

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N Bis 1

Oferta pública restringida: No

Tipo de instrumento: Fideicomisos

Emisora extranjera: No

En su caso, detallar la dependencia parcial o total: No

Número de fideicomiso:

243264

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/243264 de fecha 10 de Octubre de 2007 que celebran por una parte Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, ER anteriormente denominado GMAC Financiera, S. A. DE C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R. como Fideicomitente, HSBC México S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como Fiduciario, MBIA México, S. A. como Fideicomisario en segundo lugar, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, Fiduciario como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que son Fideicomisarios en primer lugar y de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que son Fideicomisarios en tercer lugar y como Fideicomisario en cuarto lugar están los tenedores de las Constancias.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, ER (anteriormente denominado GMAC Financiera, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R.)

Clave de cotización:

MXMACFW

Fideicomisarios en primer lugar:

Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A

Fideicomisarios en segundo lugar:

MBIA México, S. A.

Fideicomisarios en tercer lugar:

Tenedores de las Constancias.

Otros Fideicomisarios:

Tenedores de las Constancias.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ER

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

Créditos Hipotecarios originados por Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., SOFOM, E.N.R., Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V., SOFOM, E.N.R. e Hipotecaria Crédito y Casa, SOFOM, E.N.R. destinados a casa habitación derivados de los programas de FOVI y la SHF para viviendas con valor de mercado desde 35,000 (treinta y cinco mil) hasta 350,000 (trescientos cincuenta mil) UDIS.

El producto hipotecario consiste en un crédito con garantía hipotecaria denominado en UDIS que cuenta con una cobertura que permite que los pagos en SMGDF se conviertan en UDIS, con un plazo fijo de hasta treinta (30) años, dependiendo del producto hipotecario. Sobre las viviendas que con esos créditos han sido adquiridas por cada uno de los Deudores Hipotecarios finales, se ha constituido una garantía hipotecaria en primer lugar.

Las políticas de los originadores para otorgar los créditos individuales se basan en las condiciones generales de financiamiento del FOVI y la SHF, las cuales se encuentran alineadas con las políticas de originación de Proyectos Adamantine en su mayoría, quienes establecen los perfiles de los clientes que pueden resultar factibles a la autorización y el valor de las casas que tienen derecho a financiamiento. Los originadores, con base en su experiencia, han ido actualizando y perfeccionando sus políticas de otorgamiento de créditos con el fin de obtener una cartera de mejor calidad.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran distribuidos geográficamente por la ubicación de la garantía en 28 (veintiocho) estados de la República Mexicana.

La información estadística que se incluye en este Reporte Anual relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información disponible al 31 de diciembre de 2017.

Esta sección describe las características de los Créditos Hipotecarios y a menos que se indique lo contrario, la información sobre porcentajes se determinó con base en el saldo insoluto de la totalidad de los Créditos al 31 de diciembre de 2017. Los Créditos Hipotecarios causan intereses a una tasa de interés fija.

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos.

Los inmuebles adquiridos a través de los Créditos son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos en distintas localidades del país.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en UDI's, pagan intereses y principal en forma mensual. El Fideicomiso es el único beneficiario de estos pagos.

En las tablas a continuación se muestran las características de los Créditos que forman parte del Fideicomiso.

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS AL CIERRE DEL PERIODO

Resumen	
Saldo Principal Inicial:	67,056,762.68
Número de Créditos:	745
Saldo Insoluto Promedio:	90,009.08
Total Original Principal:	67,115,410.42
Promedio Ponderado de Cupón:	9.55%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	78.10%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	19.48%
Estados con mayor número de créditos:	
BAJA CALIFORNIA NORTE	23.61%
ESTADO DE MEXICO	17.11%
QUINTANA ROO	12.39%

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS REE STRUCTURADOS AL CIERRE DEL PERIODO

Resumen	
Saldo Principal Inicial:	58,432,629.39
Número de Créditos:	157
Saldo Insoluto Promedio:	372,182.35
Total Original Principal:	58,643,662.45
Promedio Ponderado de Cupón:	9.46%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	83.33%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	79.14%
Estados con mayor número de créditos:	
ESTADO DE MEXICO	30.01%
BAJA CALIFORNIA NORTE	12.72%
QUINTANA ROO	9.82%

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, generan intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Fija. El Representante Común determina para cada Fecha de Pago el monto de intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe más adelante.

Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, son pagados el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario de cada año en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén vigentes y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior. La primera Fecha de Pago fue el día 25 de octubre de 2007 y en caso de que no hayan sido amortizados previamente, la última será la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquier de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A devengan intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 4.21% (cuatro punto veintiuno), mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B devengan intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 6.54% (seis punto cincuenta y cuatro), las cuales se mantienen fijas durante la vigencia de la Emisión.

Determinación del Monto de Pago de Interés.

Para determinar el Monto de Pago de Interés a pagar en cada Fecha de Pago de la Serie A o Serie B, según corresponda, el Representante Común utiliza la siguiente fórmula:



En donde:

IDI = Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago Serie A y Serie B, según corresponda.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Periodo de Intereses respectivo Serie A y Serie B, según corresponda.

TB = 4.21% (cuatro punto veintiún por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y 6.54% (seis punto cincuenta y cuatro por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Ni = Número de días efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo de la Serie A y Serie B, según corresponda.

El interés que devengan los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computa a partir de su Fecha de Emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deben comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectúan cerrándose a centésimas.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B no contemplan el pago de intereses moratorios.

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerá anticipadamente en caso de que, en cualquier Fecha de Pago, el Emisor no pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago.

En cada Fecha de Pago, el Emisor puede efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso. Cada amortización anticipada de principal es aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, emitidos.

No existe la obligación de pagar prima alguna en caso de que se actualice algún supuesto de amortización anticipada.

Para pago de saldo insoluto de principal de la Serie A o Serie B, según corresponda, se calcula de la siguiente forma: para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en UDIS igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en UDIS que resulte de la siguiente fórmula:

$$SIP = SIPI - 1 - AM$$

En donde:

SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o Serie B, según corresponda.

SIPI-1= Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciario Serie A o Serie B, según corresponda, en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).

AM = Monto en UDIS igual al monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o Serie B, según corresponda, en la Fecha de Pago inmediata anterior.

El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciario Serie A o Serie B, según corresponda, se calcula en base a la siguiente fórmula:

$$SIPI = SIP / \text{Número de Títulos en Circulación}$$

En donde:

SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciario Serie A o Serie B, según corresponda.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o Serie B, según corresponda.

En cada Fecha de Pago, el Emisor puede efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Cada amortización anticipada de principal es aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, emitidos.

Por lo menos con dos Días Hábles de anticipación a cada Fecha de Pago que corresponda, el Representante Común da a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta última determine, el Monto de Pago de Intereses, la tasa de interés aplicable para el siguiente periodo y el valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciario que resulte del pago de principal correspondiente a dicha Fecha de Pago.

Todos los pagos que se hacen conforme a los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y B, en un día en que no sea Día Hábil, se efectúan el Día Hábil siguiente y se realizan con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso.

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o Serie B, según corresponda, en una Fecha de Pago se realizan en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utiliza la siguiente fórmula para realizar la conversión de dichas cantidades de UDIS a Pesos:

$$\text{\$} = \text{MAU} * \text{VUDI}$$

En donde:

\\$ = Pesos

MAU = Monto Adeudado bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o Serie B, según corresponda, en UDIS en una Fecha de Pago.

VUDI = Valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago, según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Todos los pagos que se hacen conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, en un día que no es Día Hábil, se efectúa el Día Hábil siguiente y se realiza con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta General.

El pago de intereses y amortizaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realiza en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

El Representante Común entrega vía electrónica al Fiduciario, en la Fecha de Determinación el Reporte de Distribuciones, en el cual indica el importe correspondiente a pagar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. El Representante Común hace el pago respectivo a los Tenedores mediante los sistemas de asignación y pago de Indeval en la fecha señalada para su pago.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejan de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor a más tardar a las 11:00 A.M. del Día Hábil anterior al que deba efectuar dicho pagar, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Subordinación de los títulos, en su caso:

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario paga los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deben realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales.

Los Gastos Mensuales incluyen:

(i) El pago de la Prima pagadera a MBIA en dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza,

(ii) La Comisión por Supervisión de Administradores; en el entendido, sin embargo, que en caso de que Adamantine (i) tenga el carácter de Administrador Maestro y (ii) sea el tenedor de alguna Constancia, la Comisión por Supervisión de Administradores se paga una vez que se haya cubierto íntegramente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (12) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del presente Contrato,

(iii) Los honorarios del Fiduciario,

(iv) Los honorarios del Representante Común,

(v) Los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación y aquellos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda y

(vi) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (9) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del presente, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

Subordinación de los Certificados Serie B y Constancia.

Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa tienen por objeto el obtener los recursos que constituyen el aforo de la emisión para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia tienen menores derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y cualquier cantidad por concepto de Gastos Mensuales y adeudo a la MBIA en términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia son pagados después de haberse hecho los pagos que en términos del Fideicomiso corresponda a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y a los Gastos Mensuales, en la medida en que el Fiduciario cuente con recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia. Por virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B tienen una menor calificación crediticia y en el caso de la Constancia, ésta no puede considerarse como instrumento con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos que se hacen conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, en un día que no es Día Hábil, se efectúa el Día Hábil siguiente y se realiza con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta General.

El pago de intereses y amortizaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realiza en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

El Representante Común entrega vía electrónica al Fiduciario, en la Fecha de Determinación el Reporte de Distribuciones, en el cual indica el importe correspondiente a pagar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejan de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor a más tardar a las 11:00 A.M. del Día Hábil anterior al que deba efectuar dicho pagar, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 158, 159, 160, 179 y demás aplicables, de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 20, fracción X y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto será retenido conforme al artículo 195 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables así como en los términos de los Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la SHCP, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

Serie [Eje]	serie	serie2
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles	Certificados Bursátiles
Serie	Serie A	Serie B
Tipo	97	97
Clave de pizarra	MXMACFW 07-5U	MXMACFW 07-6U
Monto total	166,707,900	15,744,500
Número de valores	1,667,069	157,445
Valor nominal	100	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Plazo	El plazo es de 10,461 (diez mil cuatrocientos sesenta y un) días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 348.7 (trescientos cuarenta y ocho punto siete) meses, es decir, 29.1 (veintinueve punto un) años contados a partir de la Fecha de Emisión.	El plazo es de 10,461 (diez mil cuatrocientos sesenta y un) días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 348.7 (trescientos cuarenta y ocho punto siete) meses, es decir, 29.1 (veintinueve punto un) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
Fecha de vencimiento	2019-05-27	2019-05-27
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera Emisión	Segunda Emisión
Observaciones	Valores de Udis	Valores de Udis

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

Del 1o de Enero al 31 de Diciembre del 2018

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	29
Documentos de carácter público:.....	29
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	30
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	30
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	31
Patrimonio del fideicomiso:	31
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	31
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	47
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	49
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	49
[427000-NBIS1] Administración.....	65
Auditores externos de la administración:	65
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	65
[432000-NBIS1] Anexos	84

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Adamantine” Significa, Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.

“Administradores” significa, individual o conjuntamente, según sea el caso, CI, y Patrimonio en su carácter de administradores de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto de conformidad con los términos de los Contratos de Administración.

“Administrador Substituto” significa, cualquier tercero que sustituya a alguno de los Administradores conforme a lo previsto en los Contratos de Administración.

“Administrador Maestro” Significa, Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada anteriormente denominado GMAC Financiera, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

“Administrador Maestro Substituto” significa, cualquier tercero que sustituya al Administrador Maestro conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

“Agencias Calificadoras” significa, en forma conjunta, las sociedades denominadas Standard & Poor’s, S. A. de C. V., Moody’s de México, S. A. de C. V., y Fitch México, S. A. de C. V. o cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Cualquier cambio de Agencia Calificadora deberá ser aprobado previamente por escrito por el Fideicomisario Controlador.

“Anexos” significa el conjunto de Anexos del Contrato de Fideicomiso que forman parte integral del mismo.

“Aseguradora” significa, la institución de seguros que se haya contratado para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios; y en el caso de que alguno de los Administradores, con el consentimiento del Administrador Maestro, decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador respectivo para suscribir las pólizas de los Seguros. Cualquier cambio de Aseguradora deberá ser aprobado previamente por escrito por el Fideicomisario Controlador.

“Aviso de Venta” tendrá el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.

“Banco de México” significa, el Banco Central de México que fue establecido por la Ley del Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1993.

“BMV” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. de C. V.

“Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios” significa, la calificación otorgada a los Certificados Bursátiles Fiduciarios por las Agencias Calificadoras.

“Cantidades Excluidas” significa, cualquier cantidad pagada (sin importar cuando ésta sea devengada) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados en relación a montos de principal vencidos antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y (iii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte.

“Cantidades Incluidas” significa, cualquier cantidad pagada (sin importar cuando ésta sea devengada) con respecto a los Créditos Hipotecarios en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados después de la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados después de la Fecha de Corte en relación a montos de principal vencidos después de la Fecha de Corte, (iii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros después de la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada después de la Fecha de Corte.

Cantidad Faltante” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Póliza.

“Carta de Prima” significa la carta compromiso fechada en la Fecha de Cierre en la cual se especifica el monto de la prima pagadera a MBIA por la emisión de la Póliza.

“Causa de Incumplimiento” significa, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso:

(i) que en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago; o cualquier cantidad adeudada conforme al Contrato de Fideicomiso; o

(ii) que en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; o

(iii) que el Fideicomitente incumpla con cualquier otra obligación bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro Documento de la Operación, si dicho incumplimiento tiene un efecto adverso significativo en el Patrimonio del Fideicomiso o en la capacidad del Fiduciario o del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro convenio, contrato o documento previsto en los mismos, y que dicho incumplimiento no sea subsanado por el Fideicomitente en un plazo de 90 (noventa) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que tenga conocimiento o se le notifique por escrito de que se ha presentado dicho incumplimiento; o

(iv) que se inicie cualquier acción o procedimiento bajo cualquier ley o reglamento aplicable en virtud del cual se cuestione la existencia, validez o exigibilidad de la cesión y transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al Fiduciario o del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Cesión, o la titularidad del Fiduciario sobre el Patrimonio del Fideicomiso para los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, y que dicha acción o procedimiento no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya iniciado, salvo que si no se desechó, se demuestre a satisfacción del Fideicomisario Controlador que se trata de un procedimiento frívolo; o

(v) que ocurra algún incumplimiento de pago bajo la Cobertura SHF; o

(vi) que el Fiduciario solicite a MBIA cualquier desembolso bajo la Póliza; o

(vii) que el Fiduciario dejare, en cualquier momento y por cualquier causa, de ser el único y legítimo propietario de los Créditos Hipotecarios y demás derechos, bienes y activos que formen parte o deban de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de cualesquier gravámenes o limitaciones de dominio, en los términos previstos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión; o

(viii) que cualquier autoridad gubernamental, mediante uno o más actos relacionados, confiscare, expropiare, embargare o asumiera la custodia o el control o creara algún gravamen o limitación de dominio sobre el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo y lo anterior no sea definitiva y favorablemente resuelto a favor del Fiduciario, desechado o sobreseído dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que haya iniciado; o

(ix) que se vuelva ilegal para el Fiduciario actuar en dicho carácter y no se nombre un fiduciario sustituto dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha en que ocurra dicha circunstancia; en el entendido de que si el fiduciario sustituto ha sido designado MBIA deberá aprobar dicha designación y las Agencias Calificadoras deberán haber confirmado por escrito que dicha designación no resultará en la disminución o remoción de la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (sin considerar la Póliza; o

(x) que haya ocurrido y continúe una Causa de Sustitución del Administrador o que el Contrato de Administración sea terminado por el Administrador y un Administrador Sustituto no haya sido designado de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Administración dentro de un plazo de 60 (sesenta) días contado a partir de que ocurra la Causa de Sustitución o la terminación del Contrato de Administración.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A” significa, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal de 100 (cien) UDIs cada uno, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B” significa, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal de 100 (cien) UDIs cada uno, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, los cuales se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y a cualquier cantidad que, en su caso, se adeude a MBIA, en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses en términos de la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

“CI” significa Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.

