos la terminación del Contrato de Administración Maestra.

Contrato de Cesión

Descripción del Contrato de Cesión

El Cedente en este acto cede, aporta y transmite irrevocablemente y libre de cualquier gravamen, al Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso multicitado, la propiedad y titularidad de la totalidad de los Derechos de Crédito que se relacionan de forma individual en el documento que obra agregado al apéndice de la presente escritura marcado con la letra "B", de conformidad con lo establecido en la presente escritura, en los artículos 389 (trescientos ochenta y nueve), y demás aplicables del Código de Comercio y en los artículos 2029 (dos mil veintinueve), 2032 (dos mil treinta y dos), 2033 (dos mil treinta y tres), 2034 (dos mil treinta y cuatro) y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos los artículos 7.274 (siete punto doscientos setenta y cuatro) y 7.277 (siete punto doscientos setenta y siete) del Código Civil del Estado de México, y demás correlativos del Código Civil para la Ciudad de México 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 (ciento ochenta y dos) de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado 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 y la Cobranza por Prepago de cada uno de los Créditos Hipotecarios que se relacionan en el documento que obra agregado al apéndice de la presente escritura marcado con la letra "B", 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 (ciento ochenta y dos) de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el Fideicomitente estará obligado a entregar y en su carácter de Administrador a depositar en la Cuenta General del Fideicomiso el Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario respectivo, a más tardar en el siguiente Periodo de Cobranza en el que haya sido acreditado fehacientemente al "FOVISSSTE" un evento cubierto por la Garantía del Crédito de Vivienda.

FOVISSSTE, tendrá el derecho, mas no la obligación, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Cesión que se hace constar en la presente escritura, de liberarse de la obligación prevista en esta Sección, 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, 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 previsto en la presente escritura: (i) un monto equivalente al 100% (cien) por ciento del Saldo Neto de los Recursos Derivados

de la Emisión, el cual será pagado por el Fiduciario con cargo a la Cuenta General del Fideicomiso en términos de lo señalado en las Cláusulas Sexta y Décimo Segunda del Fideicomiso y, (ii) la Constancia.

En relación a lo anterior, el Fideicomitente en este acto, instruye al Fiduciario a pagar los Gastos de Emisión con los Recursos Derivados de la Emisión. Con base en lo anterior, el Fiduciario transferirá al Fideicomitente el Saldo Neto de los Recursos Derivados de la Emisión y le entregará la Constancia.

Depósito de los Expedientes de Crédito

En la fecha de celebración de la presente escritura, el Cedente hace la entrega jurídica de los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios al Cesionario. Asimismo, en este acto, el Cesionario lleva a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador, en su calidad de depositario, 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 a los términos del referido contrato y en lo no previsto por el citado Contrato de Administración a lo dispuesto en el Artículo 2516 (dos mil quinientos dieciséis) y demás aplicables del Código Civil para la Ciudad de México y su correlativo el artículo 7.738 (siete punto setecientos treinta y ocho) del Código Civil del Estado de México. 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, con copia al Representante Común, la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

Las partes de la presente escritura 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:
 - a) FOVISSSTE es el único y legítimo titular de cada uno de los Derechos de Crédito que cede al Fideicomiso los cuales se encuentran libres de cualquier Gravamen, en el entendido que el único Gravamen es la Hipoteca sobre los Inmuebles que generan los Derechos de Crédito, limitación o restricción de dominio y no se encuentran afectados o son fuente de pago de algún fideicomiso, vehículo o de alguna otra operación que pudiera causar un incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, derivado de lo anterior, el Fiduciario no resultará responsable de verificar lo antes declarado o de cualquier afectación que pudiese surgir de manera posterior a la cesión de los Derechos de Crédito en contrario de lo antes declarado.
 - b) 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 Leyes Aplicables.
 - c) 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, salvo aquellas Hipotecas que se otorgaron en un plazo no mayor a 360 (trescientos sesenta) días y por lo reciente de su otorgamiento se encuentran en trámite de inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente, lo que se acredita con un escrito firmado por parte del fedatario público, o en su caso, con la boleta de entrada en registro público correspondiente para su inscripción.

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Los Derechos de Crédito se derivan de Créditos Hipotecarios, para la adquisición de vivienda nueva y usada y no incluyen créditos hipotecarios otorgados para reparar, ampliar o mejorar vivienda, ni pasivos contraídos para cualquiera de los conceptos antes mencionados.
- i) Cada uno de dichos créditos se encuentra denominado en UMAS o VSM y tiene una tasa de interés mínima de 5% (cinco por ciento) fija.
- j) Todos los Créditos Hipotecarios, fueron otorgados a partir del 2009 en adelante y a la Fecha de Corte tienen una antigüedad mínima de 6 (seis) meses.
- k) 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 97% (noventa y siete 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 mayor a 80% (ochenta por ciento), no excede el 50% (cincuenta por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte.
- l) Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo.
- m) Los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios bajo el esquema tradicional (individual y/o mancomunado) son: (a) trabajadores activos del sector público; y (b) a la Fecha de Corte han realizado al menos cuatro pagos quincenales por concepto del Crédito Hipotecario.
- n) Desde su otorgamiento y a la Fecha de Corte, ningún Crédito Hipotecario ha: (i) sido objeto de modificación; (ii) ha estado sujeto a un Periodo de Prórroga; o (iii) ha 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 (dos) o más veces un incumplimiento de pago por un plazo de 31 (treinta y un) días; y (b) 1 (una) o más veces un incumplimiento de pago por un plazo mayor a 61 (sesenta y un) días.
- o) 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.
- p) Los Créditos Hipotecarios se encuentran libres de Gravámenes, salvo por la Hipoteca otorgada a favor del Fideicomitente.
- q) A la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, 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.
- r) A la Fecha de Corte, no se ha (i) liquidado, cancelado o subordinado total o parcialmente, (ii) liberado ninguna Hipoteca, (iii) cedido, enajenado, afectado o transmitido de cualquier forma ningún Crédito Hipotecario, o (iv) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizando cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios distinta de los ajustes que resultan de la actualización de VSM o UMAS en la cual dichos Créditos Hipotecarios se encuentran denominados.
- s) El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso 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 los manuales, reglamentos, leyes y demás disposiciones en materia de administración y cobranza de créditos aplicables al Administrador. Por lo anterior, no se considerarán como elegibles aquellos Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados bajo prácticas indebidas y/o en general fuera de las prácticas y políticas del Fideicomitente antes mencionadas.

- t) 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 Periodo de Prórroga a que alude el artículo 183 de la Ley del ISSSTE.
- u) 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.
- v) Los Créditos Hipotecarios cumplen con las Leyes Aplicables, en particular en relación a los intereses.
- w) Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existe garantía adicional que responde por el cumplimiento, por parte del Deudor Hipotecario, de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.
- x) A la fecha del presente, el Fideicomitente no tiene conocimiento, ni le ha sido notificado 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.
- y) 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.
- z) Las pólizas del Seguro han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto la vigencia de dicho Seguro se encuentran en plena vigencia.
- aa) 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 la Ciudad de México.

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) en la fecha de su cesión cualesquier Derechos de Créditos sea considerado un Derecho No Elegible. En cuyo caso 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 Fideicomiso. Los gastos que se generen con motivo de lo anterior, correrán a cargo del Cedente.

Asimismo, en caso de que el Fideicomitente llegara a readquirir Derechos de Crédito por un monto mayor al 20% (veinte por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FOVISSSTE se obliga a revelar la información correspondiente de conformidad con el Título el Cuarto de la Circular Única de Emisoras.

Asimismo, conforme a la Cláusula Novena del Fideicomiso, el o los Tenedores de la Constancia tendrán el derecho, más no la obligación de readquirir o revertir, según corresponda, 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.

Contrato de Cesión Adicional

Los Contratos de Cesión Adicional se celebrarán en los mismos términos que el Contrato de Cesión, conforme a lo establecido en el presente Suplemento (Ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos").

IX.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

El Administrador

De acuerdo a la evaluación realizada por las Subdirecciones de Asuntos Jurídicos y de Finanzas de los juicios pendientes, de carácter civil, mercantil o laboral, en contra del FOVISSSTE, se determinó y registró contablemente un monto de pasivo contingente cuantificable al 30 de septiembre de 2020 por \$111,056,281.85 (Ciento once millones cincuenta y seis mil doscientos ochenta y un pesos 85/100 M.N.), contra \$104,773,374.56 (Ciento cuatro millones setecientos setenta y tres mil trescientos setenta y cuatro pesos 56/100 M.N.) y \$140,057,196.72 (Ciento cuarenta millones cincuenta y siete mil ciento noventa y seis pesos 72/100 M.N.) al cierre de los años 2019 y 2018, respectivamente.

Durante 2019, se aplicó \$1,219,406.56 (Un millón doscientos diecinueve mil cuatrocientos seis pesos 56/100 M.N.) de la provisión por juicios para el pago de sentencias condenatorias.

FOVISSSTE, no tiene conocimiento (i) de la existencia de litigios adicionales a los mencionados en el párrafo anterior 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.

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 30 de septiembre de 2020, se tienen 62 juicios en contra del FOVISSSTE por un total de \$111,056,281.85 (Ciento once millones cincuenta y seis mil doscientos ochenta y un pesos 85/100 M.N.), los cuales tienen su origen principalmente en:

- a. **Juicios Laborales.** Demandas interpuestas por ex empleados en contra del FOVISSSTE por conceptos de reinstalación, pago de indemnización constitucional, salarios caídos y otras prestaciones, por los cuales se tiene una provisión de \$42,599,010.43 (Cuarenta y dos millones quinientos noventa y nueve mil diez pesos 43/100 M.N.).
- b. **Procedimientos laborales** de diferencias en liquidación por retiro voluntario, por los cuales se tiene una provisión de \$1,783,620.76 (Un millón setecientos ochenta y tres mil seiscientos veinte pesos 76/100 M.N.).
- c. **Juicios Civiles y Mercantiles.** Procedimientos judiciales en los que el FOVISSSTE es demandado por constructoras, por el pago de obras ejecutadas y cumplimiento de contratos; así como por los acreditados por devolución de pagos indebidos o por el reconocimiento de haber liquidado el crédito otorgado, por los cuales se tiene una provisión de \$66,673,650.66 (Sesenta y seis millones seiscientos setenta y tres mil seiscientos cincuenta pesos 66/100 M.N.).

Administrador Maestro

De conformidad con el registro del área de Asuntos Jurídicos de HITO, S.A.P.I. de C.V., al 30 de septiembre de 2020, 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 HITO, S.A.P.I. de C.V. que afecten la operación de la empresa.

HITO, S.A.P.I. de C.V., 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 que afecten la operación de la empresa.

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.

IX.5 Estimaciones Futuras, Posibles Escenarios de Pago

El objetivo de los siguientes escenarios es ejemplificar, de forma exclusivamente ilustrativa, la forma como podrían irse amortizando los Certificados Bursátiles Fiduciarios ante distintas condiciones de: (i) prepago; (ii) Cartera Vencida; (iii) salario diario integrado de los Deudores Hipotecarios; (iv) inflación; (v) crecimiento de la UMA, e (vi) incrementos al salario básico 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 se realice la cobranza, 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 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.

Metodología de proyección

Con el fin de simular el comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se llevó a cabo un modelo financiero que estime la proyección de la Emisión considerando los flujos estimados de los Créditos Hipotecarios, así como la cascada de pagos para la Emisión. Para esta proyección, se tomaron en cuenta diversos supuestos considerando las características de la cartera cedida y las variables macroeconómicas que afectan directamente a los flujos, como lo son el incremento salarial, el crecimiento de la UMA y la inflación.

La proyección realizada toma en cuenta inicialmente las deducciones salariales a los Deudores Hipotecarios de la cartera cedida, con base en las características de vencimientos y retiros de los Derechos de Crédito. Con los flujos de las deducciones a los Deudores Hipotecarios se calcularon los flujos estimados de la cartera tomando en cuenta la tasa de interés promedio ponderada de los Créditos Hipotecarios. Una vez calculada la cobranza total en el Fideicomiso se estimó la cascada de pagos de la Emisión, considerando todos los gastos de la Emisión y usos del Fondo de Reserva.

Proyección de Cartera

Los flujos provenientes de los Derechos de Créditos son estimados con base en las deducciones de 30% sobre los salarios de los Deudores Hipotecarios y el 5% de la aportación patronal que se hace bimestralmente. La periodicidad de las deducciones durante cada año fue estimada con base en las características de los Deudores Hipotecarios de la cartera, destacando el caso de la pérdida de las aportaciones patronales al momento de la jubilación.

Para estimar los períodos de las deducciones a los Deudores Hipotecarios se calculó la curva de vencimientos y la curva de retiro del portafolio de los Derechos de Crédito del Fideicomiso. Una vez calculadas las deducciones totales se estimaron los intereses cobrados con base en la tasa de interés promedio ponderada de la cartera de los Derechos de Crédito y se calculó el diferencial para estimar el pago a capital cobrado.

