

DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR
 Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
 a través de su Fondo de Vivienda, **FOVISSSTE**

La información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambio, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones.

A. DATOS GENERALES

Número y Características de los Títulos:	[19,301,698] ([Diecinueve millones trescientos un mil seiscientos noventa y ocho]) Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's").
Tipo de Oferta:	Oferta Pública Nacional
Denominación del Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Clave de Pizarra:	TFOVICB 15U
Sobreasignación:	N/A
Precio de Colocación:	100 (cien) UDIS. Dicho precio se determinó mediante subasta electrónica a Tasa Única, tomando como referencia el [UDIBONO del 2019].
Monto Total de la Oferta:	[1,930,169,800] ([Mil novecientos treinta millones ciento sesenta y nueve mil ochocientos]) UDIS equivalentes a 10,237,118,775.05 ([Diez mil doscientos treinta y siete millones ciento dieciocho mil setecientos setenta y cinco Pesos 05/100 M.N.]).
Monto Total del Programa:	\$16,000'000,000.00 (Dieciséis 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 [*] de fecha [*] de [*] de 2015.
Fecha de Subasta:	28 de abril de 2015.
Fecha de Emisión:	30 de abril de 2015
Intermediario Colocador:	1. Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver 2. Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México. 3. CI Casa de Bolsa S.A. de C.V.
Monto mínimo de cada orden:	N/A
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión así lo prevea.
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.
Datos de Contacto:	[*].
Plazo Legal	29.76 años.
Fecha de Vencimiento:	27 de enero de 2045.
Calificaciones Otorgadas:	1. Fitch México, S.A. de C.V.: [AAA (mex) vra] 2. HR Ratings de México, S.A. de C.V. HR AAA (E) 3. Standard & Poors, S.A. de C.V.: mxAAA (sf) 4. Moody's de México, S.A. de C.V.: Aaa.mx (sf)
Tasa de Interés:	[*]
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Mensual, los días 27 de cada mes
Amortización:	En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso de esta Emisión

Garantía:	Garantía parcial, incondicional e irrevocable hasta por el 23.2% del saldo insoluto ajustado de los CBF's por parte de la SHF. La garantía es subordinada a los TFOVICB 15U.
Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal:	Todos los pagos de Intereses y el Principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.
Representante Común:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Subordinación:	N/A
Coberturas:	[*]
Número de Fideicomiso:	2422
Nombre del Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Fideicomitente:	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Tenedores de los CBF's
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Sociedad Hipotecaria Federal
Fideicomisario en Tercer Lugar:	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda.
Bienes Fideicomitidos:	Derechos de Crédito originados por FOVISSSTE.
Derechos que confieren los Valores a los Tenedores:	Los CBF's 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.

B. FACTORES DE RIESGO

Estimaciones Futuras: la información contenida en el Suplemento con respecto a la amortización esperada de los CBF's, está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice. Requisitos de Elegibilidad: de los Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito que se aporten al Fideicomiso.

Información de los Derechos de Crédito: los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son proporcionados por FOVISSSTE.

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. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles.

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.

Garantía de Pago Oportuno exclusiva para intereses ordinarios y pagos de principal: la garantía otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banco de Desarrollo, podrá ser ejercida hasta por un monto equivalente al 23.2% del saldo insoluto de la emisión, y podrá ser destinada exclusivamente al pago de intereses ordinarios y principal.

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.

Retraso en Transferencia: 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.

FOVISSSTE como Administrador es el encargado de recibir 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 al Fideicomiso Emisor.

Se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de la Emisora, de México y de la industria reflejados en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo de la Emisión que se encuentra a disposición en la página electrónica de la BMV en www.bmv.com.mx y www.cnbv.gob.mx

ADICIONALMENTE, EXISTEN CIERTOS FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA EMISORA, CON MÉXICO Y/O CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SON RELEVANTES PARA LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS. AL EVALUAR LA POSIBLE ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS POTENCIALES DEBERÁN TOMAR EN CONSIDERACIÓN, ASÍ COMO ANALIZAR Y EVALUAR TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, EN ESPECIAL, LOS FACTORES DE RIESGO QUE EN DICHS DOCUMENTOS SE MENCIONAN.