“CNBV” significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobertura de Pagos en SMGV” significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios, el convenio por medio del cual los originadores correspondientes, acordaron con los Deudores Hipotecarios acreditar en forma mensual contra el saldo de dicho crédito un monto en UDIs igual a la diferencia que

pueda existir entre el monto del pago efectuado por el Deudor Hipotecario respectivo (indexado al aumento del Salario Mínimo) y el pago programado bajo dicho crédito (denominado en UDIs) y el Deudor Hipotecario se comprometió a pagar una contraprestación por el monto que se especifica en dicho convenio.

“Cobertura SHF” significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos en la forma del Anexo “A” del Fideicomiso celebrado entre la Sociedad Hipotecaria Federal y el Fiduciario en la Fecha de Cierre.

“Cobranza” significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador respectivo en un Período de Cobranza menos (i) el monto de la Comisión por Administración que les corresponda a cada Administrador durante dicho período y (ii) los Gastos de Cobranza, las primas de los Seguros y el monto de la prima de la Cobertura SHF.

“Comisión por Administración” significa, la contraprestación que cada Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración respectivo.

“Comisión por Supervisión de Administradores” significa, una comisión mensual pagadera al Administrador Maestro por sus servicios bajo el Contrato de Administración Maestra, equivalente a 6 (seis) puntos base de la suma del monto de principal de todos los Créditos Hipotecarios, según este monto se refleje en el Reporte de Cobranza Consolidado que corresponda al Período de Cobranza con respecto del cual se calcule la comisión; en el entendido, sin embargo, que en caso de que Adamantine(i) tenga el carácter de Administrador Maestro y (ii) sea el tenedor de la Constancia, la Comisión por Supervisión de Administradores se pagará una vez que se hayan cubierto íntegramente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (12) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

“Constancias” significan, las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión de 2'778,549.56 (dos millones setecientos setenta y ocho mil quinientas cuarenta y nueve punto cincuenta y seis) UDIs, suscritas por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso y sustancialmente en la forma del Anexo “B” del Fideicomiso.

“Contrato” significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable y sus Anexos, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la cláusula Vigésima Novena.

“Contratos de Administración” significan, conjuntamente el Contrato de Administración CI, el Contrato de Administración HCC, y el Contrato de Administración HSC.

“Contrato de Administración CI” significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador Maestro con CI, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios originados por CI, los Seguros y la Cobertura SHF, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro y mediante una comisión mercantil del Fiduciario en términos del Anexo “C-1”.

“Contrato de Administración HCC” significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador Maestro con HCC, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios originados por HCC, los Seguros y la Cobertura SHF, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro y mediante una comisión mercantil del Fiduciario en términos del Anexo “C-2”.

“Contrato de Administración HSC” significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador Maestro con HSC, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios originados por HSC, los Seguros y la Cobertura SHF, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro y mediante una comisión mercantil del Fiduciario en términos del Anexo “C-3”.

“Contrato de Administración Maestra” significa, el contrato de supervisión de servicios de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador Maestro, en términos del Anexo “F”.

“Contrato de Cesión” significa, el contrato de cesión irrevocable, en términos del Anexo “E”, celebrado en escritura pública entre el Fiduciario de Garantía y GMAC, como cedentes, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual el Fiduciario de Garantía, por instrucciones de GMAC y con la autorización previa y por escrito del Agente Administrativo, y GMAC, ceden a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV.

“Contrato de Cesiones Adicionales” significa, el contrato de cesión, celebrado en escritura pública, por medio del cual GMAC actualmente denominado Adamantine substituirá un Crédito Hipotecario con otro crédito hipotecario junto con el beneficio de los Seguros que le corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión.

“Contrato de Fideicomiso de Garantía” significa el contrato de fideicomiso de garantía número F/00323 de fecha 30 de marzo de 2006, celebrado entre GMAC actualmente denominado Adamantine como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, el Fiduciario de Garantía, como fiduciario, y el IFC como fideicomisario en primer lugar.

“Contrato de Seguro de Garantía Financiera” tendrá el significado que se le atribuye en la Declaración I (f) del Contrato de Fideicomiso.

“Crédito Cobrado” significa, el Crédito Hipotecario con respecto del cual ya se finalizó la venta del Inmueble Adjudicado respectivo y se aplicó el Producto Neto de Liquidación al saldo del mismo.

“Créditos Hipotecarios” significan, conjuntamente los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados y administrados por CI, HCC, HSC, cedidos al Fiduciario por el Fiduciario de Garantía y GMAC actualmente denominado Adamantine y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que se describen en los Anexos “G-1” y “G-2” del Contrato de Fideicomiso.

“Crédito Hipotecario Vencido” significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso).

“Crédito Hipotecario Vigente” significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo que no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso).

“Crédito no Elegible” significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por GMAC actualmente denominado Adamantine, en términos de la cláusula Quinta del Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, sea total o parcialmente incorrecta (independientemente del desconocimiento por parte de GMAC actualmente denominado Adamantine respecto de la sustancia de dicha declaración) y, por lo tanto, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho Crédito Hipotecario), (ii) se generen condiciones que no permitan el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho Crédito Hipotecario en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas o (iii) los derechos de MBIA sea vean sustancial y adversamente afectados.

“Cuentas de Cobranza” significan, conjuntamente la Cuenta de Cobranza CI, la Cuenta de Cobranza HCC y la Cuenta de Cobranza HSC, las cuales operarán según se establece en la cláusula Octava inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Cobranza CI” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que CI, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por CI en términos del Contrato de Administración CI.

“Cuenta de Cobranza HCC” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que HCC, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por HCC en términos del Contrato de Administración HCC.

“Cuenta de Cobranza HSC” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que HSC, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por HSC en términos del Contrato de Administración HSC.

“Cuenta de Inversión” significa, la cuenta que el Fiduciario abra a nombre del Fideicomiso para los efectos descritos en la cláusula Octava inciso (c) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario y manejada por éste que operará según se establece en la cláusula Octava inciso (b) del Contrato de Fideicomiso

“Deudor Hipotecario” significa la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o cualquier otro motivo.

“Día Hábil” significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que las instituciones de crédito están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.

“Distribuciones” significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos Adicionales” significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión de los Administradores y/o del Administrador Maestro, incluyendo, por ejemplo, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; (v) el acta de

nacimiento y fotocopia de identificación del Deudor Hipotecario; (vi) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario; (vii) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Deudor Hipotecario; (viii) certificado de zonificación para uso de suelo relativo al Inmueble objeto de la Hipoteca; (ix) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; (x) el documento emitido por la Asociación Mexicana de Sofoles en el que se explica a los acreditados las características generales de los créditos con garantía hipotecaria; (xi) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso, y (xii) aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Inmueble.

“Documentos de la Operación” significa, la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Cesión, a los Contratos de Cesión Adicional, al Contrato de Administración Maestra, a los Contratos de Administración, a la Cobertura SHF, a la Cobertura de Pagos en SMGV, al Contrato de Seguro de Garantía Financiera, a la Póliza y a la Carta de Prima.

“Emisión” significa, la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Evento de Cartera Vencida” significa que en cualquier Fecha de Pago que ocurra en cualquiera de los meses de la Emisión, el porcentaje que resulte de dividir (A) el saldo insoluto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios que tengan más de 180 días calendarios con pagos vencidos al final del Periodo de Cobranza inmediato anterior entre (B) el saldo insoluto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios al final de ese mismo Periodo de Cobranza, sea mayor que el porcentaje máximo que corresponda a dicho mes de la Emisión según se indica a continuación:

Meses a partir de la Fecha de Emisión	Porcentaje Máximo
0 – 36	5.0%
37 – 48	7.0%
49 – 84	13.0%
85 – 120	18.0%
121 – hasta la Fecha Vencimiento	20.0%

Si en cualquier Fecha de Pago dicho porcentaje no excede del porcentaje máximo, el Evento de Cartera Vencida dejará de ocurrir para esa Fecha de Pago.

“Evento de Pérdidas Acumuladas” significa que en cualquier Fecha de Pago que ocurra en cualquiera de los meses de la Emisión, el porcentaje que resulte de dividir (A) el monto acumulado del Monto de Pérdidas sufridas por los Créditos Hipotecarios desde la Fecha de Corte y hasta el término del Periodo de Cobranza que corresponda entre (B) el saldo insoluto total de principal de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte, sea mayor que el porcentaje máximo que corresponda a dicho mes de la Emisión según se indica a continuación:

Meses a partir de la Fecha de Emisión	Porcentaje Máximo
0 – 36	2.5%
37 – 48	3.5%
49 – 84	6.75%
85 – 120	10.0%
121 – hasta la Fecha Vencimiento	12.0%

Si en cualquier Fecha de Pago dicho porcentaje no excede del porcentaje máximo, el Evento de Pérdidas Acumuladas dejará de ocurrir para esa Fecha de Pago.

“Evento Especial” significa que haya ocurrido y continúe un Evento de Cartera Vencida, una Causa de Incumplimiento o un Evento de Pérdidas Acumuladas.

Expediente de Crédito” significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; y (ii) en aquellos casos en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato.

“Fecha de Cierre” significa, el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, la cual en ningún caso excederá del 12 de enero de 2008.

“Fecha de Corte” significa, el 1 de septiembre de 2007.

“Fecha de Determinación” significa, en relación a cada Fecha de Pago, el cuarto (4) Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponda a dicha Fecha de Pago.

“Fecha de Pago” significa, el día 25 cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso este vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de octubre de 2007.

“Fecha de Transferencia” significa, en relación a una Fecha de Pago, el día que ocurra diez (10) Días Hábiles después del último día calendario del Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior a esa Fecha de Pago.

Fecha de Vencimiento” significa, el 2 de junio de 2036.

“Fideicomisario Controlador” significa (i) MBIA, en todo caso excepto en el caso de que hubiere ocurrido y continuara un incumplimiento por parte de MBIA en sus obligaciones de pago bajo la Póliza; o (ii) el Representante Común, únicamente en caso de que hubiere ocurrido y continuara un incumplimiento por parte de MBIA en sus obligaciones de pago bajo la Póliza.

“Fideicomiso” significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/243264, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la cláusula Vigésima Novena del Fideicomiso.

“Fideicomitente” significa, Proyectos Adamantine, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

“Fideicomisarios en Primer Lugar” significa, los Tenedores Serie A.

“Fideicomisario en Segundo Lugar” significa, MBIA.

“Fideicomisarios en Tercer Lugar” significa, los Tenedores Serie B.

“Fideicomisarios en Cuarto Lugar”, significa, los tenedores de las Constancias.

“Fiduciario” significa, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o la institución que lo sustituya de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario de Garantía” significa, Banco J.P. Morgan, S. A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

“Gastos de Cobranza” tienen el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la cláusula 3.3 de cada uno de los Contratos de Administración.

“Gastos Mensuales” significa los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica, en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General:

(i) el pago de la Prima pagadera a MBIA en dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza,

(ii) La Comisión por Supervisión de Administradores; en el entendido, sin embargo, que en caso de que Adamantine (i) tenga el carácter de Administrador Maestro y (ii) sea el tenedor de alguna Constancia, la Comisión por Supervisión de Administradores se pagará una vez que se hayan cubierto integralmente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (12) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso,

(iii) los honorarios del Fiduciario,

(iv) los honorarios del Representante Común,

(v) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación y aquellos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y

(vi) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (9) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

"Hipoteca" significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen 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 dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

"IFC", significa el International Finance Corporation.

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

"Inmueble" significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.

"Inmueble Adjudicado" significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso por adjudicación judicial o por acuerdo entre alguno de los Administradores y el Deudor Hipotecario respectivo, con el consentimiento del Administrador Maestro.

"INPC" significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor anunciado de tiempo en tiempo por Banco de México o, en caso de que el mismo no sea anunciado, el índice equivalente que el Banco de México anuncie como su sustituto.

"Institución Depositaria" significa una institución de crédito mexicana de reconocido prestigio a nivel nacional o que sea filial de una institución financiera internacional de reconocido prestigio, que tenga un capital social no menor al equivalente en pesos moneda nacional de E.U.A. \$10'000,000.00 (Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América 00/100) determinado con base en sus estados financieros de más reciente publicación.

"Intermediario Colocador" significa HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

"Inversiones Permitidas" significa la inversión a un día (overnight) en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos o UDIs, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) depósitos a la vista con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente), o "MX-1" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's o su equivalente); o (iv) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente), o "MX-1" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's o su equivalente).

"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.

"MBIA" significa, MBIA México, S. A. de C. V.

"México" significa, los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto de Pago de Interés" significa, el monto en UDIs que corresponda a los intereses devengados y 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 título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"Monto de Pérdidas" significa, una cantidad igual al resultado de restar (x) el Producto Neto de Liquidación de todos los Créditos Cobrados, a (y) el monto del saldo insoluto de principal más los intereses devengados y no pagados (hasta tres meses) que correspondan a dichos Créditos Cobrados al cierre de cada uno de los Periodos de Cobranza inmediatos anteriores a la aplicación del pago final de cada uno de dichos créditos.

"Monto Neto" significa, el monto en UDIs que resulte de restar a los recursos disponibles en la Cuenta General en una Fecha de Determinación, el monto total de las Distribuciones correspondientes a los pagos identificados en los incisos (1) a (13) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del Fideicomiso que corresponden a la siguiente Fecha de Pago.

“Notificación de Requerimiento de Pago” tiene el significado que se indica en el inciso (b) de la cláusula Décimo Primera del Contrato de Fideicomiso.

Notificación de Vencimiento Anticipado” significa, la notificación en la forma del Anexo “R”, que MBIA podrá (pero no estará obligado a) presentar al Fiduciario en caso de que ocurra una Causa de Incumplimiento.

Patrimonio”, significa, Patrimonio, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa, los bienes y derechos que han sido o sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, junto con todos sus frutos, productos y accesorios en términos de la cláusula Séptima del Fideicomiso.

“Período de Cobranza” significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el mes calendario inmediato anterior que ocurra durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, por lo que cada uno de dichos periodos inicia e incluye el primer día de cada mes calendario y termina el último día de dicho mes calendario, en el entendido de que el primer Período de Cobranza iniciará al día siguiente de la Fecha de Corte y terminará el último día del mes inmediato anterior a la primera Fecha de Pago.

Pesos” significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

“Póliza” tendrá el significado que se le atribuye en la Declaración I (f) del Contrato de Fideicomiso.

“Prima” tendrá el significado que se le atribuye bajo el Contrato de Seguro de Garantía Financiera bajo el término Prima.

“Producto de Liquidación” significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u otro tipo de indemnizaciones.

“Producto Neto de Liquidación” significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por los Administradores después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con los Contratos de Administración.

“Reporte de Cobranza” significa, el reporte en la forma del Anexo “C” de los Contratos de Administración, en el cual cada Administrador detallará la Cobranza obtenida durante un Período de Cobranza al Administrador Maestro.