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera no significativa, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

Características de la cartera de los Derechos de Crédito utilizadas para la estimación de los flujos:

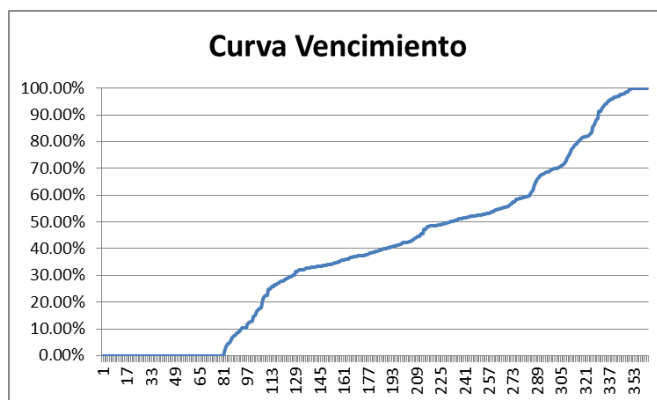
Saldo insoluto de la cartera: 4,039,392.27UMAs

Cupón promedio ponderado: 5.87%

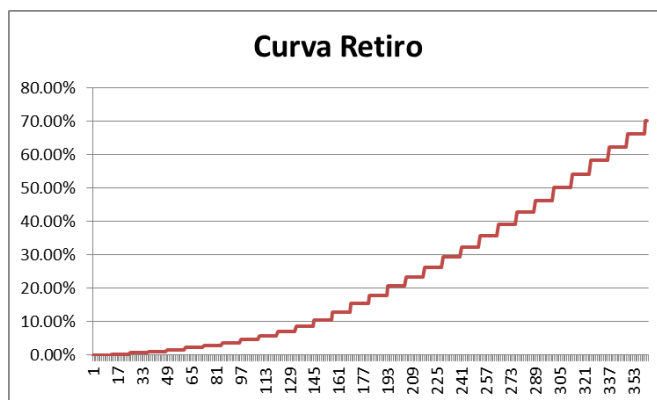
Plazo remanente promedio ponderado: 298.61 meses

Sueldo base promedio ponderado de los Deudores Hipotecarios: 6.74 UMA

Curva de vencimiento contractual de los Derechos de Crédito:



Curva de retiro de los Deudores Hipotecarios:

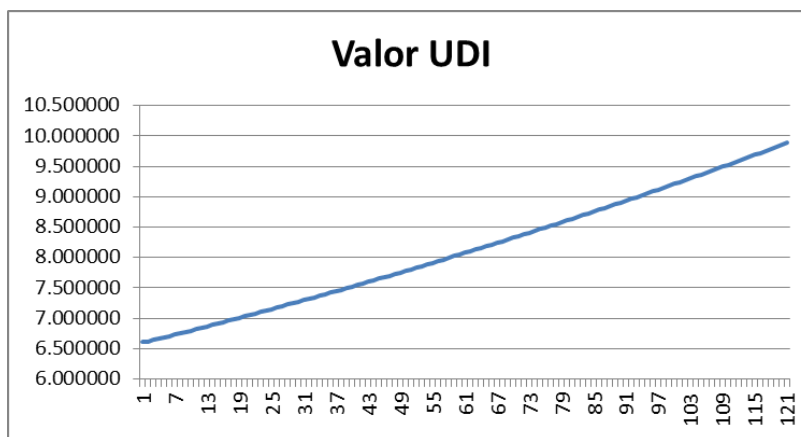


Proyección de la Emisión

Con los flujos totales estimados de la cartera se llevó a cabo el cálculo de la cobranza total del Fideicomiso derivada de los Derechos de Crédito. De igual manera, para cada período se estimó el monto de gastos de mantenimiento de la Emisión en UDIS y el pago de intereses con base en el supuesto de tasa de interés para la simulación.

Respecto a la amortización del saldo de la Emisión, se estimaron las amortizaciones programadas con base en el cálculo de un pago fijo con madurez a 120 meses. Posteriormente, durante cada periodo se utilizó el flujo disponible estimado como amortización adicional para obtener el porcentaje aforo objetivo de 25%. Después, se retiran recursos del Fondo de Reserva estimado en caso de que la Emisión todavía no cuente con el porcentaje de aforo objetivo o se depositan en caso de haber flujo disponible durante cada periodo de la proyección. Finalmente, en el caso de haber flujo disponible durante cada periodo proyectado, cuando el Fondo de Reserva estimado y el porcentaje de aforo se encuentren en su nivel objetivo, se liberan excedentes para el Fideicomisario en Segundo Lugar.

Para llevar a cabo el cálculo de los flujos futuros de la Emisión y las conversiones de Salario Mínimo, UMA y Pesos. En cada período, se estimó una curva para obtener el valor de la UDI durante la vida de la Emisión con base en un crecimiento del 4.0% anual capitalizable del INPC mensual basado en el comportamiento inflacionario del país durante los últimos años. En la proyección de la UDI se consideraron actualizaciones mensuales, mientras que en el caso del Salario Basico y de la UMA se realizaron actualizaciones anuales en los meses de julio y febrero, respectivamente.



Supuestos generales de la proyección:

- i) Los pagos, para cada Crédito Hipotecario, están basados en los saldos iniciales y corrientes en VSM o UMA, el tipo de amortización del crédito, salario básico 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 4.0% (cuatro por ciento) anual;
- iv) El salario básico de los Deudores Hipotecarios se incrementa anualmente 4.0% (cuatro por ciento) anual, en el mes de julio;
- v) La UMA se actualiza anualmente en el mes de febrero conforme a la inflación del año calendario anterior.
- vi) Los pagos en relación a los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán hechos a tiempo en cada Fecha de Pago;
- vii) El Fideicomitente no requiere sustituir ningún Crédito Hipotecario no Elegible;
- viii) Para beneficio del lector, se presentarán todos los escenarios de proyección de la Emisión para un monto de UDIs. 1,210,856,900 (un mil doscientos diez millones ochocientos cincuenta y seis mil novecientos) UDIs, bajo un supuesto de tasa de interés de los CBFs de: 2.57% (dos punto cincuenta y siete por ciento) en el escenario base y en el escenario de estrés.
- ix) Para el cálculo de los diferentes escenarios se proyectaron los Honorarios de Administración de 0.30% (cero punto treinta por ciento) más IVA, conforme al Contrato de Administración, y los presupuestos estimados para los diversos Honorarios por Administración Maestra y Gastos de Mantenimiento;
- x) Se estima 0% (cero por ciento) de recuperación para la cartera en mora.

Análisis de Sensibilidad

Con base en la metodología para la proyección se estimaron algunos supuestos para analizar el comportamiento de la cartera bajo situaciones de riesgo. Para esto se estimó un escenario base fundamentado por el historial de la cartera y las emisiones de FOVISSSTE en los últimos años, así como en la situación macroeconómica del país. Posteriormente, para analizar los flujos de la Emisión bajo un escenario de estrés se modificaron los supuestos para estimar mayor afectación en los flujos de la cartera y en los saldos de la emisión.

A continuación se presentan los principales supuestos considerados en cada escenario:

Escenarios

Variable	Base	Estrés
Inflación Anual	4.0%	5.0%
Incremento UMA	4.0%	4.0%
Incremento Salario	4.0%	4.0%
Tasa Cupón (*)	2.57%	2.57%
Clean Up	Si	No
Tasa de Prepago Anual	0.77%	1.50%
Tasa de Incumplimiento Anual	0.82%	3.00%
Atraso Princ. 3 Dep. (Meses)	6	12
Amortizaciones Objetivo	120	120

Resultados

	Base	Estrés
Se liquida la emisión	Si	Si
Aforo Mínimo	24.7%	24.4%
Aforo Promedio	44.8%	46.9%
Cupones Pagados	102	114
Madurez	8.58	9.58
Duración	4.43	4.47
Plazo Promedio	5.10	4.89
Pérdida Bruta Máxima	6.50%	24.29%
Prepago total	4.53%	8.56%

Escenario Base:

A continuación se presentan los principales supuestos con los cuales se generó el análisis del escenario base durante la vida estimada de la Emisión:

1. Tasa constante de incumplimiento anual del 0.82% (cero punto ochenta y dos por ciento), misma que resulta en un incumplimiento máximo durante la vida de la emisión de 6.5% (seis punto cinco por ciento).
2. Tasa constante de prepago anual del 0.77% (cero punto setenta y siete por ciento), mediante el cual se estima un 4.53% (cuatro punto cincuenta y tres por ciento) de prepago total durante la vida de la emisión.
3. Severidad de pérdida del 100% (cien ciento).
4. Desfase límite de 0% (cero por ciento) de la denominación de los Créditos Hipotecarios, respecto a la UDI. Asumido como escenario Base debido a que en los últimos 5, 10 y 15 años el Salario Básico de los trabajadores ha tenido incrementos mayores que la UDI.
5. En el Escenario Base se asume que el FOVISSSTE ejerce el Clean Up Call en el momento que el saldo insoluto de los CBFs representa el 10% de la Emisión.
6. 6 meses de atraso de las principales 3 dependencias.

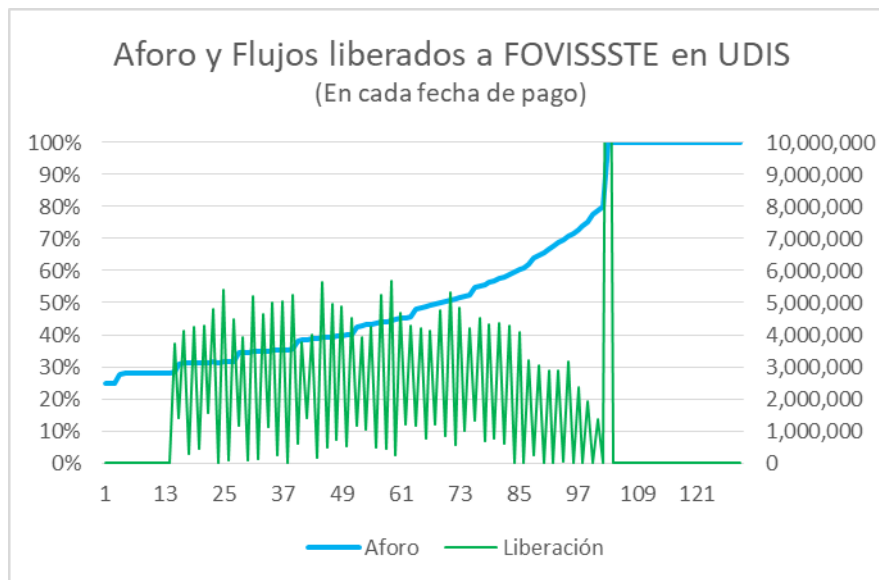
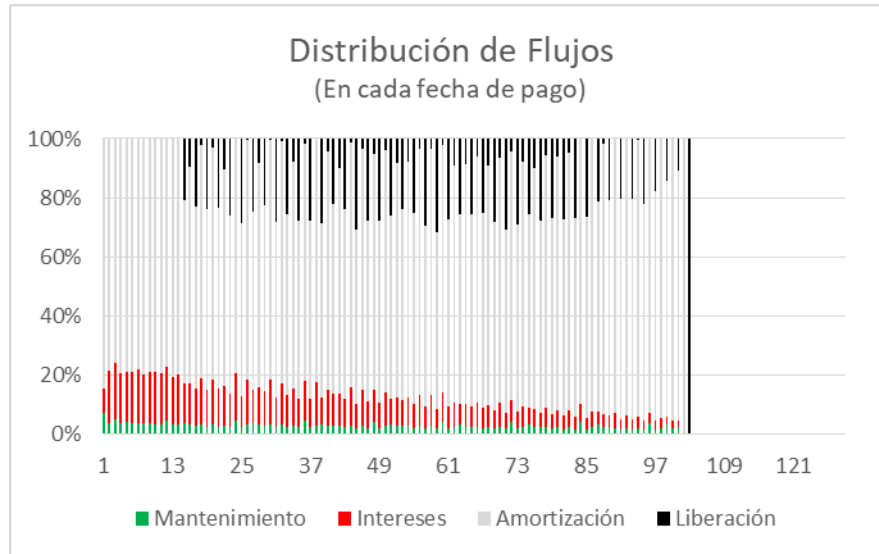
Los resultados de la estimación futura de la Emisión, bajo los supuestos antes mencionados, son los siguientes:



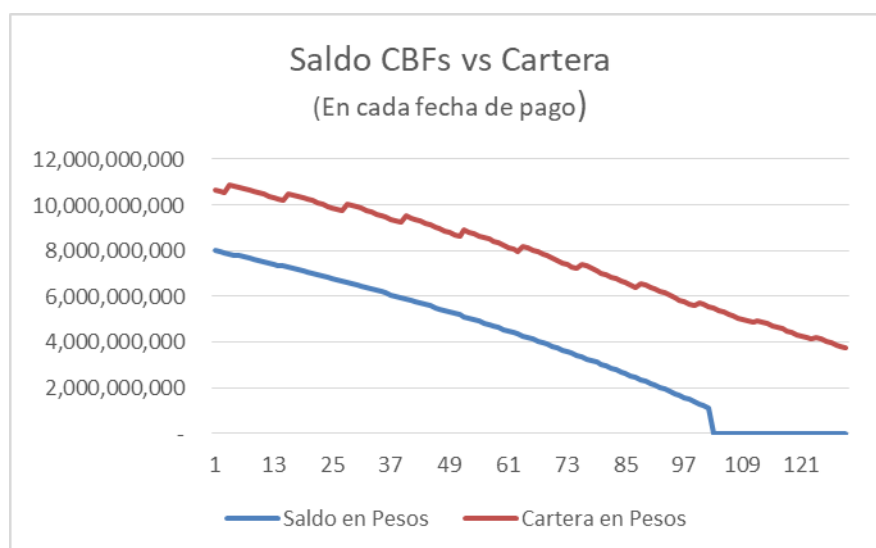
Resultados

	Base
Se liquida la emisión	SI
Aforo Mínimo	24.7%
Aforo Promedio	44.8%
Cupones Pagados	102
Madurez	8.58
Duración	4.43
Plazo Promedio	5.10
Pérdida Bruta Máxima	6.50%
Prepago total	4.53%