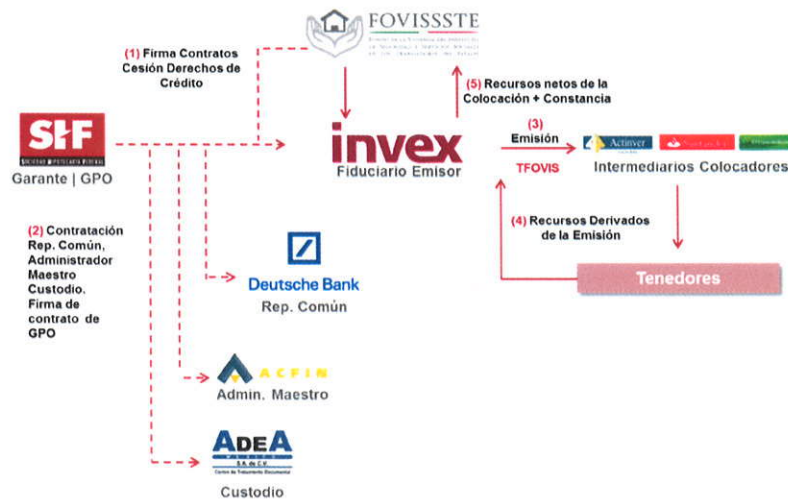
LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE MENCIONAN EN EL PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES NO SON LOS ÚNICOS INHERENTES A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. AQUELLOS QUE A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO, DEL PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES SE DESCONOCEN, O AQUELLOS QUE NO SE CONSIDERAN ACTUALMENTE COMO RELEVANTES, DE CONCRETARSE EN EL FUTURO PODRÍAN TENER UN EFECTO ADVERSO SIGNIFICATIVO SOBRE LA LIQUIDEZ, LAS OPERACIONES O SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA Y, POR LO TANTO, SOBRE LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

c. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

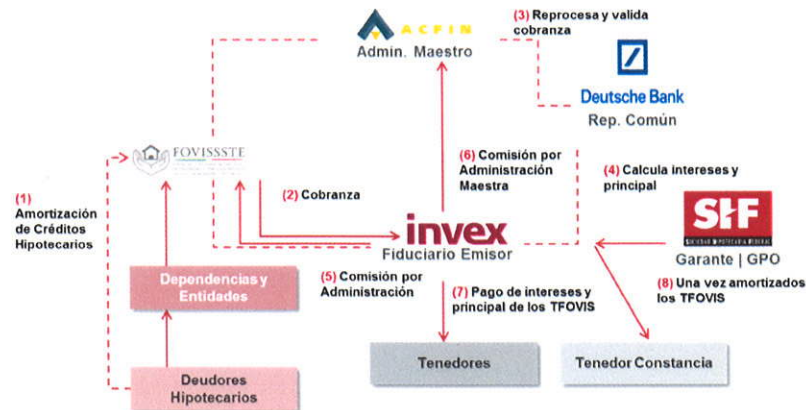
El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de [22,224] Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo del FOVISSSTE mediante: (i) la cesión de los mismos, a través del Contrato de Cesión, al Fideicomiso constituido con el Fiduciario Emisor; y (ii) la posterior oferta pública de [19,301,698] ([Diecinueve millones trescientos un mil seiscientos noventa y ocho]) CBF's al amparo del Programa, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley del Mercado de Valores.

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:

1. Al momento de la Emisión.



2. Durante la Vigencia de la Emisión.



D. EL FIDEICOMITENTE

FOVISSSTE es una unidad administrativa desconcentrada del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o ISSSTE, un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 3 fracción I, y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 5, 207 y 228 de la Ley del ISSSTE. El ISSSTE tiene por objeto, entre otros, administrar y operar a FOVISSSTE a través de su Junta Directiva, que es el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

FOVISSSTE tiene por objeto establecer, administrar y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores, obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en los casos que expresamente lo determine su Comisión Ejecutiva de conformidad con lo dispuesto por los artículos 167 y 169 fracción I de la Ley del ISSSTE, así como el artículo 65 del Estatuto Orgánico del ISSSTE.

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 231 de la Ley del ISSSTE, si llegare a ocurrir en cualquier tiempo que los recursos del ISSSTE no bastaren para cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas por la Ley, el déficit que hubiese, será cubierto por el Gobierno Federal y los gobiernos o Dependencias y Entidades de las Entidades Federativas o municipales que coticen al régimen de esta Ley en la proporción que a cada uno corresponda.

E. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Estado de Resultados			
(miles de pesos)	2012	2013	2014
Total de Ingresos	10,867,872	11,657,377	12,503,755
Balance General			
(miles de pesos)	2,012	2,013	2,014
Disponibilidades	5,165,288	10,539,645	14,568,721
Otros Activos	130,313,707	135,454,457	142,673,209
Total de Activo	135,478,995	145,994,102	157,241,930
Otros Pasivos	132,612,251	140,787,168	152,168,729
Total Pasivo	132,612,251	140,787,168	152,168,729

Para conocer la situación financiera del Fideicomitente, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el Prospecto y los Estados Financieros respectivos.