“Reporte de Cobranza Consolidado” significa, el reporte en la forma del Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso elaborado por el Administrador Maestro en términos del Contrato de Administración Maestra, el cual contendrá la información consolidada del Reporte de Cobranza preparado por cada Administrador.

“Reporte de Distribuciones” significa, el reporte en la forma del Anexo “I”, que el Representante Común deberá entregar al Fiduciario, a MBIA y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la cláusula Décimo Primera del 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 título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores.

“Salarios Mínimos” significa, salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal que, de tiempo en tiempo, determine la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

“Saldo de la Cartera Hipotecaria Vigente” significa el monto insoluto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

“Seguros” significa, en forma conjunta los Seguros de Daños y los Seguros de Vida e Incapacidad.

“Seguro de Daños” significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de inundación, incendio, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en los Contratos de Administración.

“Seguro de Vida e Incapacidad” significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en los Contratos de Administración.

“Sociedad Hipotecaria Federal” significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

“Tenedores” significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B.

“Tenedores Serie A” significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Tenedores Serie B” significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

“UDI” significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere 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 los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador Maestro calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario, a MBIA y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituto correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen ejecutivo se completa con la información presentada en la sección “Factores de Riesgo”, misma que debe ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos, tanto a nivel país, como a nivel emisor, que puedan afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en cada Suplemento, el desempeño de cada Administrador, el desempeño de GMAC como Administrador Maestro, y los demás riesgos de cada Emisión.

Las partes principales del Programa se encuentran descritas a continuación:

Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOM, E.R. 	Fideicomitente Fideicomisario en Cuarto Lugar Administrador Maestro.
HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria 	Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios
MBIA México, S.A. de C.V. 	Otorgante de la Póliza Fideicomisario en Segundo Lugar
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. 	Contraparte de la Cobertura SHF
HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria 	Fiduciario
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero 	Representante Común de los Tenedores
Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.	Administrador de Créditos CI
Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.	Administrador de los Créditos HCC
Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.	Administrador de los Créditos HSC

El Programa

El propósito del Programa es establecer la marca para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que fueron aportados por GMAC actualmente denominada Adamantine a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectuaron ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cada uno de los cuales se celebró a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Fideicomitente, recibió una contraprestación que el Fiduciario de cada Fideicomiso realizó con los recursos que se obtuvieron del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.

Dentro de las líneas de negocio de GMAC actualmente denominada Adamantine se encontraba la bursatilización de créditos hipotecarios. Para estos efectos y en términos del Programa, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirió de distintos Originadores de Créditos Hipotecarios (instituciones financieras reconocidas en México) diversos portafolios de Créditos Hipotecarios para bursatilizarlos. Para la adquisición de dichos portafolios de Créditos Hipotecarios, ADAMANTINE llevó a cabo un proceso riguroso de selección y evaluación de dichos portafolios.

Para cada Emisión, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirió de uno o más Originadores de Créditos Hipotecarios, créditos hipotecarios con las características que se describen en el Suplemento respectivo y los aportó al Fideicomiso Emisor correspondiente. El Fiduciario de cada Fideicomiso conserva la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le fueron aportados por ADAMANTINE para que, con el flujo de la Cobranza de dichos Créditos Hipotecarios se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión correspondiente.

En términos del Contrato Marco, para la realización de cada emisión bajo el Programa, GMAC actualmente denominada Adamantine, como Fideicomitente y Fideicomisario en términos de lo que señale el Suplemento correspondiente, celebró un contrato de Fideicomiso

Irrevocable con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o cualquier otro fiduciario sustituto que se designe en el Suplemento respectivo a cada Emisión, en su carácter de Fiduciario.

En dicho contrato se estableció que el Fiduciario puede, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales fueron ofrecidos al público inversionista.

Una vez que el Fideicomitente llevó a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitió la(s) Constancia(s) a favor del Fideicomitente o de la persona que el Fideicomitente designó, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevó a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sirven para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por GMAC actualmente denominada Adamantine en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. El Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consiste principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos.

Los Créditos Hipotecarios que fueron aportados a cada Fideicomiso reúnen ciertos criterios de elegibilidad que cada Contrato de Cesión estableció y se describieron en el Suplemento correspondiente. Para el caso de los Créditos Hipotecarios que no reunieron dichos criterios, GMAC actualmente denominada Adamantine ésta obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho Contrato de Cesión.

La(s) Constancia(s) que emitió el Fiduciario de cada Fideicomiso otorgan a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emiten y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento de cada Emisión.

En ningún caso puede el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar crédito a GMAC actualmente denominada Adamantine ni entregar recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de lo que se encuentre descrito en cada Fideicomiso Emisor.

GMAC actualmente denominada Adamantine en su carácter de Administrador Maestro es el único responsable frente a los Tenedores de la adecuada supervisión y vigilancia de los Administradores en el desempeño de sus funciones de administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. Para estos efectos, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor celebró un Contrato de Administración Maestra con GMAC actualmente denominada Adamantine, para que en su calidad de Administrador Maestro, supervise el desempeño del Administrador, según se describió en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. Asimismo, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor celebró con el Administrador y con el Administrador Maestro, un Contrato de Administración para efectos de que dicho(s) Administrador(es) se encarguen de administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios. El Administrador Maestro ésta facultado para sustituir al Administrador y contratar a otra entidad distinta para que realice la administración de los Créditos Hipotecarios en los casos y bajo los lineamientos que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador respectivo, pagan a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que el Administrador correspondiente les indique, quien a su vez deposita los recursos provenientes de la Cobranza en la respectiva Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión que se hace al amparo del Programa tiene un patrimonio independiente compuesto de Créditos Hipotecarios y podrá incluir apoyos crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN DEL PROGRAMA

GMAC actualmente denominada Adamantine tiene como actividad principal el proveer de recursos a intermediarios financieros que otorgan crédito al sector inmobiliario de la vivienda. La operación de GMAC actualmente denominada Adamantine con los intermediarios financieros es a través de líneas maestras de crédito para la originación de diferentes tipos de créditos hipotecarios, tanto créditos individuales como créditos puente para la construcción. Bajo las líneas maestras de crédito, se pactan los términos y condiciones bajo los cuales los intermediarios financieros pueden ejercer los recursos de GMAC actualmente denominada Adamantine.

El Programa constituye el marco bajo el cual GMAC actualmente denominada Adamantine llevará a cabo bursatilizaciones de créditos hipotecarios individuales, de acuerdo a la estrategia descrita en el párrafo anterior.

Para llevar a cabo las distintas Emisiones al amparo del Programa que se describe en el Prospecto y de conformidad con lo establecido en el Contrato Marco, el Fideicomitente constituirá distintos Fideicomisos Emisores mediante los cuales se emitirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su colocación entre el gran público inversionista. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará formado, principalmente, por Créditos Hipotecarios. Cada uno de los distintos Fideicomisos Emisores será independiente y se describirá en el Suplemento.

2 Distintos Originadores de Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que formen parte del patrimonio de cada Fideicomiso Emisor serán créditos hipotecarios originados por distintos Originadores de Créditos Hipotecarios (instituciones de banca múltiple y SOFOLES y SOFOMES principalmente) en México. Incluso, podría darse el caso de que en una sola Emisión, los Créditos Hipotecarios hayan sido originados por uno o más Originadores de Créditos Hipotecarios distintos y administrados por Administradores distintos. En el Suplemento correspondiente a cada Emisión se señalarán los Originadores de los Créditos Hipotecarios y Administradores correspondientes a dicha Emisión.

3 Adquisición y Cesión de Créditos Hipotecarios

Previamente a la realización de una Emisión, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirirá, tanto con recursos propios, o, en su caso, con recursos provenientes de las líneas de crédito de almacenamiento que mantiene con diversas entidades financieras para tal efecto, de uno o más Originadores de Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios objeto de bursatilización. Para tal efecto, GMAC actualmente denominada Adamantine llevará un riguroso proceso de selección de créditos hipotecarios y adquirirá aquellos créditos que hayan satisfecho el proceso correspondiente. Mediante la celebración del Contrato de Cesión, GMAC actualmente denominada Adamantine aportará al Patrimonio del Fideicomiso respectivo los Créditos Hipotecarios. Los Créditos Hipotecarios serán cedidos por GMAC actualmente denominada Adamantine a favor del Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor al valor del saldo insoluto de los mismos. Una descripción de los Créditos Hipotecarios objeto de bursatilización y de los términos y condiciones del Contrato de Cesión se incluirá en cada uno de los Suplementos correspondientes a cada Emisión.

4 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Una vez que se haya constituido el Fideicomiso Emisor respectivo y que GMAC actualmente denominada Adamantine haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios a favor del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, El Fiduciario llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión. En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso. Las características de cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento respectivo a cada Emisión.

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

5 Administrador Maestro de Créditos Hipotecarios

Para llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que formen parte de una Emisión, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor celebrará con GMAC actualmente denominada Adamantine un Contrato de Administración Maestra. Mediante el Contrato de Administración Maestra, GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Administrador Maestro, estará a cargo de la supervisión y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del Administrador. Un extracto del Contrato de Administración Maestra se incluirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

6 Administradores de Créditos Hipotecarios

El Fiduciario como titular de Créditos Hipotecarios, podrá contratar a uno o varios Administradores para que éstos lleven a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Para tales efectos, el Fiduciario celebrará con uno o varios Administradores un Contrato de Administración. La indicación de aquellas instituciones que actúen como Administradores, así como un extracto del Contrato de Administración que incluya los servicios prestados por el Administrador se incluirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Administrador Maestro y en los casos señalados en el Contrato de Administración correspondiente, podrá reemplazar al o los Administradores, según corresponda, con otra institución que actúe como tal.

7 Pago de Distribuciones

Durante la vigencia de cada Emisión el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente se utilizará por el Fiduciario para efectuar las Distribuciones que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor. El Suplemento correspondiente a cada Emisión describirá las Distribuciones correspondientes, así como la forma y orden de pago de las mismas.

Contrato Marco para Constitución de Fideicomisos Emisores

El 25 de julio de 2007, GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores con el objeto de: (i) establecer el Programa por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años desde la fecha de su aprobación por la CNBV, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el Contrato Marco; y (u) que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la(s) emisión(es) y oferta(s) pública(s) en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto total del Programa.

1. Constitución de Fideicomisos Emisores.

A. Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruya el Fideicomitente, por una parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Fideicomiso Emisor para la emisión de una o más series de Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que se cederá o aportará el Patrimonio del Fideicomiso que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso, en los términos en los que le instruya el Fideicomitente. La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso respectivo, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

B. El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con, y hasta la concurrencia del Patrimonio del Fideicomiso conforme el Fideicomiso Emisor respectivo.

C.A efectos de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, el Fideicomitente y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el cual seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que el Fideicomitente podrá realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso base de una Emisión, los Tenedores tendrán el carácter de Fideicomisarios en Primer Lugar y sucesivos lugares, con base en la prelación que en el propio Fideicomiso Emisor se establezca y el Fideicomitente tendrá el carácter de Fideicomitente y fideicomisarios en el lugar que se establezca en el fideicomiso emisor correspondiente. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, como se describa en el Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

D. Simultáneamente con la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la fecha de Emisión de los mismos, el Fideicomitente, mediante la celebración del Contrato de Cesión, transmitirá al Fiduciario la propiedad fiduciaria de los Créditos Hipotecarios correspondientes, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad fiduciaria de dichos Créditos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores, El Intermediario Colocador que se designe en cada Suplemento llevará a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la BMV.

E. De acuerdo con los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que el Fideicomitente asuma en dicho momento, el Fideicomitente se responsabilizará por la existencia de dichos Créditos Hipotecarios, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal.

Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario, en términos del Contrato de Cesión, llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Créditos Hipotecarios conforme a la naturaleza de los mismos.

2. Inversiones y Gastos

El Patrimonio de cada Fideicomiso será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al presente y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario tendrá derecho a percibir una remuneración por el monto, en la oportunidad y en la forma que se establezca el convenio que suscriba el Fideicomitente y el Fiduciario para dicho efecto.

3. Documentos Complementarios

El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de ellos, periódicamente y en cualquier momento suscribir documentos complementarios al Contrato Marco o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

- (i) sumar a los compromisos del Fideicomitente o los del Fiduciario los compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;
- (ii) implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;
- (iii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el Contrato Marco y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores; y
- (iv) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la LIC, la LMV y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores.

Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de haber suscrito cualquier Documento Complementario conforme a las disposiciones antes mencionadas, el Fiduciario enviará una notificación al respecto al Representante Común indicando los términos de dicho documento. Cuando haya lugar a ello de conformidad con las Circulares de la CNBV, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos Emisores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán ser hechas del conocimiento del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

OPERACIÓN DE ESTA EMISIÓN

El propósito de la presente emisión fue bursatilizar los Créditos Hipotecarios mediante la oferta pública de 1'824,514 (Un millón ochocientos veinticuatro mil quinientos catorce) Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son emitidos por el Fiduciario.

Para estos efectos y en términos del Programa, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirió de distintas SOFOLES y/o SOFOMES diversos portafolios de Créditos Hipotecarios para bursatilizarlos. En algunos GMAC actualmente denominada Adamantine utilizó líneas de crédito otorgadas por ciertas instituciones financieras. En términos de los contratos de crédito antes mencionados y para garantizar el pago a la institución financiera respectiva, GMAC actualmente denominada Adamantine cedió a los Vehículos de Fondeo el portafolio de Créditos Hipotecarios adquiridos con la línea de crédito, según corresponda. Previo a la adquisición de dichos portafolios de Créditos Hipotecarios, GMAC actualmente denominada Adamantine llevó a cabo un proceso riguroso de selección y evaluación de dichos portafolios.

Para la realización de la presente Emisión, GMAC actualmente denominada Adamantine, como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, MBIA México como otorgante de la Póliza y fideicomisario en segundo lugar y con Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores.

Por medio del Contrato de Cesión, GMAC actualmente denominada Adamantine (directamente y a través de los Vehículos de Fondeo) cedió los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, de los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario distribuirá a los Vehículos de Fondeo las cantidades adeudadas a las instituciones financieras otorgantes de las líneas de crédito para la adquisición de los Créditos Hipotecarios y entregará el remanente a GMAC actualmente denominada Adamantine, en los términos del Contrato de Cesión y del Contrato de Fideicomiso.

Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso se hará con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios.

Asimismo, el Fiduciario emitirá 7 (siete) Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Cuarto Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso

El Fiduciario conservará la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le fueron cedidos mediante el Contrato de Cesión para que, con el flujo de la Cobranza de dichos créditos, se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Créditos Hipotecarios aportados al Fideicomiso reúnen ciertos criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Cesión. Para el caso en que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna los criterios mencionados, GMAC actualmente denominada Adamantine estará obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con las características establecidas en dicho Contrato de Cesión o a readquirirlo del Fiduciario.

En el Contrato de Fideicomiso se establece que el Fiduciario puede, de conformidad con la LMV, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como emitir las Constancias.

El Fiduciario y el Administrador Maestro celebrarán el Contrato de Administración Maestra mediante el cual el Fiduciario contrata al Administrador Maestro para que éste supervise y vigile las funciones de cada Administrador.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, cada Administrador celebrará un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Administrador Maestro mediante el cual dichos Administradores continuarán con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, según corresponda, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en los supuestos descritos en los Contratos de Administración y bajo el procedimiento de sustitución del Administrador previsto en dichos contratos, el Administrador Maestro, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador, podrá sustituir de su cargo a los Administradores con otra institución que reúna ciertos requisitos establecidos en los mismos. De la misma forma el Administrador Maestro podrá ser reemplazado de su cargo en los supuestos descritos en el Contrato de Administración Maestra con otra institución que designe para tales efectos el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios, a través de cada Administrador, pagarán al Fiduciario el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que los Administradores les indiquen, quienes a su vez depositarán los recursos provenientes de la cobranza en la Cuenta de Cobranza respectiva.