En las siguientes gráficas se puede observar el destino, en términos porcentuales, de la cobranza mensual del Fideicomiso en el escenario Base, considerando una tasa de interés de los CBFs de 2.57%



Del mismo modo, a continuación se presenta el comportamiento del saldo insoluto de los CBFs comparado con el saldo insoluto de la cartera hipotecaria en el escenario Base, expresados Pesos:



Como se puede observar en la gráfica anterior, la Emisión en el escenario Base tiene una madurez esperada de aproximadamente 8.58 años con una duración de 4.43 años

A continuación se presenta la proyección mensual del comportamiento de la Emisión bajo el Escenario Base, asumiendo una tasa de interés de 2.57% y que el Fondo ejerce el Clean Up Call. Todas las cifras presentadas a continuación se encuentran en UDIs, a menos de que se indique lo contrario:

PROYECCIÓN DE LA EMISIÓN (UDI)

CASCADA DE PAGO ESCENARIO BASE

Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanente FOV
28/12/2020	1,210,856,900.00	1,210,184.20	27,491,565	2,064,923	10,090,474.17	15,194,199	0	1,198,701,503.21	0
27/01/2021	1,198,701,503.21	2,567,219.05	11,721,249	1,020,799	10,090,474.17	13,758,483	0	1,187,590,230.39	0
01/03/2021	1,187,590,230.39	2,797,764.65	15,549,240	1,013,365	10,090,474.17	15,707,278	0	1,176,486,391.18	0
29/03/2021	1,176,486,391.18	2,351,665.58	11,611,249	1,044,276	10,090,474.17	14,366,522	0	1,165,351,641.41	0
27/04/2021	1,165,351,641.41	2,412,601.61	15,410,080	1,036,864	10,090,474.17	16,696,731	0	1,154,224,302.78	0
27/05/2021	1,154,224,302.78	2,471,963.72	13,192,002	1,027,143	10,090,474.17	16,824,051	0	1,143,106,685.98	0
28/06/2021	1,143,106,685.98	2,611,363.72	17,502,125	1,018,715	10,090,474.17	21,125,905	0	1,131,997,496.78	0
27/07/2021	1,131,997,496.78	2,343,549.26	13,068,013	1,008,030	10,090,474.17	21,266,290	0	1,120,898,992.56	0
27/08/2021	1,120,898,992.56	2,480,611.74	18,033,060	999,709	10,090,474.17	26,238,384	0	1,109,808,809.54	0
27/09/2021	1,109,808,809.54	2,456,068.55	13,461,409	988,456	10,090,474.17	26,668,456	0	1,098,729,879.77	0
27/10/2021	1,098,729,879.77	2,353,113.16	17,860,954	980,236	10,090,474.17	31,604,746	0	1,087,659,169.96	0
29/11/2021	1,087,659,169.96	2,562,343.73	13,332,357	968,716	10,090,474.17	31,606,146	0	1,076,599,979.43	0
27/12/2021	1,076,599,979.43	2,152,003.74	17,683,960	960,781	10,090,474.17	36,575,347	0	1,065,548,724.14	0
27/01/2022	1,065,548,724.14	2,358,118.52	13,209,788	949,584	10,090,474.17	36,869,321	0	1,054,508,665.53	0
28/02/2022	1,054,508,665.53	2,408,966.46	17,513,525	941,299	10,090,474.17	37,498,322	0	1,043,476,892.58	3,705,313
28/03/2022	1,043,476,892.58	2,085,794.37	13,086,799	967,980	10,090,474.17	36,528,806	0	1,032,418,437.96	1,404,528
27/04/2022	1,032,418,437.96	2,211,096.15	17,354,212	959,518	10,090,474.17	36,904,711	0	1,021,368,445.74	4,134,763
27/05/2022	1,021,368,445.74	2,187,430.75	12,964,863	948,793	10,090,474.17	36,833,715	0	1,010,329,178.80	291,108
27/06/2022	1,010,329,178.80	2,235,914.60	17,190,511	940,614	10,090,474.17	36,979,166	0	999,298,090.74	4,255,523

Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanent e FOV
27/07/2022	999,298,090.74	2,140,163.41	12,842,548	929,986	10,090,474.17	36,691,913	0	988,277,630.54	440,819
29/08/2022	988,277,630.54	2,328,217.38	17,705,441	921,597	10,090,474.17	37,256,075	0	977,265,559.09	4,267,998
27/09/2022	977,265,559.09	2,023,211.17	13,228,680	910,733	10,090,474.17	36,341,056	0	966,264,351.64	1,580,334
27/10/2022	966,264,351.64	2,069,416.15	17,540,108	902,632	10,090,474.17	36,479,671	0	955,271,245.61	4,795,588
28/11/2022	955,271,245.61	2,182,264.09	13,103,529	891,425	10,090,474.17	36,667,243	0	944,289,346.87	0
27/12/2022	944,289,346.87	1,954,941.25	17,364,861	883,490	10,090,474.17	36,136,246	0	933,315,382.29	5,413,080
27/01/2023	933,315,382.29	2,065,478.79	12,981,166	872,489	10,090,474.17	36,467,859	0	922,352,419.52	61,211
27/02/2023	922,352,419.52	2,041,217.15	17,198,760	864,432	10,090,474.17	36,395,074	0	911,397,513.58	4,494,812
27/03/2023	911,397,513.58	1,821,782.36	12,861,276	888,199	10,090,474.17	35,736,770	0	900,418,840.24	1,167,849
27/04/2023	900,418,840.24	1,992,676.92	17,039,783	879,791	10,090,474.17	36,249,453	0	889,448,574.90	3,937,994
29/05/2023	889,448,574.90	2,031,895.86	12,736,756	869,043	10,090,474.17	36,367,110	0	878,489,057.36	65,913
27/06/2023	878,489,057.36	1,818,716.37	16,878,413	861,192	10,090,474.17	35,727,572	0	867,537,391.52	5,181,494
27/07/2023	867,537,391.52	1,857,975.91	12,618,937	850,732	10,090,474.17	35,845,350	0	856,596,185.10	130,169
28/08/2023	856,596,185.10	1,956,846.40	17,385,258	842,590	10,090,474.17	36,141,962	0	845,663,121.35	4,622,432
27/09/2023	845,663,121.35	1,811,128.52	12,997,881	831,799	10,090,474.17	35,704,808	0	834,740,848.54	1,119,415
27/10/2023	834,740,848.54	1,787,736.65	17,220,437	823,815	10,090,474.17	35,634,632	0	823,826,559.12	5,001,996
27/11/2023	823,826,559.12	1,823,173.94	12,877,389	812,903	10,090,474.17	35,740,944	0	812,923,181.87	249,687
27/12/2023	812,923,181.87	1,741,010.48	17,043,580	804,985	10,090,474.17	35,494,454	0	802,027,722.72	5,056,694
29/01/2024	802,027,722.72	1,889,443.64	12,752,491	794,003	10,090,474.17	35,870,099	0	791,143,245.13	0
27/02/2024	791,143,245.13	1,637,886.28	16,879,955	786,245	10,090,474.17	35,185,081	0	780,266,526.17	5,226,896
27/03/2024	780,266,526.17	1,615,368.45	12,635,704	806,955	10,090,474.17	35,117,528	0	769,369,096.67	594,646
29/04/2024	769,369,096.67	1,812,505.36	16,717,777	798,597	10,090,474.17	35,708,939	0	758,480,025.86	3,754,146
27/05/2024	758,480,025.86	1,516,117.30	12,515,737	788,455	10,090,474.17	34,819,774	0	747,601,096.62	1,403,903
27/06/2024	747,601,096.62	1,654,482.76	16,562,533	780,544	10,090,474.17	35,234,871	0	736,730,078.12	4,011,649
29/07/2024	736,730,078.12	1,683,018.93	12,394,069	770,085	10,090,474.17	35,320,479	0	725,869,519.13	148,865
27/08/2024	725,869,519.13	1,502,751.54	17,061,173	762,340	10,090,474.17	34,779,677	0	715,016,704.70	5,626,113
27/09/2024	715,016,704.70	1,582,371.69	12,768,673	751,642	10,090,474.17	35,018,538	0	704,174,588.64	479,164
28/10/2024	704,174,588.64	1,558,377.49	16,895,795	743,692	10,090,474.17	34,946,555	0	693,340,422.05	4,944,720
27/11/2024	693,340,422.05	1,484,904.07	12,651,885	733,061	10,090,474.17	34,726,135	0	682,516,887.21	725,259
27/12/2024	682,516,887.21	1,461,723.67	16,719,815	725,255	10,090,474.17	34,656,594	0	671,701,157.60	4,871,289
27/01/2025	671,701,157.60	1,486,511.98	12,531,590	714,647	10,090,474.17	34,730,958	0	660,896,036.07	519,164
27/02/2025	660,896,036.07	1,462,599.64	16,558,753	706,834	10,090,474.17	34,659,221	0	650,098,728.30	4,503,579
27/03/2025	650,098,728.30	1,299,475.12	12,415,096	724,617	10,090,474.17	34,169,848	0	639,283,636.73	1,148,952
28/04/2025	639,283,636.73	1,460,407.95	16,402,751	716,449	10,090,474.17	34,652,646	0	628,476,713.44	3,936,914
27/05/2025	628,476,713.44	1,301,121.37	12,296,866	706,315	10,090,474.17	34,174,787	0	617,679,923.89	1,025,835
27/06/2025	617,679,923.89	1,366,959.99	16,248,093	698,535	10,090,474.17	34,372,302	0	606,890,914.83	4,239,364
28/07/2025	606,890,914.83	1,343,083.31	12,178,323	688,339	10,090,474.17	34,300,672	0	596,112,102.01	467,225
27/08/2025	596,112,102.01	1,276,673.42	16,736,706	680,631	10,090,474.17	34,101,443	0	585,340,997.17	5,223,068
29/09/2025	585,340,997.17	1,378,965.83	12,541,872	669,968	10,090,474.17	34,408,320	0	574,580,554.58	424,654
27/10/2025	574,580,554.58	1,148,522.69	16,577,018	662,362	10,090,474.17	33,716,991	0	563,827,718.85	5,691,892
27/11/2025	563,827,718.85	1,247,782.07	12,431,436	651,843	10,090,474.17	34,014,769	0	553,085,401.32	260,429
29/12/2025	553,085,401.32	1,263,492.87	16,396,538	644,005	10,090,474.17	34,061,901	0	542,350,922.50	4,666,279
27/01/2026	542,350,922.50	1,122,817.06	12,312,907	633,734	10,090,474.17	33,639,874	0	531,626,714.29	1,197,126

Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanent e FOV
27/02/2026	531,626,714.29	1,176,519.45	16,241,670	626,037	10,090,474.17	33,800,981	0	520,910,202.76	4,276,237
27/03/2026	520,910,202.76	1,041,241.62	12,198,116	640,746	10,090,474.17	33,395,147	0	510,178,982.48	1,144,559
27/04/2026	510,178,982.48	1,129,054.43	16,089,921	632,813	10,090,474.17	33,658,586	0	499,455,695.11	4,212,584
27/05/2026	499,455,695.11	1,069,667.61	12,081,627	622,769	10,090,474.17	33,480,425	0	488,742,452.40	780,096
29/06/2026	488,742,452.40	1,151,395.76	15,932,407	614,980	10,090,474.17	33,725,610	0	478,036,998.70	4,129,324
27/07/2026	478,036,998.70	955,542.85	11,966,159	605,163	10,090,474.17	33,138,051	0	467,341,361.81	1,196,109
27/08/2026	467,341,361.81	1,034,252.40	16,414,634	597,507	10,090,474.17	33,374,180	0	456,653,380.61	4,745,615
28/09/2026	456,653,380.61	1,043,199.28	12,323,041	587,111	10,090,474.17	33,401,020	0	445,975,795.62	859,062
27/10/2026	445,975,795.62	923,293.78	16,259,169	579,530	10,090,474.17	33,041,304	0	435,305,791.68	5,305,082
27/11/2026	435,305,791.68	963,355.90	12,215,553	569,206	10,090,474.17	33,161,490	0	424,646,111.67	543,901
28/12/2026	424,646,111.67	939,765.44	16,080,371	561,553	10,090,474.17	33,090,719	0	413,994,084.28	4,828,997
27/01/2027	413,994,084.28	886,637.33	12,098,798	551,396	10,090,474.17	32,931,335	0	403,352,214.40	993,755
01/03/2027	403,352,214.40	950,230.59	15,922,727	543,692	10,090,474.17	33,122,114	0	392,718,047.92	4,191,116
29/03/2027	392,718,047.92	784,999.74	11,983,067	555,267	10,090,474.17	32,626,422	0	382,072,307.21	1,314,231
27/04/2027	382,072,307.21	790,995.81	15,776,986	547,610	10,090,474.17	32,644,410	0	371,434,223.04	4,521,653
27/05/2027	371,434,223.04	795,488.29	11,870,979	537,732	10,090,474.17	32,657,887	0	360,806,016.77	690,410
28/06/2027	360,806,016.77	824,241.30	15,613,155	530,146	10,090,474.17	32,744,146	0	350,185,396.68	4,334,481
27/07/2027	350,185,396.68	724,981.04	11,534,052	520,446	10,090,474.17	32,446,366	0	339,574,476.23	743,072
27/08/2027	339,574,476.23	751,497.18	15,570,213	513,091	10,090,474.17	32,525,914	0	328,970,910.71	4,378,695
27/09/2027	328,970,910.71	728,030.90	11,613,048	503,294	10,090,474.17	32,455,515	0	318,377,142.86	599,380
27/10/2027	318,377,142.86	681,857.71	15,174,810	496,085	10,090,474.17	32,316,996	0	307,790,583.96	4,278,704
29/11/2027	307,790,583.96	725,103.32	11,295,970	486,355	10,090,474.17	32,337,234	0	297,213,754.71	0
27/12/2027	297,213,754.71	594,097.27	14,730,418	479,442	10,090,474.17	32,053,714	0	286,643,838.27	4,074,613
27/01/2028	286,643,838.27	634,358.74	11,037,589	470,088	10,090,474.17	32,115,950	0	276,083,276.16	0
28/02/2028	276,083,276.16	630,696.91	14,414,511	463,119	10,090,474.17	32,163,513	0	265,529,682.57	3,182,117
27/03/2028	265,529,682.57	530,764.33	10,794,106	472,425	10,090,474.17	31,863,716	0	254,966,783.10	221,106
27/04/2028	254,966,783.10	564,255.66	14,116,899	465,472	10,090,474.17	31,964,189	0	244,410,836.85	3,043,021
29/05/2028	244,410,836.85	558,342.98	10,573,259	456,570	10,090,474.17	31,644,248	0	233,863,793.12	0
27/06/2028	233,863,793.12	484,163.01	13,764,930	449,975	10,090,474.17	31,723,912	0	223,323,344.20	2,869,233
27/07/2028	223,323,344.20	478,284.16	10,364,840	441,353	10,090,474.17	31,282,497	0	212,791,517.48	0
28/08/2028	212,791,517.48	486,110.40	14,124,044	434,667	10,090,474.17	31,729,754	0	202,266,376.60	2,865,701
27/09/2028	202,266,376.60	433,187.16	10,649,747	425,804	10,090,474.17	31,570,984	0	191,750,098.64	54,360
27/10/2028	191,750,098.64	410,664.79	13,822,263	419,178	10,090,474.17	31,503,417	0	181,240,446.65	3,161,201
27/11/2028	181,240,446.65	401,095.18	10,349,332	410,411	10,090,474.17	30,935,392	0	170,739,561.16	0
27/12/2028	170,739,561.16	365,667.23	13,480,646	403,962	10,090,474.17	31,368,424	0	160,245,125.36	2,370,875
29/01/2029	160,245,125.36	377,510.81	10,162,082	395,305	10,090,474.17	30,845,838	0	149,759,345.90	0
27/02/2029	149,759,345.90	310,043.45	13,092,546	389,020	10,090,474.17	31,201,553	0	139,279,851.68	1,906,186
27/03/2029	139,279,851.68	278,404.95	9,856,704	396,193	10,090,474.17	30,472,316	0	128,793,184.51	0
27/04/2029	128,793,184.51	285,026.47	12,669,468	389,825	10,090,474.17	31,126,502	0	118,312,884.87	1,355,324
28/05/2029	118,312,884.87	261,832.99	9,517,569	381,850	10,090,474.17	30,081,201	118,785,280.6	-	0
27/06/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	30,081,201
27/07/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/08/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0

Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanent e FOV
27/09/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
29/10/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/11/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/12/2029	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
28/01/2030	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/02/2030	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/03/2030	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
29/04/2030	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/05/2030	-	-	0	0	0.00	0	-	-	0
27/06/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
29/07/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
27/08/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
27/09/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
28/10/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
27/11/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0

Escenario Estrés:

A continuación se presentan los principales supuestos con los cuales se generó el análisis del escenario estrés durante la vida estimada de la Emisión:

1. Tasa constante de incumplimiento anual del 3.00% (tres punto cero por ciento), misma que resulta en un incumplimiento máximo durante la vida de la emisión de 24.29% (veinticuatro punto veintinueve por ciento).
2. Tasa constante de prepago anual del 1.5% (uno punto cinco por ciento), mediante el cual se estima un 8.56% (ocho punto cincuenta y seis por ciento) de prepago total durante la vida de la emisión.
3. Severidad de pérdida del 100% (cien por ciento).
4. Desfase límite de 1.0% (uno punto cero por ciento) del Salario basico y la UMA, respecto a la UDI cada año.
5. El Escenario Estrés asume que el Fondo no ejerce el Clean Up Call, por lo que la totalidad del saldo de los CBF's se amortiza con recursos de los Créditos Hipotecarios
6. 12 meses de atraso de las 3 principales dependencias.

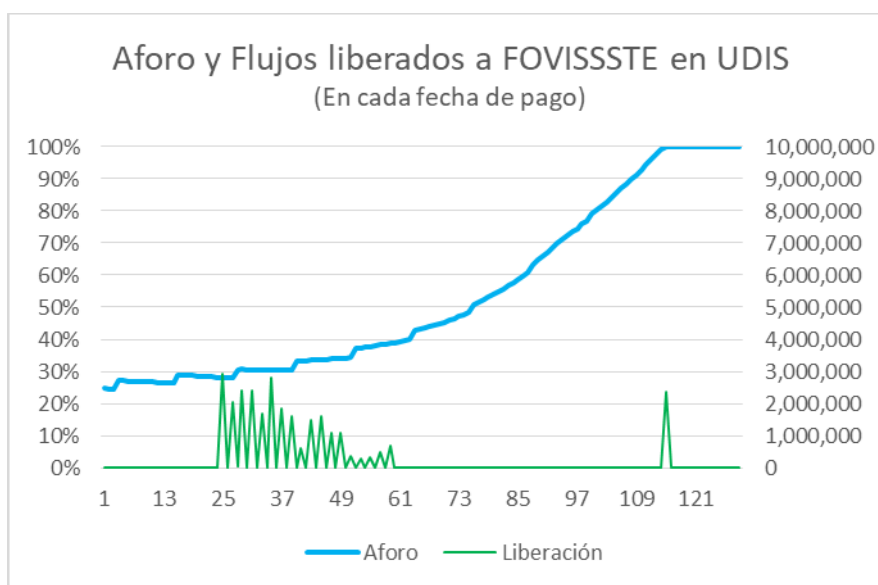
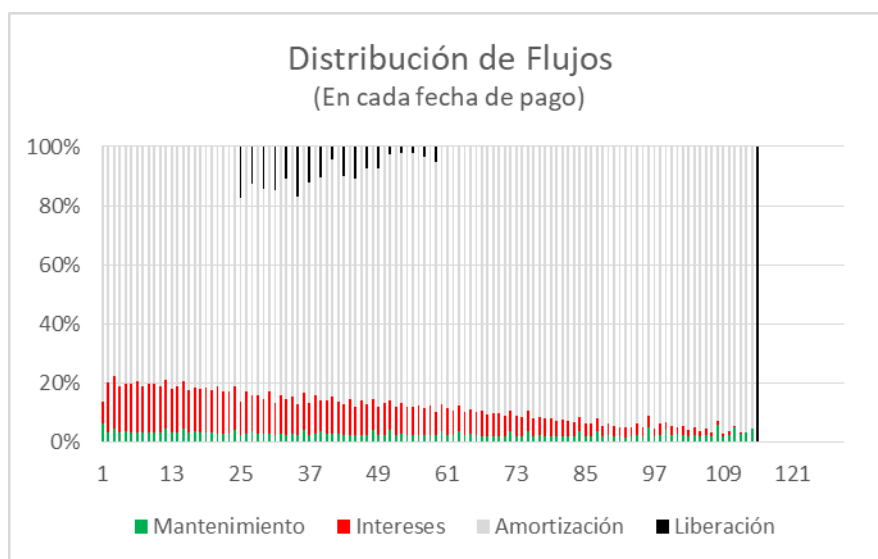
Los resultados de la estimación futura de la Emisión, bajo los supuestos antes mencionados, son los siguientes:

Resultados

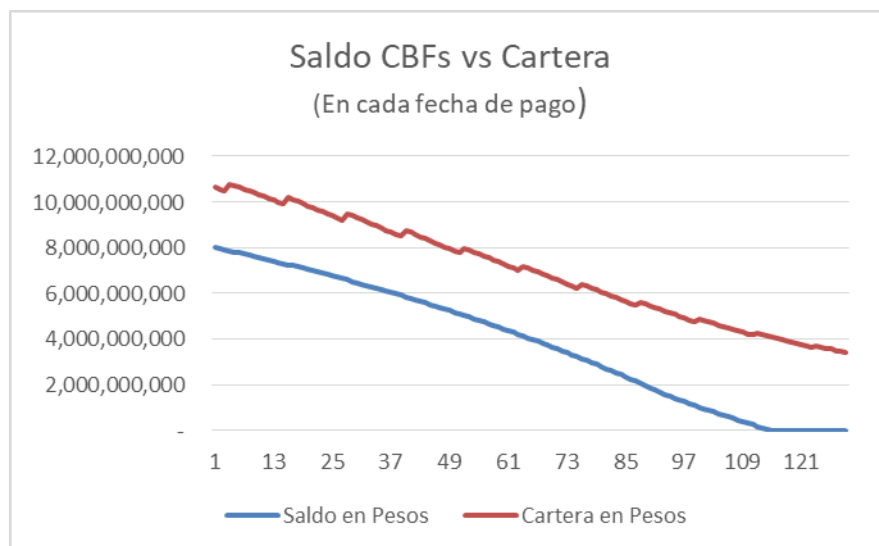
	Estrés
Se liquida la emisión	SI
Aforo Mínimo	24.4%
Aforo Promedio	46.9%
Cupones Pagados	114
Madurez	9.58
Duración	4.47
Plazo Promedio	4.89
Pérdida Bruta Máxima	24.29%
Prepago total	8.56%



En las siguientes gráficas se puede observar el destino, en términos porcentuales, de la cobranza mensual del Fideicomiso en el Escenario Estrés, considerando una tasa de interés de los CBFs de 2.57%:



Del mismo modo, a continuación se presenta el comportamiento del saldo insoluto de los CBFs comparado con el saldo insoluto de la cartera hipotecaria en el escenario Estrés, expresados en Pesos



Como se pudo observar en el gráfico anterior, la Emisión bajo el escenario Estrés tiene una madurez estimada de aproximadamente de 9.58 años con una duración de 4.47 años sin utilizar la opción del Clean Up Call.

A continuación se presenta la proyección mensual del comportamiento de la Emisión bajo el Escenario Estrés, asumiendo una tasa de interés de 2.57% y que el Fondo ejerce no el Clean Up Call. Todas las cifras presentadas a continuación se encuentran en UDIs, a menos de que se indique lo contrario:

PROYECCIÓN DE LA EMISIÓN (UDI)

CASCADA DE PAGO ESCENARIO DE ESTRÉS

Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanente FOV
28/12/2020	1,210,856,900.00	1,210,184.20	27,390,311	4,013,743	10,090,474.17	15,093,308	0	1,196,752,682.68	0
27/01/2021	1,196,752,682.68	2,563,045.33	11,628,608	1,975,375	10,090,474.17	13,571,910	0	1,184,686,833.06	0
01/03/2021	1,184,686,833.06	2,790,924.73	15,371,884	1,954,470	10,090,474.17	15,354,470	0	1,172,641,889.38	0
29/03/2021	1,172,641,889.38	2,343,980.84	11,443,242	2,007,672	10,090,474.17	13,859,295	0	1,160,543,743.54	0
27/04/2021	1,160,543,743.54	2,402,647.92	15,134,702	1,987,015	10,090,474.17	15,931,429	0	1,148,466,254.57	0
27/05/2021	1,148,466,254.57	2,459,631.90	11,263,218	1,962,526	10,090,474.17	14,151,062	0	1,136,413,254.27	0
28/06/2021	1,136,413,254.27	2,596,072.95	14,889,910	1,942,067	10,090,474.17	15,865,698	0	1,124,380,712.67	0
27/07/2021	1,124,380,712.67	2,327,780.40	11,082,238	1,918,277	10,090,474.17	14,046,478	0	1,112,371,961.43	0
27/08/2021	1,112,371,961.43	2,461,740.95	15,238,254	1,898,314	10,090,474.17	16,253,918	0	1,100,383,173.03	0
27/09/2021	1,100,383,173.03	2,435,209.09	11,338,012	1,873,692	10,090,474.17	14,593,366	0	1,088,419,007.09	0
27/10/2021	1,088,419,007.09	2,331,030.71	14,995,397	1,854,254	10,090,474.17	16,698,893	0	1,076,474,279.13	0
29/11/2021	1,076,474,279.13	2,535,993.99	12,788,395	1,828,754	10,090,474.17	16,195,990	0	1,064,555,050.79	0
27/12/2021	1,064,555,050.79	2,127,927.26	16,901,980	1,808,138	10,090,474.17	20,421,797	0	1,052,656,438.46	0

Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanente FOV
27/01/2022	1,052,656,438.46	2,329,587.18	12,584,132	1,781,426	10,090,474.17	20,134,299	0	1,040,784,538.12	0
28/02/2022	1,040,784,538.12	2,377,614.46	16,622,115	1,760,212	10,090,474.17	23,625,389	0	1,028,933,851.66	0
28/03/2022	1,028,933,851.66	2,056,724.44	12,380,569	1,804,557	10,090,474.17	23,401,840	0	1,017,038,820.13	0
27/04/2022	1,017,038,820.13	2,178,158.14	16,357,058	1,783,142	10,090,474.17	26,968,041	0	1,005,165,204.45	0
27/05/2022	1,005,165,204.45	2,152,728.81	12,179,448	1,757,717	10,090,474.17	26,458,245	0	993,317,012.96	0
27/06/2022	993,317,012.96	2,198,265.73	16,088,417	1,737,037	10,090,474.17	29,816,686	0	981,489,502.21	0
27/07/2022	981,489,502.21	2,102,023.35	11,979,089	1,712,078	10,090,474.17	29,167,836	0	969,686,949.81	0
29/08/2022	969,686,949.81	2,284,420.84	16,451,430	1,691,175	10,090,474.17	32,813,752	0	957,905,300.80	0
27/09/2022	957,905,300.80	1,983,130.06	12,250,735	1,666,127	10,090,474.17	32,566,079	0	946,148,699.56	0
27/10/2022	946,148,699.56	2,026,335.13	16,183,937	1,646,150	10,090,474.17	36,213,046	0	934,412,075.33	0
28/11/2022	934,412,075.33	2,134,612.47	12,049,408	1,620,624	10,090,474.17	35,420,866	0	922,700,977.28	0
27/12/2022	922,700,977.28	1,910,247.33	15,906,274	1,601,243	10,090,474.17	36,002,164	0	911,009,260.14	2,914,524
27/01/2023	911,009,260.14	2,016,114.10	11,850,558	1,576,422	10,090,474.17	35,342,169	0	899,342,363.51	0
27/02/2023	899,342,363.51	1,990,294.61	15,638,626	1,556,978	10,090,474.17	36,242,306	0	887,694,911.13	2,041,976
27/03/2023	887,694,911.13	1,774,403.49	11,655,733	1,595,006	10,090,474.17	35,594,633	0	876,009,431.44	30,268
27/04/2023	876,009,431.44	1,938,657.54	15,380,705	1,574,974	10,090,474.17	36,087,395	0	864,343,983.53	2,384,922
29/05/2023	864,343,983.53	1,974,545.81	11,456,903	1,550,930	10,090,474.17	35,081,253	0	852,702,579.74	0
27/06/2023	852,702,579.74	1,765,331.20	15,121,696	1,532,224	10,090,474.17	35,567,416	0	841,079,881.56	2,386,048
27/07/2023	841,079,881.56	1,801,312.75	11,266,831	1,509,053	10,090,474.17	34,554,162	0	829,480,354.26	0
28/08/2023	829,480,354.26	1,894,901.79	15,458,392	1,489,948	10,090,474.17	35,956,128	0	817,899,932.55	1,687,157
27/09/2023	817,899,932.55	1,751,669.02	11,517,432	1,466,479	10,090,474.17	35,252,975	0	806,342,978.96	0
27/10/2023	806,342,978.96	1,726,917.88	15,201,330	1,447,987	10,090,474.17	35,452,176	0	794,804,518.01	2,810,593
27/11/2023	794,804,518.01	1,758,946.55	11,329,146	1,424,534	10,090,474.17	34,360,936	0	783,289,509.53	0
27/12/2023	783,289,509.53	1,677,545.03	14,930,419	1,406,388	10,090,474.17	35,304,058	0	771,792,647.38	1,854,798
29/01/2024	771,792,647.38	1,818,214.85	11,132,873	1,383,014	10,090,474.17	34,169,190	0	760,319,159.54	0
27/02/2024	760,319,159.54	1,574,071.86	14,672,786	1,365,419	10,090,474.17	34,993,638	0	748,863,266.50	1,612,533
27/03/2024	748,863,266.50	1,550,354.98	10,946,683	1,397,344	10,090,474.17	33,937,130	0	737,375,448.17	0
29/04/2024	737,375,448.17	1,737,133.66	14,418,417	1,378,613	10,090,474.17	35,482,823	0	725,906,360.60	616,851
27/05/2024	725,906,360.60	1,451,006.16	10,758,261	1,357,244	10,090,474.17	34,346,556	0	714,458,642.64	0
27/06/2024	714,458,642.64	1,581,136.67	14,173,157	1,339,595	10,090,474.17	35,014,833	0	703,028,573.85	1,484,322
29/07/2024	703,028,573.85	1,606,029.72	10,569,273	1,317,789	10,090,474.17	33,543,719	0	691,620,310.31	0
27/08/2024	691,620,310.31	1,431,846.16	14,484,119	1,300,730	10,090,474.17	34,566,961	0	680,229,105.94	1,598,606
27/09/2024	680,229,105.94	1,505,384.80	10,802,518	1,278,837	10,090,474.17	33,438,754	0	668,859,794.32	0



Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanente FOV
28/10/2024	668,859,794.32	1,480,223.88	14,237,369	1,261,597	10,090,474.17	34,712,094	0	657,507,723.08	1,062,473
27/11/2024	657,507,723.08	1,408,162.37	10,626,841	1,240,105	10,090,474.17	33,312,164	0	646,177,144.14	0
27/12/2024	646,177,144.14	1,383,896.05	13,976,050	1,223,359	10,090,474.17	34,423,111	0	634,863,311.11	1,068,760
27/01/2025	634,863,311.11	1,404,987.78	10,441,003	1,202,132	10,090,474.17	33,051,608	0	623,570,705.41	0
27/02/2025	623,570,705.41	1,379,996.61	13,728,507	1,185,561	10,090,474.17	34,411,412	0	612,294,670.07	368,743
27/03/2025	612,294,670.07	1,223,909.01	10,260,353	1,212,179	10,090,474.17	33,038,021	0	600,992,016.93	0
28/04/2025	600,992,016.93	1,372,932.87	13,487,877	1,195,050	10,090,474.17	34,390,221	0	589,706,492.94	286,608
27/05/2025	589,706,492.94	1,220,856.25	10,079,144	1,175,037	10,090,474.17	32,847,301	0	578,440,981.78	0
27/06/2025	578,440,981.78	1,280,122.03	13,250,262	1,158,808	10,090,474.17	34,111,789	0	567,191,700.00	308,215
28/07/2025	567,191,700.00	1,255,226.74	9,898,868	1,138,874	10,090,474.17	32,362,622	0	555,962,352.10	0
27/08/2025	555,962,352.10	1,190,686.04	13,534,385	1,123,018	10,090,474.17	33,843,481	0	544,748,860.28	473,689
29/09/2025	544,748,860.28	1,283,337.52	10,108,359	1,102,533	10,090,474.17	32,284,109	0	533,555,852.98	0
27/10/2025	533,555,852.98	1,066,518.87	13,304,212	1,087,135	10,090,474.17	33,470,979	0	522,378,243.39	670,009
27/11/2025	522,378,243.39	1,156,052.07	9,947,588	1,067,183	10,090,474.17	31,684,068	0	511,220,586.19	0
29/12/2025	511,220,586.19	1,167,855.03	13,046,740	1,051,485	10,090,474.17	33,190,423	0	500,078,626.93	0
27/01/2026	500,078,626.93	1,035,301.67	9,769,026	1,032,241	10,090,474.17	31,556,087	0	488,955,911.27	0
27/02/2026	488,955,911.27	1,082,086.60	12,812,804	1,017,016	10,090,474.17	32,705,987	0	477,848,421.54	0
27/03/2026	477,848,421.54	955,165.90	9,595,409	1,038,518	10,090,474.17	30,976,726	0	466,719,428.94	0
27/04/2026	466,719,428.94	1,032,876.03	12,583,579	1,022,986	10,090,474.17	32,091,253	0	455,605,968.90	0
27/05/2026	455,605,968.90	975,756.12	9,421,357	1,004,427	10,090,474.17	30,175,270	0	444,511,068.02	0
29/06/2026	444,511,068.02	1,047,193.99	12,350,393	989,280	10,090,474.17	31,120,403	0	433,431,313.61	0
27/07/2026	433,431,313.61	866,381.04	9,249,552	971,376	10,090,474.17	29,149,668	0	422,369,463.42	0
27/08/2026	422,369,463.42	934,727.09	12,612,093	956,710	10,090,474.17	30,476,509	0	411,322,279.49	0
28/09/2026	411,322,279.49	939,642.90	9,440,555	938,045	10,090,474.17	28,631,232	0	400,293,759.90	0
27/10/2026	400,293,759.90	828,719.28	12,398,240	923,776	10,090,474.17	29,857,881	0	389,279,509.79	0
27/11/2026	389,279,509.79	861,497.18	9,292,386	905,467	10,090,474.17	27,747,883	0	378,283,569.02	0
28/12/2026	378,283,569.02	837,162.55	12,151,323	891,213	10,090,474.17	28,726,740	0	367,301,881.74	0
27/01/2027	367,301,881.74	786,638.20	9,121,061	873,424	10,090,474.17	26,729,991	0	356,337,983.47	0
01/03/2027	356,337,983.47	839,472.90	11,922,137	859,242	10,090,474.17	27,268,483	0	345,388,267.42	0
29/03/2027	345,388,267.42	690,392.77	8,951,970	876,003	10,090,474.17	25,198,302	0	334,421,790.30	0
27/04/2027	334,421,790.30	692,346.00	11,705,736	862,075	10,090,474.17	25,812,889	0	323,469,241.60	0
27/05/2027	323,469,241.60	692,763.29	8,787,516	845,067	10,090,474.17	23,583,071	0	312,533,700.64	0
28/06/2027	312,533,700.64	713,965.88	11,476,237	831,371	10,090,474.17	24,023,953	0	301,611,855.21	0
27/07/2027	301,611,855.21	624,420.32	8,458,684	814,881	10,090,474.17	21,540,665	0	290,706,499.70	0



Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanente FOV
27/08/2027	290,706,499.70	643,349.63	11,337,391	801,747	10,090,474.17	21,920,194	0	279,814,278.50	0
27/09/2027	279,814,278.50	619,244.54	8,436,948	785,285	10,090,474.17	19,427,215	0	268,938,519.14	0
27/10/2027	268,938,519.14	575,976.66	10,968,319	772,592	10,090,474.17	19,511,831	0	258,075,452.62	0
29/11/2027	258,075,452.62	607,982.75	8,151,964	756,353	10,090,474.17	16,549,596	0	247,228,625.29	0
27/12/2027	247,228,625.29	494,182.55	10,545,925	744,294	10,090,474.17	16,300,200	0	236,393,857.18	0
27/01/2028	236,393,857.18	523,152.74	7,890,746	728,858	10,090,474.17	13,370,244	0	225,574,525.35	0
28/02/2028	225,574,525.35	515,312.47	10,219,878	716,789	10,090,474.17	12,563,773	0	214,767,261.98	0
27/03/2028	214,767,261.98	429,295.89	7,643,097	730,433	10,090,474.17	9,479,676	0	203,946,355.22	0
27/04/2028	203,946,355.22	451,344.61	9,912,042	718,470	10,090,474.17	8,574,992	0	193,137,411.46	0
29/05/2028	193,137,411.46	441,211.69	7,413,961	703,977	10,090,474.17	5,255,996	0	182,342,960.28	0
27/06/2028	182,342,960.28	377,500.58	9,569,688	692,757	10,090,474.17	4,159,049	0	171,559,729.15	0
27/07/2028	171,559,729.15	367,423.75	7,197,380	678,897	10,090,474.17	703,093	0	160,790,357.99	0
28/08/2028	160,790,357.99	367,316.64	9,721,439	667,642	9,864,373.48	0	0	150,258,342.53	0
27/09/2028	150,258,342.53	321,803.28	7,321,952	653,659	6,810,556.30	0	0	142,794,127.45	0
27/10/2028	142,794,127.45	305,817.42	9,443,660	642,722	8,950,797.49	0	0	133,200,607.84	0
27/11/2028	133,200,607.84	294,780.35	7,069,683	628,994	6,388,783.70	0	0	126,182,829.93	0
27/12/2028	126,182,829.93	270,241.56	9,117,754	618,428	8,666,121.76	0	0	116,898,279.81	0
29/01/2029	116,898,279.81	275,392.86	6,872,240	604,990	6,418,580.10	0	0	109,874,709.86	0
27/02/2029	109,874,709.86	227,471.17	8,764,322	594,830	8,144,655.65	0	0	101,135,224.43	0
27/03/2029	101,135,224.43	202,158.08	6,599,197	605,796	6,218,603.42	0	0	94,310,824.99	0
27/04/2029	94,310,824.99	208,715.10	8,393,939	595,515	7,938,902.07	0	0	85,776,407.70	0
28/05/2029	85,776,407.70	189,827.96	6,306,854	583,328	5,943,821.44	0	0	79,249,257.83	0
27/06/2029	79,249,257.83	169,725.49	8,127,652	573,743	7,786,952.12	0	-	70,888,563.06	0
27/07/2029	70,888,563.06	151,819.67	6,110,294	562,017	5,790,226.15	0	-	64,536,319.82	0
27/08/2029	64,536,319.82	142,822.46	7,953,506	552,627	7,644,611.38	0	-	56,339,081.57	0
27/09/2029	56,339,081.57	124,681.52	5,939,790	541,134	5,651,715.18	0	-	50,146,232.54	0
29/10/2029	50,146,232.54	114,556.28	7,669,880	532,086	7,394,039.12	0	-	42,220,107.66	0
27/11/2029	42,220,107.66	87,407.35	5,809,360	521,039	5,360,967.73	0	-	36,338,100.98	0
27/12/2029	36,338,100.98	77,824.10	7,287,247	512,362	7,052,730.35	0	-	28,773,008.40	0
28/01/2030	28,773,008.40	65,730.34	5,506,628	501,650	5,286,700.15	0	-	22,984,658.37	0
27/02/2030	22,984,658.37	49,225.48	7,038,169	493,385	6,620,374.12	0	-	15,870,898.91	0
27/03/2030	15,870,898.91	31,724.16	5,342,383	502,770	5,156,212.80	0	-	10,211,916.59	0
29/04/2030	10,211,916.59	24,057.57	6,831,186	494,256	6,584,381.45	0	-	3,133,279.25	0
27/05/2030	3,133,279.25	6,263.08	5,183,328	484,499	2,648,780.51	2,378,087	-	-	0



Fecha del cupón	Saldo Inicial	Intereses	Cobranza Ordinaria	Cobranza Prepago	Amortización	Fondo de Reserva	Clean Up	Saldo Final	Remanente FOV
27/06/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	2,378,087
29/07/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
27/08/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
27/09/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
28/10/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0
27/11/2030	-	-	0	0	0.00	0	0	-	0

IX.6 El Fideicomitente

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado mediante oficio número 153/12534/2020, de fecha 15 de julio de 2020 en la Sección **"III.4 El Fideicomitente"**.