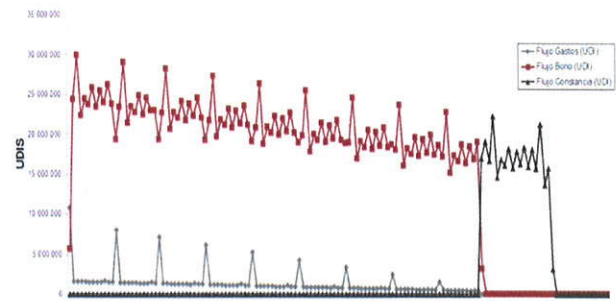
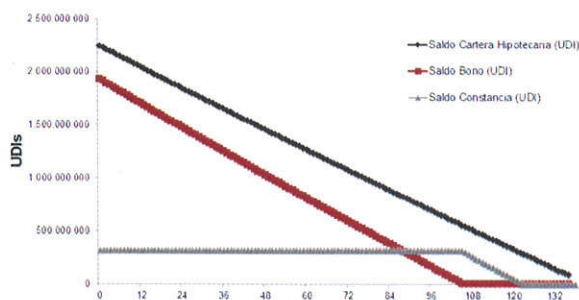
COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

A continuación se presenta de manera ilustrativa el comportamiento de los saldos insolutos de los CBF's bajo distintos supuestos de incremento del salario mínimo vigente en el DF (SMGDF).

	Escenario Neutro	SMDF/VSM		INPC/UDI		TCP		Pérdida		SDI	
		Alto 7.50%	Bajo 1.50%	Alto 7.50%	Bajo 1.50%	Alto 9.00%	Bajo 3.00%	Alto 9.00%	Bajo 3.32%	Alto 3.00%	Bajo -3.00%
Duración (años)	3.94	3.64	4.38	4.39	3.61	2.63	3.49	4.08	3.99	3.93	3.95
Vida Media (años)	4.36	3.98	4.92	4.94	3.95	2.81	3.82	4.53	4.42	4.35	4.37
Madurez (años)	8.92	7.75	10.83	10.83	7.75	6.17	8.00	9.42	9.08	8.92	8.92

Principales Supuestos Base (Escenario Neutro)

Crecimiento en INPC/UDI de 4.5%
Crecimiento en SMDF/VSM de 4.5%
Tasa Constante de Prepago (TCP) de 1.0%
Incumplimiento de 0%
Crecimiento en SDI sobre VSM de 0.0%
Recuperación de Garantías 40% en MXN con una demora por proceso de 36 meses para escenarios con incumplimiento



La fuente de pago de los CBF's son los Derechos de Crédito originados por FOVISSSTE, quien continuará realizando la administración y cobranza conforme al Contrato de Administración

Los Derechos de Crédito se seleccionaron en base a estrictos criterios y cumplen los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso:

- Hipotecas originadas bajo la línea de crédito "Tradicional".
- Créditos otorgados a trabajadores activos al servicio del estado, acreditados con edad entre 20 y menores de 65 años a la originación.
- Pago sostenido de 6 meses previos a la fecha de corte.
- Adquisición de vivienda nueva y usada.
- Generados a partir de 2002.
- Antigüedad mínima de 6 meses a la Fecha de Corte final.
- Plazo de vencimiento no posterior a la fecha de vencimiento de los CBF's.
- Créditos denominados en VSM.
- Tasa mínima del 5%.
- Créditos hipotecarios vigentes a la Fecha de Corte.
- Ningún crédito hipotecario otorga al acreditado el derecho a compensar pagos u otra excepción similar.
- LTV menor o igual a 90%.
- Las pólizas de seguro deberán de haber sido renovadas antes de su vencimiento, las primas deberán de haber sido pagadas en su totalidad.

F. LISTA DE CONTACTOS

	Nombre	Teléfono	Correo electrónico
	Domingo Díaz	1103 6797	ddiaz@actinver.com.mx
	Juan Antonio Sotres Ospital	1103 6600 ext. 1680	jsotres@actinver.com.mx
	Xavier Ormaechea	5261 5113	xormaechea@santander.com.mx
	Carolina Posada	5269 8843	cmposada@santander.com.mx
	Manuel Ramos	5229 3221	mramos@cibolsa.com

DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN A DISPOSICIÓN CON EL INTERMEDIARIO COLOCADOR LA INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA ES PÚBLICA Y SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA EN LA PÁGINA DE LA BOLSA, DE LA CNBV Y DE LA EMISORA, www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, www.invex.com.mx y www.fovissste.gob.mx, ASI COMO EN LA DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

EL EMISOR Y EL INTERMEDIARIO SON RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO. ASIMISMO, LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA FORMA PARTE INTEGRAL DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN.

LA VERSIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN QUE INCLUYE LOS CAMBIOS, REFORMAS, ADICIONES, ACLARACIONES O SUSTITUCIONES QUE SE REALICEN ENTRE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR Y LA FECHA EN QUE SE LLEVE A CABO LA OFERTA, PODRÁ CONSULTARSE EN LA PÁGINA ELECTRÓNICA EN LA RED MUNDIAL DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V. Y DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, www.invex.com.mx y www.fovissste.gob.mx.

El presente documento forma parte integral del Suplemento Informativo y Prospecto de Colocación.

El presente documento fue autorizado por la CNBV mediante oficio No. [*] de fecha [*] de [*] de 2015.

México, D.F. a [*] de abril de 2015.