De conformidad con una comunicación emitida por la SHF de fecha 17 de septiembre de 2007, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A materia del suplemento califican como instrumentos conocidos como "BORHIS", de conformidad con los lineamientos que al efecto ha emitido la SHF. Por consecuencia, dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen como características:

- a) Se emiten en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de los Créditos Hipotecarios.
- b) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios cuentan con al menos dos dictámenes sobre su calidad crediticia expedidos por calificadoras de valores acreditadas, con calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional.
- c) Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios se transfieren a través del Fideicomiso a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, sujeto a la prelación de flujos que al efecto se establece en el propio Fideicomiso.
- d) Previa a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se ha designado a un custodio de la documentación relativa a los Créditos Hipotecarios.
- e) El Fideicomiso y el suplemento establecen de manera precisa un mecanismo para designar a un administrador sustituto de los Créditos Hipotecarios.

Asimismo, la calificación de BORHIS ha sido emitida por la SHF considerando que los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso cumplen con los siguientes preceptos:

- a) Los Créditos Hipotecarios se han destinado exclusivamente para la adquisición de vivienda nueva o usada o para la redención de pasivos asumidos para la adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana y respecto de cada uno existe un seguro de vida y de daños vigentes, con pólizas válidas y exigibles.

b) El Fiduciario cuenta con la titularidad única y legítima de cada uno de los derechos de crédito derivados de los Créditos Hipotecarios, así como del beneficio de los seguros, libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario.

c) Se cuenta con una identificación individual, verdadera y precisa del saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios.

d) Cada Crédito Hipotecario cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado que contenga por lo menos el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y su garantía, con todas las modificaciones en su caso, con evidencia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Para el caso de aquellos Créditos Hipotecarios originados durante los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre, el expediente de crédito cuenta con al menos copia simple de la escritura respectiva y la boleta de entrada del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente que tras la liberación del primer testimonio se incorporará al expediente de crédito respectivo.

e) Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.

f) Las obligaciones derivadas de los Créditos Hipotecarios son existentes, legítimas, válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos.

g) Las obligaciones del Cedente derivadas de los Créditos Hipotecarios deberán haber sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe al momento de la cesión obligación alguna a cargo del cedente pendiente de cumplimiento.

h) A la fecha de la cesión al Fiduciario, ninguno de los Créditos Hipotecarios se encuentra en litigio de tipo alguno ante tribunales locales o federales, que pueda afectar la validez y exigibilidad de los mismos.

i) A la fecha de la cesión al Fiduciario, ninguno de los Créditos Hipotecarios tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, intereses, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el acreditado al amparo del Crédito Hipotecario respectivo.

j) El Cedente cuenta con derechos preferentes sobre las garantías otorgadas bajo cada uno de los Créditos Hipotecarios.

k) La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario y sus accesorios, han resultado en la transferencia de propiedad, legal, válida y exigible, otorgando al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los mismos y todos sus frutos, productos y accesorios de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario celebró con la Sociedad Hipotecaria Federal la Cobertura SHF mediante la cual la Sociedad Hipotecaria Federal se obligará a pagar en forma mensual al Fiduciario la diferencia entre el incremento en el SMGDF y el valor de la UDI con respecto a los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios.

Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza, MBIA México ha otorgado un seguro de garantía financiera respecto de los Certificados Bursátiles Serie A que cubre, en caso de que los recursos del Fideicomiso sean insuficientes, las cantidades faltantes para el pago (i) en cada Fecha de Pago, el 100% de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles Serie A y (ii) en la Fecha de Vencimiento, del principal adeudado bajo los Certificados Bursátiles Serie A, en uno y otro caso en los términos previstos en la Póliza.

Asimismo, existe la mecánica de amortización de principal, misma que tiene dos componentes.

El primero es la obligación contractual de pagar, de conformidad con los títulos que amparan la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, el monto insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Por lo tanto, el Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, en cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El importe de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no constituye una obligación y está directamente relacionado con el monto de las cantidades cobradas por concepto de principal bajo los Créditos Hipotecarios en cada Periodo de Cobranza.

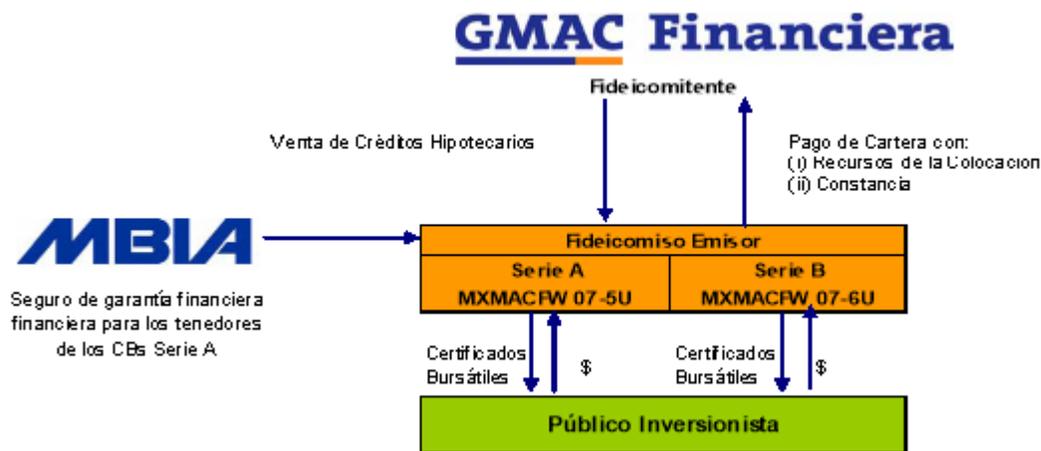
Es importante señalar que las amortizaciones anticipadas son una posibilidad que tiene el Fideicomiso en caso de tener fondos disponibles conforme a lo señalado en el párrafo anterior, mas no es una obligación. En contraste, el pago mensual de intereses en cada Fecha de Pago bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios es una obligación, por lo que la falta de pago del mismo en una Fecha de Pago representa una Causa de Incumplimiento bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los pagos antes mencionados de intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran sujetos a la prelación establecida en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y a los títulos que amparan la presente Emisión, es decir, los pagos bajo los Certificados Bursátiles Serie B se encuentran subordinados a los pagos bajo los Certificados Bursátiles Serie A y en, en su caso, al pago a MBIA México por cualquier cantidad derivada de la Póliza.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a ADAMANTINE ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de las cantidades a que tenga derecho a recibir conforme a las Constancias de las cuales es titular.

Debido a que MBIA México, a través del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, estará garantizando el 100% del pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Serie A a los Fideicomisarios en Primer lugar, como Fideicomisario Controlador será quien directamente estará a cargo de instruir en la mayoría de los casos al Fiduciario, según se describe en el Contrato de Fideicomiso.

El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación al momento de la Emisión:



Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Sujeto a la prelación de los pagos de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B establecida en el apartado XVI.9 del Suplemento y de la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y a los títulos que amparan la presente Emisión, los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencen, para todos los efectos legales, en la Fecha de Vencimiento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios causarán intereses ordinarios sobre el Saldo Insoluto de Principal a la Tasa de Interés Anual de conformidad con el suplemento.

Las personas participantes en la Emisión, incluyendo al Fiduciario, al Fideicomitente, a MBIA México, al Administrador Maestro, a los Administradores, al Intermediario Colocador y al Representante Común no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que deba hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de MBIA México, respecto de los pagos que deba hacer en términos de la Póliza. 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 pago alguno de dichos participantes en la Emisión.

Factores de riesgo:

Factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos. Al respecto, se deberán considerar los requisitos de revelación de información que se describen en el anexo H Bis 1, fracción IV, inciso C), numeral 1), inciso c).

Durante el periodo reportado no ha habido cambios significativos en los Factores de Riesgo listados en el Suplemento de la emisión.

Términos y condiciones del contrato de Fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, entre otros.

Durante el periodo de revisión, no ha habido cambios significativos en términos del contrato o cualquier otro contrato.

Cualquier incumplimiento relevante con lo establecido en los contratos a que se refiere el párrafo anterior; en este sentido, en caso de que no exista ningún incumplimiento relevante, se deberá hacer una mención al respecto.

El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tienen conocimiento de ningún incumplimiento en los contratos.

Procedimientos legales pendientes en contra del originador, administrador u operador de los activos, fiduciario, así como cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores o procedimientos que puedan ser ejecutados por autoridades gubernamentales.

El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tienen conocimiento de ningún procedimiento legal que pudiera afectar el desempeño de los bonos o que impacte al patrimonio del fideicomiso directamente. Únicamente se tiene conocimiento de los juicios relativos a la cartera de créditos que forma parte del patrimonio del Fideicomiso y cuya atención se encuentra a cargo del Administrador.

Procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte, revelando la fecha de terminación y una descripción del resultado final. Lo anterior en el entendido de que un proceso legal sólo requiere ser revelado en los reportes correspondientes al periodo en el que se haya convertido en relevante y en reportes posteriores únicamente si han existido cambios significativos.

Ninguno.

Desviaciones relevantes entre las estimaciones que en su caso, se incluyeron en el prospecto de colocación y las cifras observadas realmente durante el periodo que se reporta, explicando las causas de dichas desviaciones.

No aplica

Información de deudores relevantes para evaluar su riesgo de crédito, cuando el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso, dependa total o parcialmente un solo deudor o deudores.

No existen deudores relevantes en la operación

Nombre del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados y su forma de organización.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común con Lic. César David Sánchez y/o Lic. Alejandra Tapia Jimenez al número +52 (55) 5230 0200 Ext 0177 y/o 5231 0161, a las dirección de correo

electrónico cdhernandez@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx en sus oficina ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col Juárez. C.P. 11000, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2979, a la dirección de correo electrónico ruth.arellano@hsbc.com.mx y/o gabriela.yanez@hsbc.com.mx; acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Finalmente, durante la vigencia de cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV y CNBV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley Aplicable.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

En el periodo reportado no se han realizado otras emisiones respaldadas con los mismos activos.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No existen cambios en los valores inscritos en el registro.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

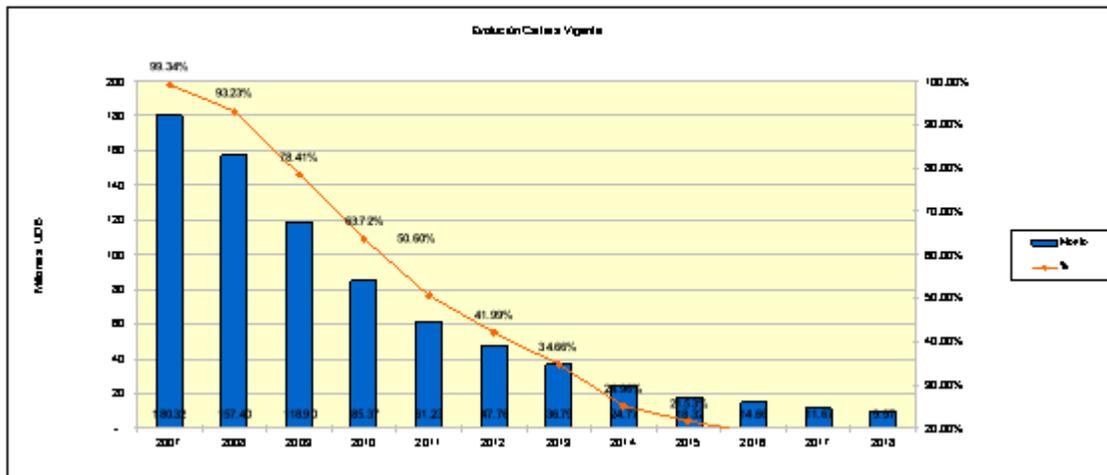
Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

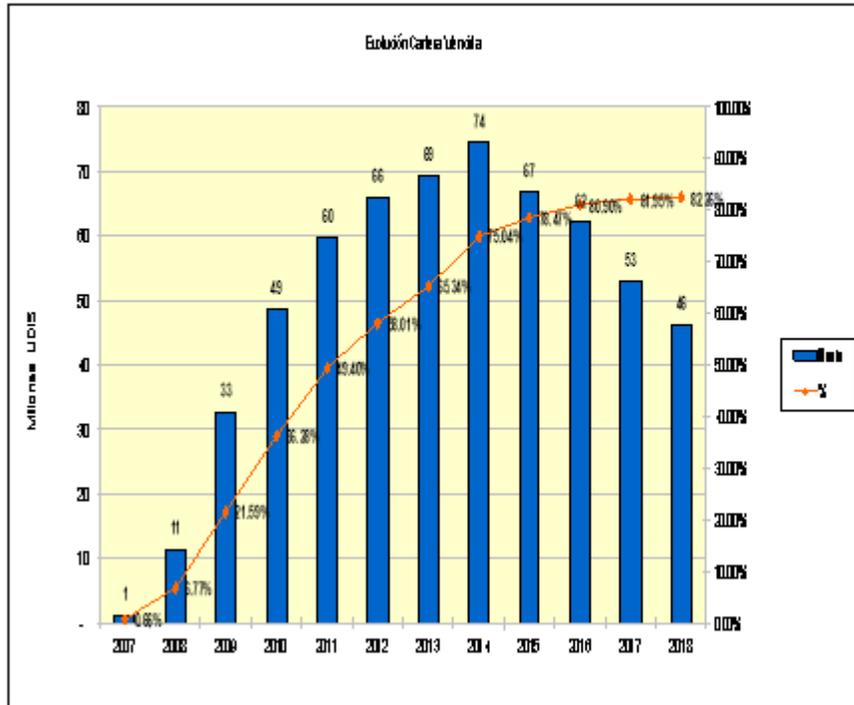
La información del patrimonio del Fideicomiso se encuentra detallada en los siguientes apartados:

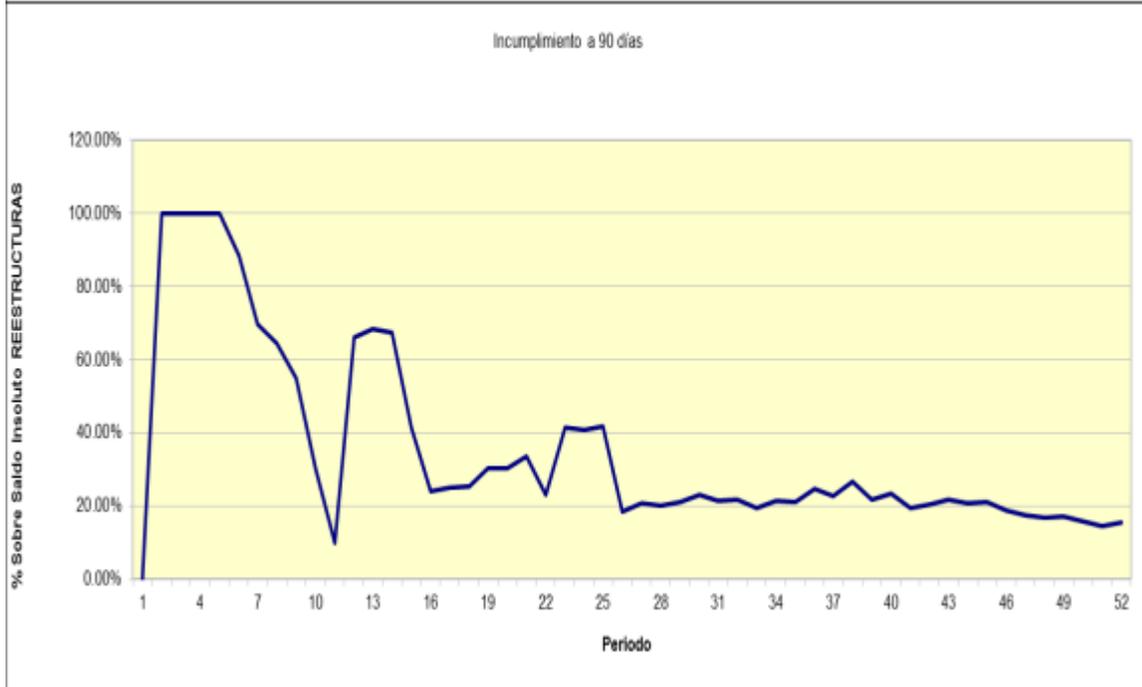
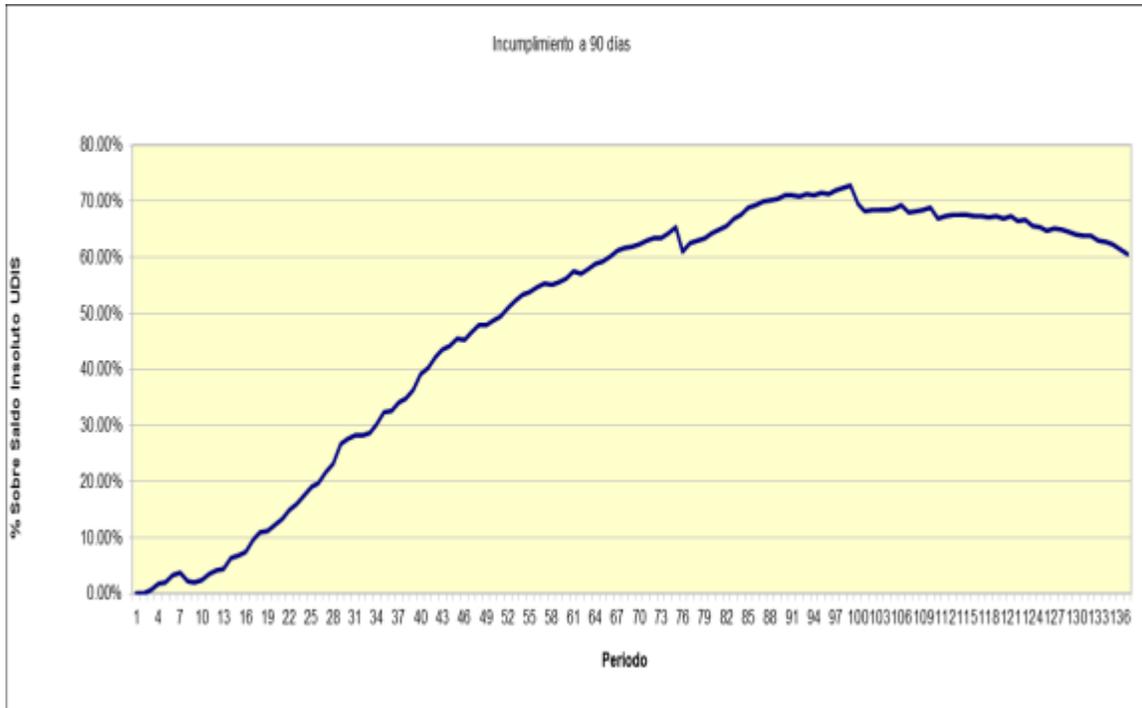
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

UD IS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cartera Vigente												
Monto	180,319,846	157,398,686	118,901,332	85,367,345	61,226,039	47,763,946	35,790,382	24,768,348	18,319,374	14,661,961	11,670,678	9,965,686
%	99.34%	93.23%	78.41%	63.72%	50.60%	41.99%	34.68%	24.96%	21.53%	19.10%	18.09%	17.74%



Cartera Vencida	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Monto	1,201,588	11,429,133	32,132,365	48,611,969	59,168,819	65,988,208	69,313,080	71,152,151	66,711,115	62,081,299	52,915,015	46,211,111
%	0.66%	6.77%	21.58%	36.28%	49.40%	58.01%	65.31%	75.04%	80.50%	81.55%	82.35%	82.26%

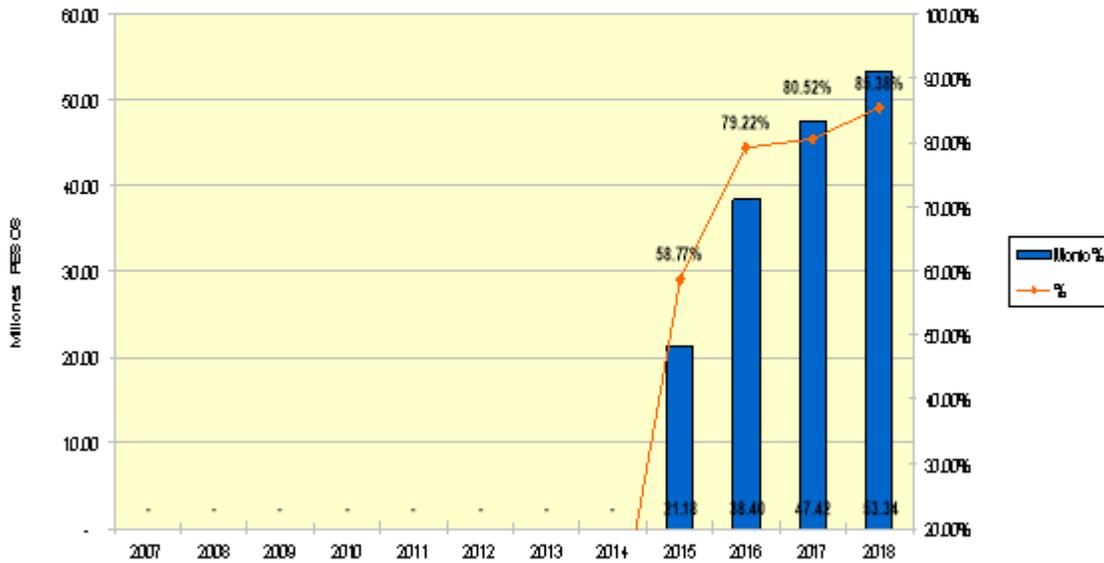




REESTRUCTURAS

Cartera Vigente	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Monto	-	-	-	-	-	-	-	-	21,176,381	38,399,461	47,417,229	53,335,546
%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	58.77%	79.22%	80.52%	85.38%

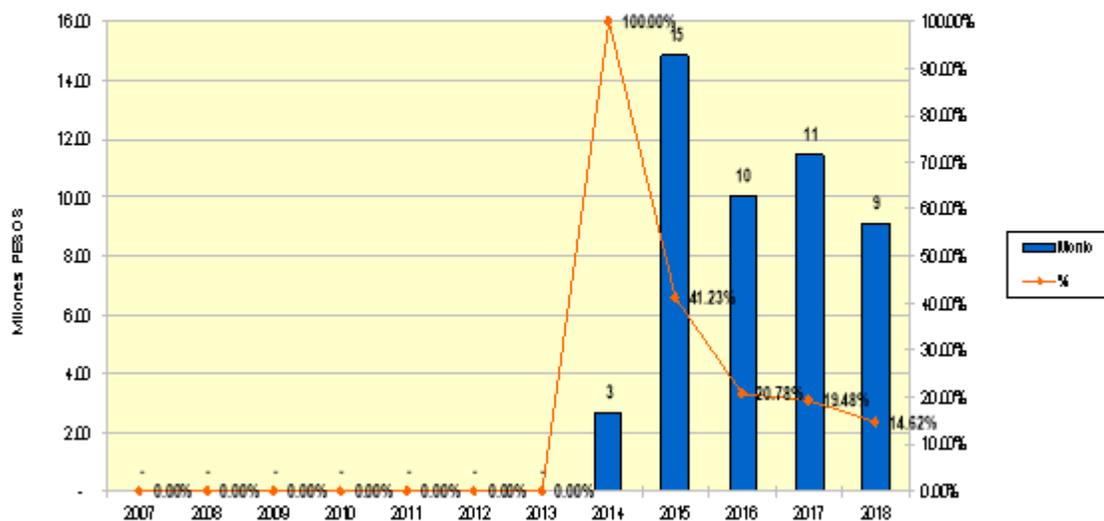
Evolución Cartera Vigente

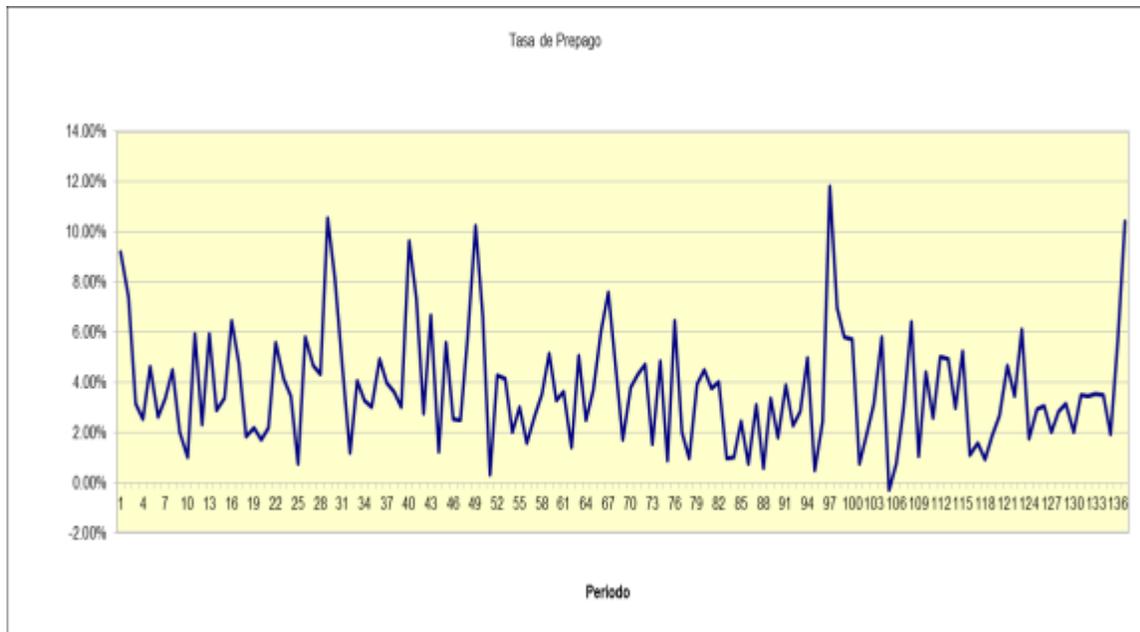


REESTRUCTURAS

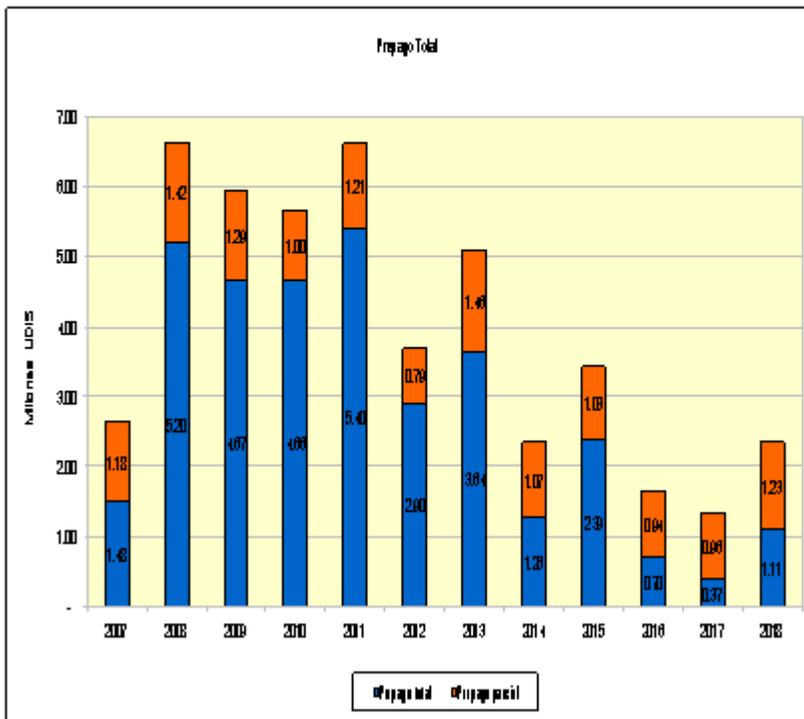
Cartera Vencida	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Monto	-	-	-	-	-	-	-	2,684,215	14,854,916	10,069,646	11,474,078	9,136,531
%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	41.23%	20.78%	19.48%	14.62%

Evolución Cartera Vencida





Prepago Total	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prepago total	1,118,101.61	5,202,111.30	1,661,130.86	1,688,113.13	5,102,011.85	2,888,138.85	3,612,581.21	1,264,605.11	2,393,788.57	695,698.60	371,895.41	1,114,029.17
Prepago parcial	1,116,561.30	1,120,065.53	1,293,652.66	996,912.80	1,212,501.88	193,116.11	1,158,318.19	1,066,946.31	1,030,794.56	942,885.05	957,151.67	1,225,600.04
Prepago Total	2,851,966.03	6,822,511.92	5,980,192.52	5,685,116.53	6,611,615.53	3,881,285.32	5,100,906.00	2,331,551.42	3,424,583.13	1,638,583.65	1,329,047.08	2,339,629.21



Desempeño de los activos

UDIS

CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2018
Pagos de Principal Programados	718,871.80
Prepagos de Principal	1,044,641.83
Principal Producto Neto de Liquidación	781,515.79
Quitas/ reversos o ajustes de capital	-268,783.26
Monto Total de Pagos de Principal	2,276,246.16
Interes Ordinario	1,265,401.13
Interes Moratorio	0.00
Comisión por Administración	148,929.88
Penalización por Prepagos	0.00
Prima Cobertura SWAP SHF Cobrada en el Periodo	10,926.12
Seguro de Vida	218,205.06
Excedente en Liquidación	25,993.80
Cargos de Cobranza	38,491.35
Cuota de Mantenimiento	0.00
Cuota de Conservación	0.00
Montos Recibidos por Aplicar	89,121.32
Bonificaciones	721.18
Montos aplicados identificados en periodos anteriores	89,137.65
Total:	3,983,455.99

REESTRUCTURAS

CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2018
Pagos de Principal Programado	2,398,422.57
Prepagos de Principal	1,092,301.52
Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
Monto Total de Pagos de Principal	3,490,724.09
Interes Ordinario	5,737,776.74
Interes Moratorio	0.00
Comisión por Administración	305,598.90
Penalización por Prepagos	0.00
Prima Cobertura SWAP SHF Cobrada en el Periodo	0.00
Seguro de Vida	337,116.07
Excedente en Liquidación	225,796.87
Cargos de Cobranza	112,839.15
Cuota de Mantenimiento	0.00
Cuota de Conservación	0.00
Montos Recibidos por Aplicar	544,057.86
Bonificaciones	7,160.48
Montos aplicados identificados en periodos anteriores	-202,313.33
Total:	10,558,756.83

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS AL CIERRE DEL PERIODO

Resumen

Saldo Principal Inicial:	56,176,997.34
Número de Créditos:	627
Saldo Insoluto Promedio:	89,596.49
Total Original Principal:	56,225,607.67
Promedio Ponderado de Cupón:	9.54%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	78.51%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	19.39%
Estados con mayor número de créditos:	