IX.7 Deudores Relevantes

Ninguna Dependencia o Entidad retenedora tiene una participación significativa, siendo la Consejo de la Judicatura Federal Metropolitana la dependencia que tiene una mayor participación como empleadora de Trabajadores acreditados, con el 4.35% (cuatro punto treinta y cinco por ciento) del saldo total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte.

IX.8 Administradores u Operadores

El Administrador

El pasado 13 de diciembre de 2019, Fitch Ratings ratificó la calificación como administrador primario de activos financieros de crédito al FOVISSSTE en 'AAFC2+(mex)' con perspectiva estable.

Del mismo modo, el 6 de abril de 2020, Standard and Poor's confirmó las calificaciones crediticias de emisor de largo y corto plazo en escala nacional CaVal de mxA-1+. La perspectiva se mantiene estable. Así mismo el 12 de junio de 2019 S&P Global Ratings subió clasificación a SUPERIOR AL PROMEDIO de Fovissste como administrador primario de créditos hipotecarios residenciales.

Algunas de las fortalezas de FOVISSSTE como Administrador que incorporan dichas calificaciones, son las siguientes:

- Capacidad gerencial y estructura organizacional
- Sistema de pagos basado en deducciones de nómina
- Gestión ordenada y eficiente de cartera hipotecaria
- Automatización de procesos que permiten tener control de las diferentes etapas de gestión
- Servicio al cliente y capacidad de manejo de documentos adecuada
- Soporte explícito del ISSSTE y en última instancia Gobierno Federal

Desde junio de 2009, FOVISSSTE ha participado en: (i) 28 (veintiocho) bursatilizaciones de cartera al amparo de los Programas de Colocación de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB, por un monto conjunto aproximado de \$154,948 millones de Pesos; (ii) 2 (dos) colocaciones adicionales bajo el esquema de BONHITOS a través del programa de "MacrocredHitos", con clave de pizarra FOVIHIT 09U y su reapertura por un monto aproximado de \$5,516 millones de Pesos; y (iii) la colocación de la Emisión Internacional con clave de pizarra TFOVIE 12U de \$5,501 millones de Pesos.

Desde entonces, se han amortizado doce bursatilizaciones en su totalidad, sin ningún contratiempo. A continuación se presenta una tabla con las principales características de las bursatilizaciones que, al cierre del tercer trimestre, se han liquidado en tiempo y forma:

Emisiones totalmente amortizadas FOVISSSTE

Millones de pesos

Clave de pizarra	N° de fideicomiso	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Monto de emisión	Fecha de liquidación	Monto de amortización anticipada
TFOVIS 09 U	257680	16-jun-09	27-abr-39	3,500	27-may-14	419
TFOVIS 09 2U	260495	11-sep-09	27-ene-39	4,000	28-jul-14	436
FOVIHIT 09 U y Reapertura	681	13-nov-09	01-dic-42	5,516	02-may-16	779
TFOVIS 10 U	262862	26-mar-10	27-sep-39	4,500	27-may-16	520
TFOVIS 09 3U	261777	11-dic-09	27-jun-39	5,005	27-jun-16	558
TFOVIS 10 3U	301396	30-sep-10	27-mar-40	4,500	27-jun-17	566
TFOVIS 10 2U	300250	09-jul-10	27-dic-39	6,000	27-oct-17	725
TFOVIS 11 2U	304735	22-ago-11	27-nov-40	3,918	27-jul-18	480
TFOVIS 11 U	303925	09-jun-11	27-dic-40	3,608	27-jun-19	463
TFOVIS 11 3U	305642	15-dic-11	27-sep-41	4,309	27-nov-19	558
TFOVICB 104U	3310	10-dic-10	27-jun-40	3,500	27-feb-20	454
TFOVIS 12 2U	306649	22-jun-12	27-nov-41	5,280	27-may-20	710
Total				53,636		6,668

Fuente: FOVISSSTE

A la fecha, todos los valores de las 18 emisiones vigentes de TFOVIS, TFOVICB, FOVISCB y de la emisión TFOVIE 12U (a que alude el párrafo anterior) respaldados por cartera de crédito originada por FOVISSSTE, se encuentran al corriente de todos sus pagos y no presentan incumplimiento alguno.

Productos ofrecidos por FOVISSSTE

Con anterioridad a 2006, los créditos se originaron únicamente bajo el esquema Tradicional y a partir del año 2007, FOVISSSTE ha ido aumentando los esquemas de originación de créditos hasta llegar a los 8 (ocho) productos que se describen a continuación:

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

Producto	Tradicional	Pensiona2	Conyugal
Monto de crédito	Hasta \$1,133,712 + Saldo de la Subcuenta de Vivienda	Hasta \$561,698	Hasta \$1,133,712 + Saldo de la Subcuenta de Vivienda + Crédito del cónyuge INFONAVIT
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada Construcción en terreno propio Redención de pasivos Ampliación Reparación y mejoramiento. 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo Mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR. Ejercer por primera vez el crédito de FOVISSSTE. Para Sistema de Puntaje, Inscribirse durante la Convocatoria. 	<ul style="list-style-type: none"> Ser pensionado por el régimen del artículo Décimo Transitorio de la Ley del ISSSTE (claves 101, 102 y 634) Tener entre 47 y 75 años de edad. Ejercer por primera vez el crédito de FOVISSSTE. Presentar solicitud en Departamento de Vivienda o SOFOM 	<ul style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo Mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR. Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE. Presentar solicitud en Departamento de Vivienda o SOFOM
Condiciones	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de interés aplicable del 4% al 6% Plazo de amortización hasta de 30 años. Actualización anual de saldo conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA) 	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de interés aplicable del 4% al 6%. Plazo de amortización hasta 20 años. Actualización anual de saldo conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA) 	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de interés aplicable del 4% al 6%. Plazo de amortización hasta 30 años. Actualización anual de saldo conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA)
Forma de pago	<ul style="list-style-type: none"> * 30% del Sueldo Básico del trabajador (retención por nómina). * Las aportaciones subsecuentes del 5% a la Subcuenta de la Vivienda del SAR (Sistema de Ahorro para el Retiro), amortizan el saldo remanente del crédito. 	20% de la pensión (retención mensual).	<ul style="list-style-type: none"> * 30% del Sueldo Básico del trabajador (retención por nómina). * Las aportaciones subsecuentes del 5% a la Subcuenta de la Vivienda del SAR, amortizan el saldo remanente del crédito.

Producto	Aliados Plus	Respaldados	FOVISSSTE para Todos
Monto de crédito	Hasta \$308,027 + Saldo de la Subcuenta de Vivienda + La Institución Bancaria complementa el crédito dependiendo la capacidad de endeudamiento del acreditado.	Saldo de la Subcuenta de Vivienda + La Institución Bancaria otorga el crédito dependiendo la capacidad de endeudamiento del acreditado.	Saldo de la Subcuenta de Vivienda + La Institución Bancaria otorga el crédito entre \$100,000 y \$4.8 millones dependiendo la capacidad de endeudamiento del acreditado.
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada Primer o segundo crédito 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada Primer o segundo crédito 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada Primer o segundo crédito

			<ul style="list-style-type: none"> Reestructura de UMA's a pesos
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo Mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR. Presentar solicitud en Departamento de Vivienda o Banco 	<ul style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo Mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR. Presentar solicitud en Departamento de Vivienda o Banco 	<ul style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo Mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR. Presentar solicitud en Departamento de Vivienda o Banco
Condiciones	FOVISSSTE: <ul style="list-style-type: none"> Tasa de interés aplicable del 4% al 6%. Plazo de amortización hasta 30 años. Actualización anual de saldo conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA). <ul style="list-style-type: none"> INSTITUCIÓN BANCARIA: En pesos, tasa y mensualidad fija Plazo de pago desde 5 hasta 20 años Financiamiento entre 80% y 95% del valor de la vivienda. 	INSTITUCIÓN BANCARIA: <ul style="list-style-type: none"> En pesos, tasa y mensualidad fija Plazo de pago desde 5 hasta 20 años Financiamiento entre 80% y 95% del valor de la vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> En pesos, tasa y mensualidad fija Tasa menor al 9% Plazo de pago desde 5 hasta 20 años CAT (costo anual total) menor al 10.03% Sin comisiones Financiamiento del 95% del valor de la vivienda
Forma de pago	FOVISSSTE: <ul style="list-style-type: none"> * 5% del Sueldo Básico del trabajador (retención por nómina). * Las aportaciones subsecuentes del 5% a la Subcuenta de la Vivienda del SAR amortizan el saldo remanente del crédito. INSTITUCIÓN BANCARIA: <ul style="list-style-type: none"> Pago fijo directo al banco 	FOVISSSTE No hay descuento. INSTITUCIÓN BANCARIA: <ul style="list-style-type: none"> Pago fijo directo al banco 	<ul style="list-style-type: none"> * Pago fijo durante la vida del crédito (retención por nómina). * Las aportaciones subsecuentes del 5% a la Subcuenta de la Vivienda del SAR amortizan el saldo remanente del crédito.

Producto	ISSFAM-FOVISSSTE	Segundo Crédito
Monto de crédito	Hasta \$1,133,712.05 + Saldo de la Subcuenta de Vivienda + Crédito del cónyuge ISSFAM	De acuerdo al crédito seleccionado: Aplica en Crédito Tradicional y Créditos cofinanciados (Aliados Plus, Respaldados y Nuevo FOVISSSTE en pesos).
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de Vivienda nueva o usada
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo Mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR. Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE. Presentar solicitud en Departamento de Vivienda o SOFOM 	<ol style="list-style-type: none"> Ser trabajador del Estado en servicio activo. Contar con más de 18 meses como Saldo en la Subcuenta de Vivienda No estar en proceso de dictamen para pensión temporal o definitiva por validez o por incapacidad total, parcial o temporal, retiro voluntario. Haber liquidado de manera regular el primer crédito otorgado.

Condiciones	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de interés aplicable del 4% al 6%. • Plazo de amortización hasta 30 años. • Actualización anual de saldo conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA) 	De acuerdo al Crédito seleccionado
Forma de pago	<ul style="list-style-type: none"> * 30% del Sueldo Básico del trabajador (retención por nómina). * Las aportaciones subsecuentes del 5% a la Subcuenta de la Vivienda del SAR, amortizan el saldo remanente del crédito. 	De acuerdo al Crédito seleccionado

Los Créditos Hipotecarios que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, corresponden al producto "Tradicional" cuyo destino es la adquisición de vivienda nueva o usada, líneas de construcción individual y común en terreno propio, ampliación, mejoramiento, reparación y redención de pasivos hipotecarios (el "Crédito Tradicional").

El Administrador Maestro

Como parte de la transacción descrita en el presente Suplemento, se contempla la participación de HITO, S.A.P.I. de C.V. como Administrador Maestro, misma que se documenta a través del Contrato de Administración Maestra suscrito entre el Fiduciario e HITO, S.A.P.I. de C.V.

HITO, S.A.P.I. de C.V. será el Administrador Maestro del 100% (cien por ciento) de los Derechos de Crédito objeto de la presente Emisión.

a. Concepto del Administrador Maestro

El Administrador Maestro es la institución responsable de llevar a cabo la supervisión, revisión y verificación de toda la información generada por el Administrador relacionada con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; así como para desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (*ver incisos a. y b. de esta Sección*).

Para tener acceso a la información a ser proporcionada en la página de Internet del Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración Maestra, 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 y ésta se realizará directamente a través del Administrador Maestro. La página de Internet del Administrador Maestro tiene la siguiente dirección: <http://www.hito.com.mx/cenco>.

La información proporcionada sobre los créditos hipotecarios en la página de Internet del Administrador Maestro, se divulgará a solicitud del usuario por medio del correo electrónico, a efecto de obtener estadísticas sobre el empleo de la herramienta. Cualquier Tenedor, sea esta persona física o moral, puede solicitar su nombre de usuario y clave de acceso. Es importante aclarar que la CNBV no revisó ni autorizó la información contenida en la página de Internet del Administrador Maestro.

Reportes e Información Disponible

El Administrador Maestro tiene a disposición de sus clientes y usuarios relacionados información sobre las carteras administradas en la siguiente página de Internet:

<http://www.hito.com.mx/cenco>

Los reportes del Administrador y del Administrador Maestro, serán elaborados de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Administración Maestra, respectivamente, y en todo caso su distribución deberá cumplir con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y demás normatividad aplicable. Sin embargo, es importante aclarar que la CNBV no revisará ni autorizará los reportes publicados por el Administrador Maestro en su página de Internet.