ESTADO DE MEXICO	16.67%
BAJA CALIFORNIA NORTE	23.25%
JALISCO	13.74%

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS REESTRUCTURADOS AL CIERRE DEL PERIODO

Resumen

Saldo Principal Inicial:	62,472,076.47
Número de Créditos:	176
Saldo Insoluto Promedio:	354,954.98
Total Original Principal:	62,705,066.40
Promedio Ponderado de Cupón:	9.48%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	81.44%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	51.54%
Estados con mayor número de créditos:	

ESTADO DE MEXICO	30.15%
BAJA CALIFORNIA NORTE	13.12%
QUINTANA ROO	10.21%

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		110	9,724,405.79	17.31%
Hipotecaria Su Casita		425	39,765,394.68	70.79%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		92	6,687,196.87	11.90%
Total		627	56,176,997.34	100.00%

Créditos Hipotecarios Reestructurados a agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		24	9,950,698.32	15.93%
Hipotecaria Su Casita		118	41,671,551.26	66.70%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		34	10,849,826.89	17.37%
Total		176	62,472,076.47	100.00%

Créditos Hipotecarios agrupados por Estado en el que se ubica el inmueble sobre el que se estableció la garantía hipotecaria

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
AGUASCALIENTES	8	1,177,295	2.10%
BAJA CALIFORNIA NORTE	104	13,059,018	23.25%
BAJA CALIFORNIA SUR	20	1,724,996	3.07%
CHIAPAS	3	325,231	0.58%
CHIHUAHUA	4	529,905	0.94%
COAHUILA	3	270,658	0.48%
COLIMA	1	58,194	0.10%
DISTRITO FEDERAL	4	314,024	0.56%
DURANGO	1	34,103	0.06%
ESTADO DE MEXICO	135	9,363,772	16.67%
GUANAJUATO	14	1,336,390	2.38%
JALISCO	63	7,720,818	13.74%
MICHOACAN	36	2,666,761	4.75%
NAYARIT	1	51,028	0.09%
NUEVO LEON	32	2,779,893	4.95%
OAXACA	3	241,915	0.43%
PUEBLA	17	1,200,842	2.14%
QUERETARO	12	932,777	1.66%
QUINTANA ROO	60	5,168,680	9.20%
SAN LUIS POTOSI	19	990,591	1.76%
SINALOA	18	1,498,129	2.67%
SONORA	21	1,551,772	2.76%
TABASCO	4	270,825	0.48%
TAMAULIPAS	14	1,092,136	1.94%
VERACRUZ	24	1,489,124	2.65%
YUCATAN	6	328,122	0.58%
Total	627	56,176,997	100.00%

Créditos Restructurados por Estado en el que se ubica el inmueble sobre el que se estableció la garantía hipotecaria

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
BAJA CALIFORNIA NORTE	20	8,194,663	13.12%
BAJA CALIFORNIA SUR	2	663,071	1.05%
CAMPECHE	1	260,511	0.42%
CHIAPAS	3	1,220,731	1.95%
COAHUILA	1	367,541	0.59%
DISTRITO FEDERAL	4	2,065,817	3.34%
ESTADO DE MEXICO	59	18,836,725	30.15%
GUANAJUATO	5	1,611,298	2.58%
JALISCO	7	2,711,915	4.34%
MICHOACAN	7	3,100,332	4.96%
NUEVO LEON	13	4,899,480	7.84%
PUEBLA	3	789,590	1.26%
QUERETARO	10	3,920,555	6.28%
QUINTANA ROO	19	6,381,183	10.21%
SAN LUIS POTOSI	7	2,013,455	3.22%
SINALOA	2	793,518	1.27%
SONORA	4	1,426,710	2.28%
TABASCO	2	1,368,470	2.19%
VERACRUZ	6	1,553,337	2.49%
YUCATAN	1	284,174	0.45%
Total	176	62,472,076	100.00%

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de	Porcentaje del Saldo Total (%)
<50000	82	3,048,668	5.43%
50000-60000	71	3,929,739	7.00%
60000-70000	72	4,714,626	8.39%
70000-80000	105	7,872,168	14.01%
80000-90000	67	5,693,603	10.14%
90000-100000	34	3,197,800	5.69%
100000-110000	39	4,082,138	7.27%
110000-120000	29	3,377,245	6.01%
120000-130000	31	3,860,182	6.87%
130000-140000	21	2,820,535	5.02%
140000-150000	16	2,318,582	4.13%
150000-160000	13	1,998,133	3.56%
160000-170000	10	1,653,643	2.94%
170000-180000	6	1,042,079	1.85%
180000-190000	11	2,044,200	3.64%
190000-200000	4	786,647	1.40%
200000-210000	5	1,019,146	1.81%
220000-230000	4	900,861	1.60%
230000-240000	2	471,414	0.84%
260000-270000	3	793,175	1.41%
270000-280000	2	553,414	0.99%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomiso era de 89,674.02 UDIS

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de	Porcentaje del Saldo Total (%)
70000-80000	2	150,075	0.24%
80000-90000	1	86,473	0.14%
110000-120000	1	112,107	0.18%
130000-140000	1	138,012	0.22%
140000-150000	1	149,055	0.24%
150000-160000	2	301,960	0.48%
170000-180000	3	522,076	0.84%
180000-190000	7	1,266,698	2.03%
190000-200000	2	392,476	0.63%
200000-210000	5	1,014,802	1.62%
210000-220000	8	1,704,631	2.73%
220000-230000	3	676,977	1.08%
230000-240000	7	1,648,987	2.64%
240000-250000	5	1,229,640	1.97%
250000-260000	6	1,522,361	2.44%
260000-270000	4	1,050,862	1.68%
270000-280000	2	548,180	0.88%
280000-290000	3	851,711	1.36%
290000-300000	4	1,173,560	1.88%
>300000	109	47,932,435	76.73%
290000-300000	176	62,472,076	100.00%

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de	Porcentaje del Saldo Total (%)
<50000	82	3,048,668	5.43%
50000-60000	72	3,989,722	7.10%
60000-70000	71	4,654,643	8.29%
70000-80000	105	7,872,168	14.01%
80000-90000	67	5,693,603	10.14%
90000-100000	34	3,197,800	5.69%
100000-110000	39	4,082,138	7.27%
110000-120000	29	3,377,245	6.01%
120000-130000	31	3,860,182	6.87%
130000-140000	21	2,820,535	5.02%
140000-150000	16	2,318,582	4.13%
150000-160000	13	1,998,133	3.56%
160000-170000	10	1,653,643	2.94%
170000-180000	6	1,042,079	1.85%
180000-190000	11	2,044,200	3.64%
190000-200000	4	786,647	1.40%
200000-210000	5	1,019,146	1.81%
220000-230000	4	900,861	1.60%
230000-240000	2	471,414	0.84%
260000-270000	3	793,175	1.41%
270000-280000	2	553,414	0.99%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 89,596.49 UDIS

Créditos Hipotecarios Restruccutrados agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
70000-80000	2	150,075	0.24%
80000-90000	1	85,473	0.14%
110000-120000	1	112,107	0.18%
130000-140000	1	138,012	0.22%
140000-150000	2	298,119	0.48%
150000-160000	1	152,896	0.24%
170000-180000	6	1,051,248	1.68%
180000-190000	4	737,526	1.18%
190000-200000	3	590,741	0.95%
200000-210000	4	816,538	1.31%
210000-220000	8	1,704,631	2.73%
220000-230000	3	676,977	1.08%
230000-240000	7	1,648,987	2.64%
240000-250000	5	1,229,640	1.97%
250000-260000	6	1,522,361	2.44%
260000-270000	4	1,050,862	1.68%
>270000	118	50,505,885	80.85%
Total	176	62,472,076	100.00%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 354,954.98 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interes

Tasa de Interes	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<9.5	256	25,168,329	44.80%
9.5-10.5	247	21,294,772	37.91%
10.5-11.5	122	9,609,387	17.11%
11.5-12.5	2	104,509	0.19%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 9.54%

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por Tasa de Interes

Tasa de Interes	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<9.5	59	24,178,881	38.70%
9.5-10	55	18,730,954	29.98%
10-10.5	59	18,753,755	30.02%
10.5-11	2	465,324	0.74%
11.5-12	1	343,162	0.55%
Total	176	62,472,076	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 9.48%

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
180	23	1,541,234	2.74%
240	70	6,110,526	10.88%
300	476	45,043,695	80.18%
360	58	3,481,543	6.20%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 293.90 meses

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	7	1,201,515	1.92%
100-119	4	1,301,886	2.08%
120-139	13	4,171,248	6.68%
140-159	17	7,434,628	11.90%
160-179	33	12,248,592	19.61%
180-199	54	18,791,855	30.08%
200-219	40	13,598,152	21.77%
220-239	5	2,833,591	4.54%
240-259	3	890,609	1.43%
Total	176	62,472,076	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 179.44 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	87	7,026,061	12.51%
100-109	5	622,425	1.11%
110-119	3	161,127	0.29%
120-129	15	2,097,084	3.73%
130-139	86	6,916,362	12.31%
140-149	129	10,951,139	19.49%
150-159	243	22,674,066	40.36%
160-169	53	5,369,177	9.56%
170-179	1	48,615	0.09%
180-189	4	286,023	0.51%
190-200	1	24,919	0.04%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 140.14 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	26	7,143,523	11.43%
100-109	1	292,635	0.47%
110-119	5	2,854,709	4.57%
120-129	3	1,626,571	2.60%
130-139	17	6,110,822	9.78%
140-149	22	7,769,520	12.44%
150-159	47	16,882,367	27.02%
160-169	18	6,544,845	10.48%
170-179	9	3,137,481	5.02%
180-189	2	543,000	0.87%
190-199	20	6,911,639	11.06%
200-209	4	1,966,223	3.15%
220-229	2	688,742	1.10%
Total	176	62,472,076	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 149.76 meses

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
100-109	2	28,193	0.05%
110-119	2	15,412	0.03%
120-129	1	48,615	0.09%
130-139	4	351,498	0.63%
140-149	294	28,626,250	50.96%
150-159	129	11,122,679	19.80%
160-169	107	9,151,571	16.29%
170-179	28	3,280,906	5.84%
180-189	5	352,202	0.63%
190-199	11	822,386	1.46%
200-209	19	1,271,489	2.26%
210-219	17	719,886	1.28%
220-229	8	385,911	0.69%
Total	627	56,176,997	100.00%

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	173	61,042,202	97.71%
100-109	3	1,429,875	2.29%
Total	176	62,472,076	100.00%

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
30-40	1	59,983	0.11%
50-60	7	373,320	0.66%
60-70	6	320,388	0.57%
70-80	18	1,273,135	2.27%
80-90	595	54,150,171	96.39%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 78.51%

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble Reestructurados

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
40-50	1	373,219	0.60%
50-60	3	602,848	0.96%
60-70	1	554,858	0.89%
70-80	5	2,758,505	4.42%
80-90	166	58,182,647	93.13%
Total	176	62,472,076	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 81.44%

Razón de Pago - Ingreso (PTI)

P TI	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0.01-0.11	51	4,058,169	7.22%
0.11-0.21	303	26,983,526	48.03%
0.21-0.31	266	24,567,522	43.73%
0.31-0.41	7	567,780	1.01%
Total	627	56,176,997	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 19.39%

Razón de Pago - Ingreso (PTI) de créditos Reestructurados

P TI	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-0.05	4	1,729,245	2.77%
0.05-0.1	7	2,319,389	3.71%
0.1-0.15	32	10,416,384	16.67%
0.15-0.2	38	14,432,384	23.10%
0.2-0.25	66	23,034,025	36.87%
>0.25	29	10,540,649	16.87%
Total	176	62,472,076	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 51.54%

Variación en saldo y en número de activos

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS

UDIS

	# Créditos	Saldo UDIS
Saldo Inicial Ejercicio 2018	745	67,056,762.68
Créditos Liquidados	20	1,035,756.36
Prepagos parciales		1,044,641.83
Amortización de Capital		718,871.80
Créditos Liquidados por el originador		0.00
Inmuebles Adjudicados	71	6,895,566.87
Reestructuras	27	2,220,684.84
Créditos Añadidos		0.00
Créditos Eliminados		0.00
Reactivación de créditos		0.00
Reversos de Capital		0.00
Saldo Final Ejercicio 2018	627	56,176,997.34

VENTAS 21 4,902,414.54

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS REESTRUCTURAS

PESOS

	# Créditos	Saldo PESOS
Saldo Inicial Ejercicio 2018	157	58,432,629.39
Créditos Liquidados	4	733,780.52
Prepagos parciales		1,092,301.52
Amortización de Capital		2,398,422.57
Créditos Liquidados por el originador		0.00
Inmuebles Adjudicados	4	1,897,687.01
Reestructuras	27	9,427,858.23
Créditos Añadidos		0.00
Créditos Eliminados		0.00
Reactivación de créditos		0.00
Reversos de Capital		0.00
Saldo Final Ejercicio 2018	176	62,472,076.52

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Créditos con pagos vencidos por número de meses

Numero de meses	No. de Créditos	Saldo insoluto UDIS al 01 Enero 2019	Porcentaje del saldo total
Al Corriente / Current	146	8,952,243	15.94%
De 1 a 30 días	1	195,099	0.35%
De 31 a 60 días	9	477,280	0.85%
De 61 a 90 días	4	340,964	0.61%
+ 90	5	401,855	0.72%
PROCESO JUDICIAL	462	45,809,556	81.55%
Total	627	56,176,997	100%

Créditos Reestructurados con pagos vencidos por número de meses

Numero de meses	No. de Créditos	Saldo insoluto UDIS al 01 Enero 2019	Porcentaje del saldo total
Al Corriente / Current	131	46,607,274	74.60%
De 1 a 30 días	9	3,650,007	5.84%
De 31 a 60 días	4	1,540,706	2.47%
De 61 a 90 días	5	1,537,559	2.46%
+ 90	4	1,496,394	2.40%
PROCESO JUDICIAL	23	7,640,137	12.23%
Total	176	62,472,076	100%

Garantías sobre los activos

Las emisiones no cuentan con garantías para los activos.

Emisiones de valores

Durante el periodo reportado no se realizó ninguna emisión de valores respaldados por los mismos bienes.

Desempeño de los valores emitidos

Respecto del pago a los tenedores se informa que desde la Fecha de Emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y, en caso de amortización éstas dependen del flujo y conforme a los títulos que amparan los Certificados Bursátiles de las emisiones, los cuales fueron calculados de acuerdo con las formulas y procedimientos que mencionan en la portada del presente reporte.

A continuación se presenta una tabla con el detalle del pago, para cada una de las emisiones, en el periodo 2018:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto de Intereses devengados en UDIS	Monto de Intereses devengados en PESOS	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto pagado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS	Saldo Insoluto	Número de títulos en Circulación	Valor Nominal Ajustado Inicial por título
124	25/01/2018	\$ 5.967077	362.18	\$ 2,161.17	362.18	\$ 2,161.17	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
125	26/02/2018	\$ 6.000729	362.18	\$ 2,173.36	362.18	\$ 2,173.36	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
126	26/03/2018	\$ 6.015786	327.13	\$ 1,967.96	327.13	\$ 1,967.96	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
127	25/04/2018	\$ 6.033174	362.18	\$ 2,185.11	362.18	\$ 2,185.11	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
128	25/05/2018	\$ 6.012448	350.50	\$ 2,107.36	350.50	\$ 2,107.36	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
129	25/06/2018	\$ 6.010307	362.18	\$ 2,176.83	362.18	\$ 2,176.83	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
130	25/07/2018	\$ 6.033220	350.50	\$ 2,114.64	350.50	\$ 2,114.64	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
131	27/08/2018	\$ 6.066199	362.18	\$ 2,197.07	362.18	\$ 2,197.07	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
132	25/09/2018	\$ 6.102471	362.18	\$ 2,210.21	362.18	\$ 2,210.21	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
133	25/10/2018	\$ 6.122420	350.50	\$ 2,145.90	350.50	\$ 2,145.90	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
134	26/11/2018	\$ 6.157614	362.18	\$ 2,230.18	362.18	\$ 2,230.18	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS
135	26/12/2018	\$ 6.215733	350.50	\$ 2,178.61	350.50	\$ 2,178.61	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069	59,928,430 UDIS

Nota: Cifras reportadas en miles, con excepción del No. Títulos y del Valor Nominal Ajustado.

Se informa que el F/243264 se encuentra en un "Evento Especial", derivado de una "Causa de Incumplimiento" por lo que los montos adeudados se realizarán conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Segunda "Reglas y Prelación de Distribuciones" y de acuerdo a la definición de "Gastos Mensuales" del F/243264.

A continuación presentamos un desglose de los intereses adeudados de las emisiones al 31 de diciembre 2018:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto de Intereses devengados en UDIS	Monto de Intereses devengados en PESOS	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto pagado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS	Saldo Insoluto	Número de títulos en Circulación
124	25/01/2018	\$ 5.967077	362.18	\$ 2,161.17	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
125	26/02/2018	\$ 6.000729	362.18	\$ 2,173.36	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
126	26/03/2018	\$ 6.015786	327.13	\$ 1,967.96	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
127	25/04/2018	\$ 6.033174	362.18	\$ 2,185.11	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
128	25/05/2018	\$ 6.012448	350.50	\$ 2,107.36	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
129	25/06/2018	\$ 6.010307	362.18	\$ 2,176.83	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
130	25/07/2018	\$ 6.033220	350.50	\$ 2,114.64	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
131	27/08/2018	\$ 6.066199	362.18	\$ 2,197.07	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
132	25/09/2018	\$ 6.102471	362.18	\$ 2,210.21	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
133	25/10/2018	\$ 6.122420	350.50	\$ 2,145.90	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
134	26/11/2018	\$ 6.157614	362.18	\$ 2,230.18	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069
135	26/12/2018	\$ 6.215733	350.50	\$ 2,178.61	-	-	-	-	\$ 99,904.83	1,667,069

Nota: Cifras reportadas en miles, con excepción del No. Títulos y del Valor Nominal Ajustado.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes

Eventos Relevantes de la Emisora

30/05/2018

Asunto: Reenvió del Reporte anual ejercicio 2017 MXMACFW 07-5U y MXMACFW 07-6U

HSBC México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciario, en su carácter de fiduciario emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave MXMACFW 07-5U y MXMACFW 07-6U, informa al público inversionista el reenvío del Reporte Anual ejercicio 2017, lo anterior adjuntando el suscrito con las tres firmas del director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, de acuerdo a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisiones de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores. Del mismo modo, se informa que la demás información contenida en el Reporte Anual no sufrió modificaciones con respecto al enviado el día 30 de mayo de 2018.

13/04/2019

Asunto: Designación de Auditor Fid 243264 para el ejercicio 2018

Hsbc México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable F/243264 hace de conocimiento del público inversionista la designación del despacho mancera, s.c. Ernest & Young Global Limited, para llevar a cabo la auditoria de los estados financieros del fideicomiso correspondiente al ejercicio 2018

Eventos Relevantes de la Calificadora

No aplica

Eventos Relevantes del Representante Común

No aplica

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

MBIA México

MBIA México es una institución de seguros autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 101.-603 de fecha 15 de junio de 2007 para organizarse y operar como una institución de seguros especializada en seguros de garantía financiera.

Las oficinas principales de MBIA México se encuentran en Av. Mariano Escobedo 476 Piso 12, Col. Anzures, C.P. 11590 México Distrito Federal. MBIA México es una subsidiaria de MBIA Insurance Corporation que, a su vez, reasegura las pólizas suscritas por MBIA México.

MBIA Insurance Corporation es una sociedad aseguradora con sede en el Estado de Nueva York que otorga Seguros de Garantía Financiera a bonos municipales, valores respaldados por activos o hipotecas, deuda corporativa selecta, incluyendo bonos de servicios propiedad de inversionistas, bonos emitidos por entidades soberanas y sub-soberanas con calificaciones altas, y obligaciones garantizadas de sociedades e instituciones financieras. MBIA Insurance Corporation es la principal subsidiaria operativa de MBIA Inc., una empresa que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York (*New York Stock Exchange*). MBIA Insurance Corporation es la sucesora del negocio de Municipal Bond Insurance Association que comenzó a otorgar garantías financieras para bonos municipales en 1974. MBIA Insurance Corporation está autorizada para actuar como aseguradora en, y se encuentra sujeta a la regulación de seguros y la supervisión de, el Estado de Nueva York (Estado de su constitución), los otros 49 estados y el Distrito de Columbia de E.U.A., Guam, las Islas Marianas del Norte, las Islas Vírgenes de E.U.A., Puerto Rico, el Reino de España, el Reino Unido (a través de MBIA UK Insurance Limited, "MBIA UK"). La fortaleza financiera de MBIA Insurance Corporation está calificada como "CCC" por Standard & Poor's desde el 15 de junio de 2016. Dichas calificaciones reflejan exclusivamente las perspectivas de dichas agencias calificadoras, y no son recomendaciones de adquirir, comprar o mantener valores y se encuentran sujetas a revisión o retiro en cualquier momento por la agencia calificadora que las otorgó. Las oficinas principales de MBIA Insurance Corporation se encuentran en 1 Manhattanville Road, Suite 301, Purchase, NY 10577 E.U.A., y su número telefónico es (001-914) 273-4545.

Estructura Corporativa

MBIA México es propiedad en su mayoría de MBIA Insurance Corporation. MBIA Insurance Corporation es subsidiaria al 100% de MBIA, Inc. MBIA Inc. no se encuentra obligada a pagar los adeudos de o reclamaciones en contra de MBIA Insurance Corporation. MBIA Insurance Corporation también es propietaria de MBIA UK, una compañía aseguradora de garantía financiera autorizada para operar en el

Reino Unido. MBIA UK suscribe seguros de garantía financiera en los países miembros de la Unión Europea y en otras regiones fuera de los Estados Unidos de América. Generalmente, a lo largo del presente texto, las referencias a MBIA Insurance Corporation incluyen las actividades de sus subsidiarias.

Legislación Aplicable

MBIA México se encuentra sujeta a la legislación mexicana aplicable, misma que incluye, de manera enunciativa más no limitativa, la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, la Ley del Contrato de Seguros y las Reglas para los Seguros de Garantía Financiera.

MBIA Insurance Corporation se encuentra regulada por el Departamento de Seguros del Estado de Nueva York. Adicionalmente, MBIA Insurance Corporation se encuentra sujeta a la regulación de las leyes y reglamentos de seguros de otros países en los cuales se encuentra autorizada para operar. La medida de regulación estatal de seguros varía en los distintos países, sin embargo Nueva York y la mayor parte de las jurisdicciones tienen leyes y reglamentos que estipulan estándares mínimos de solvencia, incluyendo requisitos mínimos de capitalización, y una conducta de negocios que debe ser mantenida por las aseguradoras. Estas leyes prescriben los tipos de inversiones permitidas así como su concentración. Asimismo, algunas leyes y reglamentos estatales requieren la aprobación o inscripción de los formatos de pólizas así como de las primas. MBIA Insurance Corporation se encuentra obligada a presentar estados financieros detallados con el Departamento de Seguros del Estado de Nueva York y con otros entes regulatorios similares en otras jurisdicciones en las que se encuentra autorizada. Las obligaciones de la Compañía Aseguradora conforme a cualquier póliza de seguro de garantía financiera o fianza de cumplimiento pueden estar reaseguradas. Dicho reaseguro no releva a MBIA Insurance Corporation de cualquiera de sus obligaciones conforme a dicha póliza de seguro de garantía financiera o fianza de cumplimiento. Las pólizas de Seguro de Garantía Financiera y fianzas de cumplimiento no se encuentran cubiertas por el fondo de garantía de propiedades/siniestros especificado en el Artículo 76 de la Ley de Seguros de Nueva York. MBIA UK ha utilizado las disposiciones de la Tercer Directiva de la Comunidad Europea respecto de Seguros Distintos a los de Vida (No. 92/49/EEC) para operar en el Reino Unido y en otras jurisdicciones del Área Económica Europea, tanto en base a servicios como a sucursales y se encuentra sujeta a la supervisión de la Autoridad de Servicios Financieros del Reino Unido.

A la fecha, la siguiente es la lista de los miembros del Consejo de Administración de MBIA México:

Consejeros Propietarios:

Kimberly Osgood (Presidente)
Leonel Pereznieto del Prado (Consejero independiente y Prosecretario)
Carlos Zamarrón Ontiveros (Consejero Independiente)

Consejeros Suplentes:

Crisanto Sanchez
Andres Barroso Torres
Allan Galileo Olmedo Villegas

Los principales funcionarios de MBIA México:

Ruben Tellez Trevilla Administración de Riesgos

Así mismo, la siguiente es la lista de los principales funcionarios de MBIA Inc al cierre de 2018:

William C. Fallon * President and Chief Operating Officer
Daniel McManus Chief Compliance Officer
Anthony McKiernan * Managing Director and Chief Risk Officer
Oliver E. W. North * Treasurer and Chief Investment Officer
Andrea E. Randolph * Assistant Vice President and Chief Technology Officer

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación se presenta una comparativa de los últimos 3 ejercicios de la situación financiera de los bienes, derechos o valores fideicomitados.

Balance y resultados del fideicomiso

Estados de situación financiera (Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de			VARIACION	
	2018	2017	2016	2018 VS 2017	2017 VS 2016
Activos					
Activos corrientes:					
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 1)	\$ 7,867	\$ 6,382	\$ 7,072	\$ 1,485	-\$ 690
Total activo corriente	7,867	6,382	7,072	1,485	-690
Activos no corrientes:					
Cartera de crédito, neto (Nota 2)	77,982	116,364	118,476	-38,382	-2,112
Bienes adjudicados, neto (Nota 3)	58,497	39,487	23,414	19,010	16,073
Total activo no corriente	136,479	155,851	141,890	-19,372	13,961
Total activo	\$ 144,346	\$ 162,233	\$ 148,962	-\$ 17,887	\$ 13,271
Pasivos y patrimonio					
Corto plazo:					
Otros cuentas por pagar (Nota 5)	\$ 4,188	\$ 2,386	\$ 4,627	\$ 1,802	-\$ 2,241
Porción a corto plazo del pasivo bursátil (Nota 4)	25,173	19,166	46,396	6,007	-27,230
Total pasivo a corto plazo	29,361	21,552	51,023	7,809	-29,471
Largo plazo:					
Pasivo bursátil (Nota 4)	714,813	681,282	605,752	33,531	75,530
Total pasivo	744,174	702,834	656,775	41,340	46,059
Patrimonio:					
Patrimonio fideicomitado	12,397	12,397	12,397	0	0
(Disminución) al patrimonio acumulado	-612,225	-552,998	-520,210	-59,227	-32,788
Total patrimonio	-599,828	-540,601	-507,813	-59,227	-32,788
Total pasivo y patrimonio	\$ 144,346	\$ 162,233	\$ 148,962	-\$ 17,887	\$ 13,271

Estados de resultados

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de			VARIACION	
	2018	2017	2016	2018 VS 2017	2017 VS 2016
Ingresos:					
Ingresos por intereses (Nota 2)	\$ 11,756	\$ 40,275	\$ 42,725	-\$ 28,519	-\$ 2,450
Otros ingresos:					
Seguros, comisiones y accesorios, neto	30,111	34,519	21,833	-4,408	12,686
Total ingresos	41,867	74,794	64,558	-32,927	10,236
Egresos:					
Gastos por intereses (Nota 4)	-31,855	-30,235	-29,182	-1,620	-1,053
Gastos de administración	-52,945	-42,445	-42,114	-10,500	-331
Estimación de cuentas incobrables (Nota 2)	42,180	-14,371	-55,111	56,551	40,740
Reserva de bienes adjudicados (Nota 3)	-3,752	-3,204	-4,315	-548	1,111
Pérdida por venta de bienes adjudicados	-4,903	-650	-7,531	-4,253	6,881
Efecto de revaluación de UDI	-29,188	-16,677	-7,001	-12,511	-9,676
Total gastos	-80,463	-107,582	-145,254	27,119	37,672
(Disminución) al patrimonio del año	-\$ 38,596	-\$ 32,788	-\$ 80,696	-\$ 5,808	-\$ 47,908

Origen y aplicación de recursos**i) Origen y aplicación de recursos; Variaciones en el Patrimonio****Estados de flujos de efectivo**

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de			VARIACION	
	2018	2017	2016	2018 VS 2017	2017 VS 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación					
(Decremento) en los activos atribuibles a los Fideicomisarios	-\$ 38,596	-\$ 32,788	-\$ 80,696	-5,808	47,908
Ajustes por:					
Ingresos por intereses (Nota 2)	-11,756	-40,275	-42,725	28,519	2,460
Costo de financiamiento (Nota 4)	31,855	30,235	29,182	1,620	1,053
	<u>20,099</u>	<u>-10,040</u>	<u>-13,543</u>	<u>30,139</u>	<u>3,503</u>
Cambios en el capital de trabajo:					
Cartera de créditos (Nota 2)	17,751	2,112	44,886	15,639	-42,774
Bienes adjudicados (Nota 3)	-19,010	-16,073	5,270	-2,937	-21,343
Pasivo a corto plazo (Nota 4)	25,084	-29,471	13,081	54,555	-42,552
	<u>23,825</u>	<u>-43,432</u>	<u>63,237</u>	<u>67,257</u>	<u>-106,669</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación	<u>5,328</u>	<u>-86,260</u>	<u>-31,002</u>	<u>91,588</u>	<u>-55,258</u>
Intereses cobrados	11,756	40,275	42,725	-28,519	-2,460
Activo neto en actividades de operación	<u>17,084</u>	<u>-45,985</u>	<u>11,723</u>	<u>63,069</u>	<u>-57,708</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento					
Cambios en el pasivo bursátil (Nota 4)	16,256	75,530	18,226	-59,274	57,304
Distribuciones pagadas a los fideicomisarios (Nota 4)	-31,855	-30,235	-29,182	-1,620	-1,053
Activo neto de actividades de financiamiento	<u>-15,599</u>	<u>45,295</u>	<u>-10,956</u>	<u>-60,894</u>	<u>56,251</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	1,485	-690	767	2,175	-1,467
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,382	7,072	6,305	-690	767
Equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 7,867</u>	<u>\$ 6,382</u>	<u>\$ 7,072</u>	<u>1,485</u>	<u>-690</u>

Estados de cambios en el patrimonio (déficit)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Patrimonio acumulado	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	12,397	-439,514	-427,117
Déficit del año		-80,696	-80,696
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 12,397	-\$ 520,210	-\$ 507,813
Déficit del año		-32,788	-32,788
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ 12,397	-\$ 552,998	-\$ 540,601
Efecto por adopción NIIF 9		-20,631	-20,631
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 12,397	-\$ 573,629	-\$ 561,232
Disminución del patrimonio del año		-38,596	-38,596
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 12,397	-\$ 612,225	-\$ 599,828

COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, este rubro se integra de la siguiente forma:

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Las inversiones se realizan por periodos variables de entre 1 día y 3 meses, según las necesidades de efectivo inmediatas del Fideicomiso y devengan intereses a tasas de corto plazo.