Funciones del Administrador Maestro

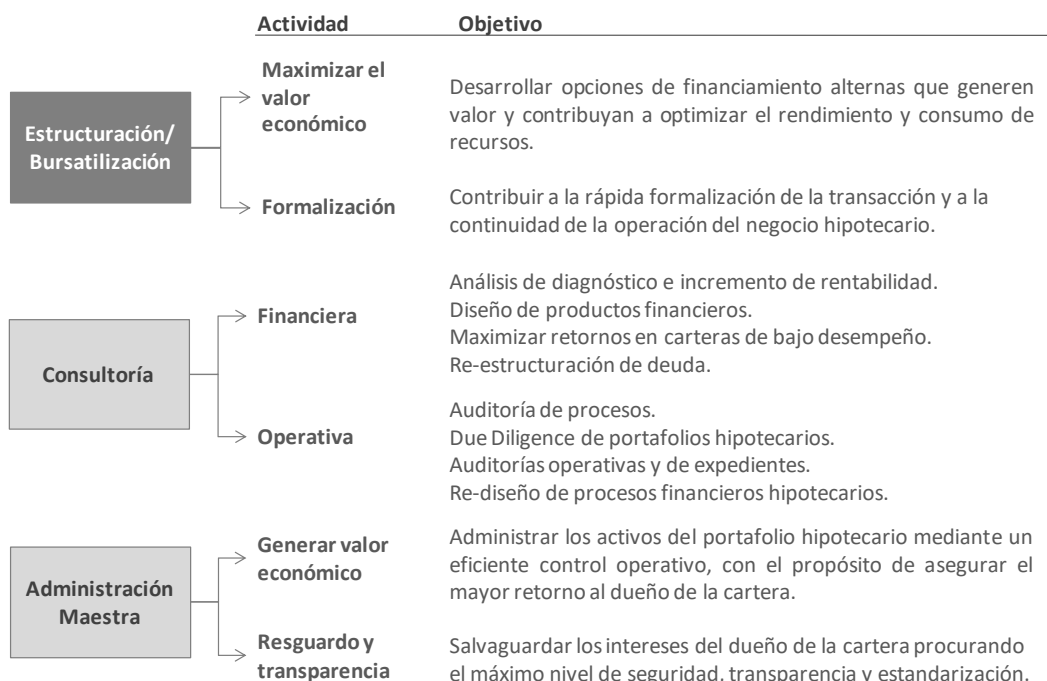
El Administrador Maestro como parte de sus actividades de Administrador Maestro realiza una revisión y verificación de toda la información generada por FOVISSSTE en su calidad de Administrador en relación con la administración y cobranza de los Derechos de Crédito, y a su vez, es responsable de desarrollar 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 (*ver "Sección IX.3 Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro"*).

Antecedentes de HITO, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "HITO")

El "Acuerdo para la prosperidad", firmado entre México y Estados Unidos en 2001, dio origen a HiTo. Entre sus múltiples puntos, el Acuerdo estableció los vínculos para impulsar en México el desarrollo del mercado de vivienda. Bajo esta premisa, Sociedad Hipotecaria Federal, Soros Fund Management, Netherlands Development Finance Company, entre otras instituciones financieras mexicanas y europeas, sentaron las bases para que HiTo iniciara operaciones.

Con el fin de llevar a cabo sus funciones, HiTo realizó una alianza estratégica con el Depósito Central de Valores de Dinamarca, el cual aportaba el conocimiento y la tecnología de financiamiento hipotecario que respaldaban el modelo HiTo.

El principal objetivo de HiTo es impulsar el desarrollo del financiamiento al sector hipotecario mexicano y para dar cumplimiento provee al mercado de financiamiento hipotecario, mayormente, servicios de:



En diciembre de 2007, HiTo llevó a cabo su primera colocación en el mercado y a partir de esa fecha ha realizado 42 colocaciones, por un monto superior a los 15,000 millones de pesos y supervisando el comportamiento de un número mayor a 440,000 (cuatrocientos cuarenta mil) Créditos Hipotecarios, entre las cuales destaca su participación como Estructurador y Administrador Maestro en:

- BONHITO F5539
- INFOHIT 09U
- BONHITO F1039
- FOVIHIT 09U (reapertura)
- FOVIHIT 09U
- HITOTAL 10U

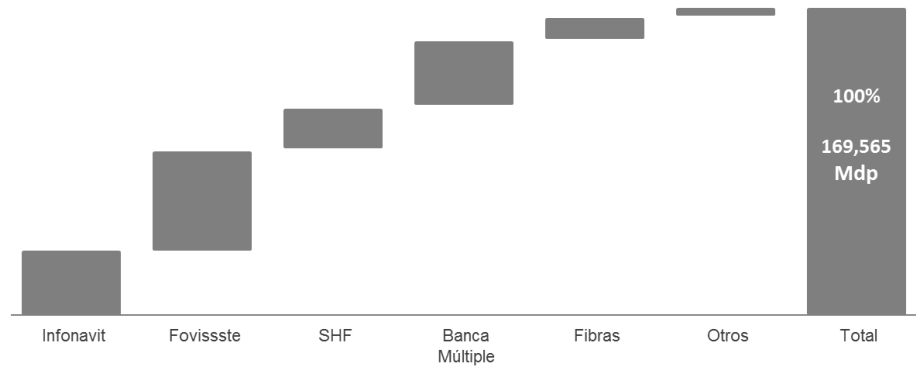
y únicamente como administrador maestro en:

- CEDEVIS 13-U
- CEDEVITOT 12-2U
- CEDEVITOT 13-U
- TFOVIS 13-U
- TFOVIS 16-U
- FOVISCB 17-U
- FOVISCB 17-2U

Experiencia de HiTo como Administrador Maestro

Respaldado en su experiencia como estructurador y en el seguimiento de las carteras que garantizan las emisiones, así como en la solidez de su infraestructura tecnológica, HiTo ha desarrollado una importante participación en los servicios de administración maestra de carteras hipotecarias alcanzando a diciembre de 2017 un monto de 169,565 millones de pesos contratados bajo su administración.

Distribución del portafolio administrado por HiTo



La diversidad de clientes y carteras, muestra que el mercado y los principales participantes del sector hipotecario, reconocen la labor de HiTo.

Entre los créditos administrados se encuentran productos en pesos, UDIs, VSMs, con amortización creciente, decreciente, fija, etc. Los servicios se proveen para transacciones públicas (bursátiles) y privadas (no bursátiles), las cuales pueden estar fideicomitadas o en balance, estas últimas coparticipadas o propias, entre otras.

Como Administrador Maestro, HiTo ha desarrollado capacidades para incrementar la transparencia, la certidumbre, la estabilidad y en general reducir los riesgos operativos en la administración de carteras hipotecarias generando seguridad y valor a los inversionistas, entre las acciones que realiza como Administrador Maestro, se encuentran:

- ✓ Recibir y conciliar los reportes de cartera y de saldos y movimientos de los activos administrados.
- ✓ Recibir y validar los layouts de información que el Administrador elabora.
- ✓ Validar la administración del colateral.
- ✓ Revisar que exista consistencia entre los reportes elaborados por el Administrador y las reglas de registro de la cartera establecidas por el Administrador.
- ✓ Supervisar la contratación, mantenimiento y ejercicio de los seguros.
- ✓ Validar los honorarios y/o comisiones del Administrador.
- ✓ Revisar la información contenida en los estados financieros del Administrador y/o el Fideicomiso al que pertenezca la cartera.
- ✓ Supervisar que, en caso de ser necesario, el Administrador actúe de acuerdo a las políticas de bienes adjudicados.
- ✓ Validar que los depósitos realizados en el Fideicomiso cuadren con los reportes de cobranza emitidos por el Administrador Primario

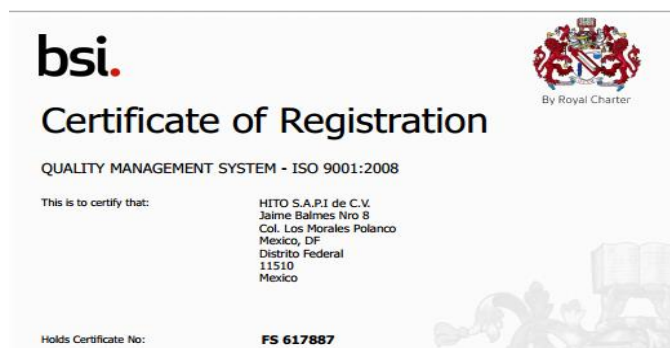
Calificación y Certificaciones de HiTo como Administrador Maestro

HiTo cuenta en su calidad de Administrador de Activos Financieros de Crédito con la calificación AAFC2(mex)+ perspectiva estable por Fitch Ratings, aumentada en junio de 2016 desde AAFC2(mex) perspectiva positiva y ratificada en junio de 2020. Asimismo, el 18 de diciembre de 2019, HR Ratings asignó a HiTo la calificación de HR AM1- con Perspectiva Estable. El incremento en la calificación obedece al consolidarse las mejoras en sus procesos de calidad, documentación detallada de cada uno de sus procesos, acompañadas de la plataforma tecnológica robusta y en constante actualización con la que se apoya, condición financiera sana, robustez en programa de capacitación y plantilla tanto directiva como gerencial experimentada. Además, su escala de negocio incrementó en el sector privado al ofrecer productos y servicios de valor agregado al de un Administrador Maestro.

Certificación de la norma ISO 9001 2008

HiTo obtuvo la certificación de la norma ISO 9001 2008, la auditoria fue realizada en septiembre de 2015 en la cual tuvo un resultado positivo ya que no presentó observaciones o recomendaciones a sus procesos. Los procesos calificados fueron:

- Estructuración
- Administración Maestra
- Administración Primaria



Actualmente se encuentra en proceso de actualizar su certificación bajo la modalidad ISO 9001-2015.

SOC 1 TIPO II Reporte Dual ISAE 3402 y AT-C320

En enero de 2016: PricewaterhouseCoopers otorga un dictamen sin salvedades SSAE 16 Tipo II, el cual es un estándar de normas de auditoría aprobado por la U.S. Securities and Exchange Commission, en el que se declara la efectividad de los controles establecidos en los procesos, servicios e infraestructura tecnológica.

En enero 2017: HiTO mantiene el SSAE 16 y expande su certificación al "Dual Reporting" ISAE 3402 que representa un estándar más avanzado.

En Enero 2018: HiTO actualiza la opinión ambos estándares e incorpora el ATC320 "Reporting on an Examination of Controls at a Service Organization Relevant to User Entities' Internal Control Over Financial Reporting" el cual constituye un avance más en las certificaciones internacionales de HiTO.



b. El Custodio.

ADEA presta servicios de custodia al FOVISSSTE desde el 2009, fecha en que le fue adjudicado el contrato para el servicio de análisis, verificación, embalaje de expedientes de crédito, integración de testimonios, cesión de derechos a los expedientes de crédito, así como la digitalización guarda y custodia.

ADEA es una empresa mexicana, conformada por los siguientes socios:

AdeA ADMINISTRADORA DE ARCHIVOS S.A.	Uruguay
VAT INMOBILIARIA S.A. de C.V.	Mexicana
GRUPO CORPORATIVO AMODHER S.A. DE C.V.	Mexicana

Entre otros, los servicios que ofrece ADEA son los siguientes:

- *Servicio de Guarda y Custodia.*
- *Trasvase y Referenciación.*
- *Servicio de Consulta.*
- *Servicio de Consultoría.*
- *Servicio de Destrucción.*
- *Servicio de Gestión de Legajos y/o Expedientes.*

- Servicio de Archivistas.
- Servicio de Digitalización.
- Productos Kodak.
- Consultoría.
- Software Imágenes.
- Soluciones Workflow.
- Cold.

ADEA cuenta con una cartera de diversos clientes tanto en Argentina, España como en México.

Principales Mercados:

- Banca
- Seguros
- Petroleras / Extractivas.
- Afores / Sofoles
- Servicios
- Salud

Certificaciones Internacionales.

Principales certificaciones de organismos internacionales por su rama, mérito y por sus procesos:

- SELLO BAIREN (de reconocimiento de calidad)

Otorgado por Ministerio de Asuntos Agrarios y Producción, Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) Nro. de prueba-SMC-S-019/03. Constancia de Calificación de Proveedor por el Laboratorio de Pruebas de Equipos y Materiales LAPEM.

- INTI, BVQI - BUREAU VERITAS:

Certificación de las Normas ISO 9001-2000, Certificando nuestros procesos de: Diseño y adecuación de soluciones tecnológicas para la gestión documental, Consultoría Documental, Guarda y Custodia, Gestión Integral de Documentación, Digitalización de Imágenes, Logística y Distribución de Documentos, Guarda, Custodia y Gestión de Medios Magnéticos (Cintoteca).



Principales certificaciones de organismos nacionales por su rama, mérito y por sus procesos

- Grupo Técnico de Evaluación de Proveedores e Inspección de Bienes "Petróleos Mexicanos" Certificado

de Proveedor Confiable.

- Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. de Prueba-AC-04/02.
- Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) cumpliendo con la Norma NOM-063-SCFI-2001.
- Certificado de Conformidad de Producto y Servicio por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. de Prueba C/03:012-IP: SMC-S-026/03.
- Certificado de Registro Nacional de Conductores Eléctricos S.A. de CV.
- Sistema de Calidad conforme ISO 9002-9004
- Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. NOM-063-SCFI-2001.
- Underwriters Laboratories INC., UL Registered Firm Certificate of Registration ISO 9001/2000, BS EN ISO 9001: 2000 ANSI/ASQ Q9001:2000.
- Certificado de Conformidad de Producto, Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. C/03-013-IP: SMC-S-029/03, NOM-063-SCFI-2001.
- Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. C/03:11-IP: SMC-S-027/03.
- Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. .NOM-063-SCFI-2001.
- Certificado de Conformidad de Producto por la Asociación de Normalización y Certificación (ANCE) No. SMC-S-016/02.

Archivos e Instalaciones

Ubicación

Número de archivos a nivel Nacional: UNO (1) y se ha comprado el terreno lindero a la actual Planta, con el fin de la construcción de una nueva nave (bodega) de características similares a la actual.

Domicilio: Lote 3 de la subdivisión de la segunda fracción del predio de labor denominado "Bordo Nuevo" ubicado en la carretera Toluca – Naucalpán Km.52.8 Manzana 435, Lote 4 en San Mateo, Otzacatipan, Toluca, Estado de México.

Inmueble: Propio edificado sobre un terreno de 10,000 m2, que cuenta al frente con oficinas (PB, primero y segundo piso) y una nave (bodega) con seis niveles.

Capacidad

Superficie Total: 6,630 m2

Capacidad Volumétrica Total: 120,000 m3

Capacidad actual: Superficie ocupada 43.20 % - Superficie disponible: 56.80 %

Capacidad actual: porcentajes similares a respuesta anterior.

Capacidad actual con base en cajas tamaño carta: 250,000 cajas.

Capacidad actual con base en cajas tamaño ficha: 207,000 cajas.

Infraestructura

Infraestructura de recolección: 12 personas con 6 unidades propias y totalmente equipadas.

Infraestructura de colocación: 60 personas con 40 PC.

Infraestructura de localización: 20 personas con 10 terminales de radiofrecuencia.

Infraestructura de entrega: 12 personas con 8 terminales de radiofrecuencia y 6 impresoras de códigos de barra de transferencia térmica.

Medidas de seguridad

Fuera de las instalaciones: se encuentra un dispositivo con 2 domos, que cada uno tiene una cámara en back-up, más otra cámara que barre el frente de la Planta y 2 cámaras más, que una enfoca hacia la entrada y salida del personal, en tanto que la otra enfoca la entrada y salida de los automóviles.

Respecto al personal de vigilancia hay 5 guardias exteriores y eventualmente pueden solicitarse 2 retenes.

Dentro de las instalaciones: Hay un dispositivo de 2 cámaras por pasillo central de la nave, lo cual arroja teniendo en cuenta que son 6 niveles, 12 cámaras. Asimismo, hay dispositivos de cámaras en la recepción, en el nivel de operaciones, en la sala de servidores y en la filmoteca, lo cual según el número en cada uno de estos sectores hacen un total de 10 cámaras más

IX.9 Reportes

Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, Respecto de cada Período de Cobranza y cada Período de Intereses las partes del Fideicomiso, según corresponda, emitirán un Reporte de Cobranza, Reporte de Saldos y Reporte de Distribuciones de conformidad con los siguientes términos:

- a) Reporte de Cobranza: El Administrador Maestro deberá publicar o entregar a través de correo electrónico, una versión en formato pdf (no escaneado), el Reporte de Cobranza, en términos del Anexo K del Fideicomiso, al Fiduciario y al Representante Común, con copia al Auditor Externo, al o a los Tenedores de la Constancia (en caso de ser distintos del Fideicomitente) y las Agencias Calificadoras, a más tardar el 4º (cuarto) Día Hábil previo a la Fecha de Determinación correspondiente. En adición a la Cobranza, el Administrador Maestro deberá dar a conocer, a través del Reporte de Cobranza, los Derechos de Créditos Vigentes y los Derechos de Créditos Vencidos de que se tenga conocimiento, por otro lado, en la plataforma de información del Administrador Maestro, será puesto a disposición un reporte que incluya los Derechos de Crédito Vencidos de más de 90 (noventa) días y más de 180 (ciento ochenta) días ocurridos en el mes.
- b) Reporte de Saldos: El Fiduciario deberá entregar el Reporte de Saldos en términos del Anexo M del Fideicomiso, debidamente firmado por sus delegados fiduciarios, así como una versión en formato pdf (no escaneado), a través de correo electrónico, y seguido de la entrega del original correspondiente, al Representante Común con copia al Administrador y al Administrador Maestro y, en su caso, previa solicitud por escrito que reciba el Fiduciario, con copia al Auditor Externo, al o a los Tenedores de la Constancia (en caso de existir una cesión de Constancia) y las Agencias Calificadoras, a más tardar el 2º (segundo) Día Hábil previo a la Fecha de Determinación correspondiente, asimismo, proporcionará cada una de las facturas (que le hubieren sido proporcionadas) de los Gastos de Mantenimiento correspondientes a dicho Periodo de Cobranza, a fin de que el Representante Común las considere para la preparación del Reporte de Distribuciones respectivo. En dicho reporte, el Fiduciario identificará y dará a conocer el saldo que mantenga en la o las cuentas del Fideicomiso y el saldo disponible de cada una de ellas a distribuir.
- c) Reporte de Distribuciones: El Representante Común, con base en la información proporcionada por el Administrador Maestro o, en su caso por el Administrador y el Fiduciario, deberá preparar y entregar el Reporte de Distribuciones, en términos del Anexo L, a través de correo electrónico debidamente firmado por representante acreditado seguido de la entrega del original correspondiente, así como una versión en formato pdf (no escaneado), al Fiduciario con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, al o a los Tenedores de la Constancia en caso de ser distintos del Fideicomitente, y en su caso previa solicitud por escrito al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, en la Fecha de Determinación correspondiente, a fin de que el Fiduciario, con base en dicho reporte, realice las Distribuciones en la Fecha de Pago correspondiente.

En caso de existir inconsistencias entre el Reporte de Cobranza y el Reporte de Saldos en relación con el monto de la Cobranza y la Cobranza por Prepago de un Periodo de Cobranza, el Representante Común utilizará el monto previsto en el Reporte de Saldos para la elaboración del Reporte de Distribuciones. En caso de inconsistencias entre el Reporte de Cobranza y el Reporte de Saldos, el Administrador o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, deberán señalar por escrito los motivos de la inconsistencia y realizar las precisiones necesarias y entregar los elementos o documentos necesarios para clarificar las diferencias al Fiduciario con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, al o a los Tenedores de la Constancia en caso de ser distintos del Fideicomitente, y en su caso previa solicitud al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles posteriores a la fecha en que se hayan detectado las inconsistencias.

En caso de que el Administrador Maestro, o en su caso el Administrador, no publiquen y/o entreguen el Reporte de Cobranza en la fecha señalada anteriormente, el Representante Común elaborará el Reporte de Distribuciones con base en el Reporte de Saldos recibido, sin responsabilidad alguna para este; en el entendido que cualquier ajuste y/o monto de pago pendiente será reflejado en el Reporte de Distribuciones del Periodo de Cobranza inmediato siguiente y cubierto, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al mismo.

- d) Reporte del Auditor: El Auditor Externo deberá preparar y entregar periódicamente al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro y a las Agencias Calificadoras de conformidad con Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso. El reporte del auditor deberá incluir: (i) el cálculo de las cantidades y porcentajes establecidos en los Requisitos de Elegibilidad; y (ii) la revisión del cumplimiento de los demás Requisitos de Elegibilidad.

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 Documentos de la Operación. 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; y
 - (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 (8) 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 <http://www.hito.com.mx/cenco>, dentro de los (i) 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, después de haber sido recibida la información por parte del Administrador con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación y validada por el Administrador Maestro, la información a que hace referencia los puntos d. y k. y a los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, la información a que hace referencia el punto j. de la Sección 3.3 del Contrato de Administración Maestra, así como la información a ser proporcionada por el Administrador Maestro en términos de dicho Contrato; y (ii) 10 (diez) Días Hábiles de cada mes por lo que se refiere a la información referida en el Anexo "B" (con base en la información de la cartera al cierre de dos meses anteriores), en el entendido de que al menos con 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a dicho plazo, el Administrador Maestro debe haber recibido la información correspondiente por parte del Fiduciario Emisor así como por el Administrador, y validada por el propio Administrador Maestro. 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 correspondiente. El Fiduciario Emisor a su vez, se obliga a gestionar el registro correspondiente de las Agencias Calificadoras.

El Administrador Maestro entregará directamente los usuarios y clave de acceso para los usuarios de sus sistemas y entregará un reporte al Fiduciario cuando éste lo solicite, respecto a quienes han solicitado su acceso a los sistemas.

IX.10 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

La presente Emisión no cuenta con avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, además de los descritos en el presente Suplemento y en el Prospecto.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

X. ADMINISTRACIÓN

X.1 Auditores Externos

FOVISSSTE prepara sus estados financieros de conformidad con las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento" emitidas por la CNBV.

Ejercicio Fiscal 2019.

En 2019, conforme a las disposiciones aplicables, se realizó un cambio de firma de auditoría a cargo de la revisión y emisión de dictamen de los estados financieros del FOVISSSTE por dicho ejercicio, siendo asignado el despacho Prieto, Ruíz de Velasco y Compañía, S.C. de C.V., el cual también auditará los dos ejercicios siguientes.

Los dictámenes expedidos por PRV respecto de los estados financieros de FOVISSSTE, así como los estados financieros en cuestión, se adjuntan del presente Prospecto de Colocación como **Anexo "1"**.

Ejercicios Fiscales 2017 y 2018.

Por los ejercicios 2017 y 2018, la auditoría fue realizada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Es importante destacar que los dictámenes resultantes de las auditorías de 2017 a 2018 fueron emitidos sin salvedades.

Por último, no se llevó a cabo la contratación de ningún experto independiente para determinar el cumplimiento de los requisitos y características de la operación.

Auditor de Cartera

HITO, fue contratado como Auditor de Cartera. El reporte de su revisión se adjunta al presente Suplemento Informativo como **Anexo "XII.2"**.

HITO realizó la revisión de 1,679 expedientes, que representan el 10% de los Derechos de Crédito. De la revisión de dicha muestra, HITO concluyó lo siguiente:

- Todos los créditos cumplen con los Requisitos de Elegibilidad, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.
- La totalidad de los expedientes se encuentran completos y con certeza jurídica respecto de la formalización de dichos actos jurídicos.

X.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.

Fiduciario

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.

Administrador Maestro

HITO, 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.



Intermediarios Colocadores

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el 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). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar, para la colocación de los Certificados Bursátiles.

I. 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 contenida en el presente Suplemento Informativo, 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 Informativo 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


Por: Agustín Gustavo Rodríguez López
Cargo: Vocal Ejecutivo del FOVISSSTE 1
Por: Juan Montes Quintero
Cargo: Subdirector de Finanzas 2
Por: Miguel Valdiviezo Cervantes
Cargo: Subdirector de Asuntos Jurídicos 3

¹ El Vocal Ejecutivo del FOVISSSTE es el encargado de las funciones de Dirección General y realiza las funciones equivalentes al Director General.

² El Subdirector de Finanzas del FOVISSSTE es el encargado de las funciones de Dirección de Finanzas y realiza las funciones equivalentes al Director de Finanzas.

³ El Subdirector de Asuntos Jurídicos del FOVISSSTE es el encargado de las funciones de Dirección Jurídica y realiza las funciones equivalentes al Director Jurídico.

Los suscritos manifiestan 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.

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**



Por: Talina Ximena Mora Rojas

Cargo: Delegado Fiduciario



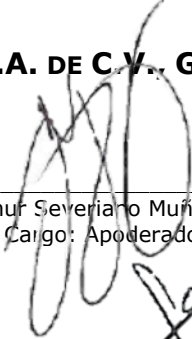
Por: Samantha Barquera Betancourt

Cargo: Delegado Fiduciario

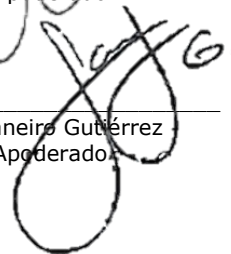
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y la estructura de la operación, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública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

Igualmente, mi 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 ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente 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 institución con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV."

HSBC CASA DE BOLSA S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO HSBC



Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez
Cargo: Apoderado

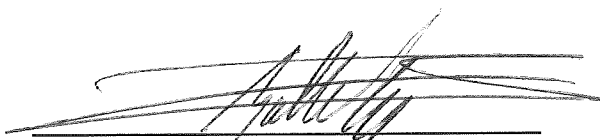


Por: Javier Janeiro Gutiérrez
Cargo: Apoderado

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y 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. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra 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 ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente 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 institución con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV."

ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO ACTINVER



Por: Nathan Moussan Farca
Cargo: Representante Legal

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y 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. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra 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 ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente 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 institución con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV."

**CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA
BANCOMER**



Por: Laura Concepción Zunini Solís
Cargo: Apoderado



Por: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

CHÁVEZ VARGAS MINUTTI ABOGADOS, S.C.



Por: Brian J. Minutti Aguirre
Cargo: Socio

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información relacionada con los CBF's emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

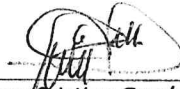


Por: José Luis Urrea Saucedá
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firma corresponde al Suplemento Informativo de la Segunda Emisión al amparo del Programa respaldada por una cartera de créditos hipotecarios administrados por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda identificada con clave de pizarra TFOVICB 20-2U.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los CBF's. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

PRISK ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, S.C.



Por: Cristina García Martínez
Cargo: Representante Legal

XII. ANEXOS

XII.1 Estados Financieros Internos del FOVISSSTE al Tercer Trimestre de 2020

Se incorpora por referencia información financiera interna de FOVISSSTE al 30 septiembre de 2020, la cual fue entregada a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020, misma que se encuentra disponible en:

<http://www.gob.mx/fovissste/documentos/estados-financieros-anuales-48963>

www.bmv.com.mx

www.gob.mx/cnbv

XII.2 Reporte del Auditor de Cartera

XII.3 Opinión legal emitida por Chávez Vargas Minutti Abogados, S.C.

XII.4 Macrotítulo

XII.5 Calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

XII.6 Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.

XII.7 Contrato de Fideicomiso

XII.8 Contrato de Administración

XII.9 Contrato de Administración Maestra

XII.10 Contrato de Cesión

XII.11 Listado de Derechos de Crédito

XII.12 Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.

XII.13 Balance del Patrimonio del Fideicomiso.

XII.14 Modelo Dinámico.

LOS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE SUPLEMENTO INFORMATIVO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]