	2018	2017	2016
Depósitos bancarios	\$ 1,612	\$ 2,110	\$ 3,877
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	6,255	4,272	3,195
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,867	\$ 6,382	\$ 7,072

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones de corto plazo representadas por Bonos de Protección al Ahorro (BPAG) se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los BPAG devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de aproximadamente 7.50% y 5.95%, respectivamente.

2. Cartera de crédito

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDIS, cedidos por el Fideicomitente, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los certificados bursátiles, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso, y el plazo promedio de los créditos es de 18 años.

La integración de la cartera de crédito se muestra a continuación:

	2018		
	Capital	Intereses devengados	Total
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	\$ 124,524	\$ 305	\$ 124,829
Cartera deteriorada:			
Créditos hipotecarios individuales	287,741	170,053	457,794
	<u>\$ 412,265</u>	<u>\$ 170,358</u>	582,623
Accesorios devengados no cobrados			56,848
Estimación de pérdida crediticia esperada			(561,489
)
Cartera de crédito, neta			<u>\$ 77,982</u>

	2017		
	Capital	Intereses devengados	Total
Cartera vigente:			
	\$ 13	\$ 1,817	\$ 13
Créditos hipotecarios individuales	0,658		2,475
Cartera deteriorada:			
Créditos hipotecarios individuales	5,726	32 193,084	8,810 51
	<u>\$ 45</u>	<u>\$ 194,901</u>	65
	6,384		1,285
			48,
Accesorios devengados no cobrados			117

	(58
Estimación para cuentas incobrables	3,038)	
	\$	11
Cartera de crédito, neta	6,364	

	2016		
	Capital	Intereses devengados	Total
Cartera vigente:			
	\$	\$ 1,240	\$
		13	13
Créditos hipotecarios individuales	0,033		1,273
Cartera deteriorada:			
		34	179,290
Créditos hipotecarios individuales	5,366		4,656
	\$	\$ 180,530	65
		47	5,929
	5,399		31,
Accesorios devengados no cobrados			214
			(
			56
Estimación para cuentas incobrables			8,667)
			\$
			11
Cartera de crédito, neta			8,476

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la antigüedad del capital de la cartera de crédito se muestra a continuación

Concepto	2018								Total
	Cero cuotas	1 cuota vencida	2 cuotas vencidas	3 cuotas vencidas	4 cuotas vencidas	5 cuotas vencidas	6 o más cuotas vencidas		
Monto UDIS	8,	19	47	34	15	24	45	56	
	952	5	7	2	5	7	,810	,178	
Monto MXN	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
	10	4,	4,	3,	2,	1,	29	41	
	2,350	865	513	661	347	651	2,878	2,265	
Concepto	2017								Total
	Cero cuotas	1 cuota vencida	2 cuotas vencidas	3 cuotas vencidas	4 cuotas vencidas	5 cuotas vencidas	6 o más cuotas vencidas		
Monto UDIS	11	39	36	36	11	55	54	67	
	,051	9	0	1	4		,716	,056	
Monto MXN	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
	10	4,	3,	4,	1,	2,	33	45	
	5,549	471	599	423	394	019	4,929	6,384	

		2016								
Concepto	Cero cuotas	1 cuota vencida	2 cuotas vencidas	3 cuotas vencidas	4 cuotas vencidas	5 cuotas vencidas	6 o más cuotas vencidas	Total		
Monto UDIS	12	89	60	44	62	47	60	76		
Monto MXN	\$ 727	\$ 1	\$ 4	\$ 0	\$ 9	\$ 5	\$ 981	\$ 746		
	70	4,	3,	4,	3,	2,	33	42		
	,800	955	359	448	498	640	9,229	6,930		

La cartera de crédito vencida tiene una antigüedad promedio de 4,389, 2,235 y 5,282 días al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

A continuación se muestra el deterioro proforma a la fecha de implementación de la NIIF 9:

	2018
Reservas al 31 de diciembre de 2017 bajo NIC 39	\$ 583,038
Deterioro adicional reconocido a partir del 1 de enero de 2018:	
Préstamos	20,631
Reservas al 1 de enero de 2018 bajo NIIF 9	\$ 603,669

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el siguiente es un resumen de la reserva de cartera de créditos por calificación de nivel de riesgo (Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3).

	2018				2017		2016
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total	Total	Total	
	\$ 87,31	\$ 383,30	\$ 90,87	\$ 561,48	\$ 583,03	\$ 568,66	
Hipotecario	6	0	3	9	8	7	

3. Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	2018	2017	2016
Inmuebles adjudicados	\$ 85,197	\$ 62,436	\$ 44,798
Estimación por baja de valor	-26,700	-22,949	-21,384
Bienes adjudicados, neto	\$ 58,497	\$ 39,487	\$ 23,414

La estimación reconocida en resultados de 2018, 2017 y 2016, por los bienes adjudicados ascendió a \$3,752, \$3,204 y \$4,315, respectivamente.

4. Pasivo bursátil

El 12 de octubre de 2007 el Fideicomiso emitió certificados bursátiles por un monto total de \$647,446 para la Serie A y \$61,147 para la Serie B, representada por 1,667,069 y 157,445 certificados bursátiles respectivamente, correspondientes a la emisión MXMACFW 07-5U y MXMACFW 07-6U, respectivamente, autorizado por la Comisión, mediante oficio 0173-4.15-2007-004-02 del 12 de octubre de 2007, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados, con valor nominal de 100 UDIS cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados con el fin de obtener recursos que serán utilizados para el fondeo de créditos adquiridos mediante la cesión de los mismos.

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, se integra como sigue:

	2018	2017	2016
Certificados Bursátiles Fiduciarios	\$ 739,986	\$ 700,448	\$ 652,148
Menos:			
Porción circulante	25,173	19,166	46,396
	\$ 714,813	\$ 681,282	\$ 605,752

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2018, 2017 y 2016 ascendió a \$31,855, \$30,235 y \$29,182 respectivamente. Durante los ejercicios de 2018 y 2017, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles, quedando al 31 de diciembre de 2018 y 2017 un saldo por amortizar de \$739,986 y \$700,448, respectivamente.

Los certificados bursátiles a largo plazo contratados establecen ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

Fecha de pago de principal: El monto de principal bajo los certificados bursátiles será pagado en la fecha de vencimiento, sujeto a las posibles amortizaciones anticipadas de los certificados bursátiles.

Fecha de pago de intereses: Los intereses de los certificados bursátiles serán pagados el día 25 de cada mes calendario de cada año en que los certificados bursátiles estén vigentes y en el caso de que dicha fecha no sea un día hábil será el día hábil inmediato posterior.

Tasa de interés fija: Los intereses de los certificados bursátiles Serie A devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 4.21%, mientras que los certificados bursátiles Serie B devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 6.54%, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la emisión.

Determinación del monto de pago de interés: Para determinar el monto de pago de interés a pagar en cada fecha de pago, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$IDi = SIP \left[\left(\frac{TB}{360} \right) * Ni \right]$$

En donde:

IDi=Monto de pago de interés que corresponda a esa fecha de pago.

SIP=Saldo insoluto de principal de los certificados bursátiles al inicio del periodo de intereses respectivo.

TB=4.21% para los certificados bursátiles serie A y 6.54% para los certificados bursátiles serie B.

Ni=Número de días efectivamente transcurridos durante el periodo de intereses respectivo.

Lugar y forma de pago de principal e intereses: Toda vez que el Indeval tendrá la custodia y la administración de los títulos que amparan la emisión de los certificados bursátiles, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en México, Ciudad de México, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entregará al representante común vía electrónica, a las once horas del día de la fecha de vencimiento, el importe a pagar correspondiente a los certificados bursátiles en circulación.

Amortización anticipada de capital: En cada fecha de pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los certificados bursátiles Serie A y Serie B, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito, cada amortización anticipada del principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los certificados bursátiles Serie A o Serie B, emitidos según corresponda.

Prima por amortización anticipada: No existirá la obligación de pagar prima alguna en caso de que se actualice algún supuesto de amortización anticipada.

Fuente de pago: Los certificados bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos que integren los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. En esa virtud, los Tenedores Serie A han sido designados Fideicomisarios en primer lugar y los Tenedores Serie B han sido designados Fideicomisarios en tercer lugar en el Fideicomiso.

Obligaciones de hacer: Durante el plazo de vigencia de la Emisión y hasta que los certificados bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor tendrá a su cargo las obligaciones de hacer que se establecen en el suplemento correspondiente.

Causas de incumplimiento: Se considerará que ha ocurrido una causa de incumplimiento, entre otras, cuando en cualquier momento durante la vigencia de los certificados bursátiles, en una fecha de pago no se cubra la totalidad de los interés correspondientes a dicha fecha o que, en la fecha de vencimiento no se pague íntegramente el saldo insoluto del principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los certificados bursátiles.

En caso de que se actualice una causa de incumplimiento, los tenedores y MBIA tendrán derecho a invocar una causa de incumplimiento de los certificados bursátiles.

5. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los acreedores diversos se integran como sigue:

	2018	2017	2016
Acreedores diversos no identificados	4,188	2,384	4,627

6. Administración de riesgos (información no auditada)

Las actividades del Fideicomiso están sujetas a los siguientes tipos de riesgo:

i. Riesgo de crédito

Representa el principal riesgo del Fideicomiso debido a que las cuentas por cobrar del Fideicomiso están representadas principalmente por créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas.

Las operaciones normales del Fideicomiso lo exponen a un incumplimiento potencial cuando sus deudores y otras contrapartes no puedan cumplir con sus compromisos financieros u otros compromisos en tiempo y forma. También está expuesto al riesgo en relación con sus actividades de administración de efectivo e inversiones temporales y cualquier interrupción que afecte a sus intermediarios financieros pudiera afectar negativamente sus operaciones.

Los depósitos bancarios e inversiones de corto plazo en el efectivo contienen riesgos de poca importancia por cambios en su valor y se encuentran depositados en instituciones financieras mexicanas calificadas.

A continuación se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados el efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018	2017
Calidad crediticia:		
AAA	\$7,867	\$6,382
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$7,867	\$6,382

A continuación se presenta la cartera de crédito en función a su calidad crediticia al 31 de diciembre de 2018 y 2017, moneda de presentación original UDI:

Tipo de Riesgo	Días de antigüedad	UDI	2018 Pesos	%	UDI	2017 Pesos	%
Normal	0 a 60 días	25	9,6		11,		
Potencial	61 a 120 días	6	49		36		
Real	121 a 150 días	7	24		55		
Alto riesgo Irrecuperable	151 a 180 días	-	-	0.00	-	-	0.00
	Más de 180 días	810	45,		54,		
Reestructura		9	285,23		0		
			62,472	15.15			
			56,		67,		
		278	412,26		4		
		5	100.00	056	4		100.00
Intereses devengados			170,35			194,90	
		8			1		
Accesorios devengados no cobrados			56,848			48,117	
Menos estimación para cuentas incobrables		((
		9)	561,48		8)		
						583,03	

Total	\$ 77,982	\$ 116,36 4
-------	-----------	----------------

ii. Riesgo de tasa de interés

Los certificados bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto el Fideicomiso no tiene el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los certificados bursátiles generen intereses mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Análisis de sensibilidad

Derivado a que la emisión del pasivo bursátil está pactada a una tasa de interés fija, no se encuentra expuesto a algún riesgo en tasas de interés durante la vigencia del certificado bursátil; por tal motivo no es necesario realizar un análisis de sensibilidad ya que no impacta al Fideicomiso alguna variación por efecto de cambios de interés.

Conforme a la estructura de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso, los cambios en la apreciación de la UDI, no tendrían un efecto en el Fideicomiso debido a que el activo y el pasivo se encuentran directamente ligados por lo que cualquier cambio en las condiciones de mercado afectaría de la misma manera a ambos conceptos, por lo que el riesgo se mitiga.

iii. Riesgo de liquidez

El Fideicomiso hace frente de sus obligaciones derivadas de la emisión de los certificados bursátiles a través de la cobranza de créditos hipotecarios individuales que le fue cedida contractualmente.

El pago oportuno de los certificados bursátiles depende directamente de que los deudores de los créditos hipotecarios cumplan sus obligaciones. La capacidad de los deudores hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden depende de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los deudores hipotecarios se vea afectada en forma negativa, existe el riesgo de incumplimiento a sus obligaciones. Lo anterior puede tener como resultado que el patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir con las necesidades operativas.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fiduciario.

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cuales han sido proyectados en cada uno de los plazos:

MXMACFW 07-5U Y 07-6U	2018				Total
	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Pasivo bursátil	\$ 25,17	\$ -	\$ -	\$ 714,81	\$ 739,98
	3			3	6
Intereses no devengados	31,85	63,71	63,71	254,84	414,11
	5	0	0	0	5
Otras cuentas por pagar	4,188	-	-	-	4,188
Total	\$ 61,21	\$ 63,71	\$ 63,71	\$ 969,65	\$ 1,158,
	6	0	0	3	289

MXMACFW 07-5U Y 07-6U	2017				Total
	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Pasivo bursátil	\$ 19,16	\$ -	\$ -	\$ 681,28	\$ 700,44
	6			2	8

Intereses no devengados	5	30,23	0	60,47	0	60,47	5	272,11	0	423,29
Otras cuentas por pagar		2,384		-		-		-		2,386
Total		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
	8	51,75	0	60,47	0	60,47	7	953,39	6	964,57

iv. Riesgo en el valor de la Unidad de Inversión (UDI)

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores como los movimientos en los valores de referencia de las UDI. En el caso de que, por cualquier motivo las variaciones del valor de referencia de la UDI se incrementaran según su volatilidad.

Las partidas que son afectas a este riesgo son la cartera de créditos y el pasivo bursátil, donde el riesgo se considera es minimizado al tener tanto un efecto activo como pasivo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor de la UDI utilizado por el Fideicomiso para valorar sus activos y pasivos en UDI es de \$6.226631 y \$5.934551, respectivamente. El valor de la UDI a la fecha de emisión de los estados financieros (27 de mayo de 2019) es \$6.277221.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, con vencimientos de tres meses o menos desde su fecha de adquisición.

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo y las inversiones a corto plazo que se definieron en el párrafo anterior, netos de los sobregiros bancarios utilizados, cuando es aplicable.

b) Activos y pasivos financieros

Las compras y ventas convencionales de instrumentos financieros se reconocen en el estado de situación financiera en la fecha de negociación, que es la fecha en que se adquiere el compromiso de comprar o vender el instrumento. Dependiendo de su clasificación los instrumentos financieros se miden a costo amortizado, a valor razonable o costo, como se describe a continuación:

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La mejor evidencia del valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de cara a fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier deterioro.

Método de la tasa de interés efectiva es el método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero y para la distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo de la vida del activo o pasivo financiero, conforme se devengan.

Tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo o pasivo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo esperados teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, duración, opciones de compra y similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias esperadas. El cálculo incluirá todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

Clasificación

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Créditos y partidas por cobrar - Incluye la cartera de créditos que representan los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el Fideicomiso obtendrá y utilizará para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados netos de la pérdida de crédito esperada por los préstamos por cobrar. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 7).

Baja de activos financieros. El Fideicomiso da de baja los activos financieros cuando;

a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o b) se transfiera el activo financiero mediante: (i) la transferencia de manera substancial de los riesgos y beneficios del activo financiero o (ii) si el fideicomiso retiene de manera substancial los riesgos y beneficios, pero no retiene el control del activo financiero. El control es retenido si la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

Deterioro de los activos financieros

A partir del 1 de enero de 2018 (nota 2k), para efectos de determinar el deterioro de los activos financieros se sustituye el método de pérdidas incurridas por la pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés), para lo cual los créditos son clasificados en tres etapas:

Etapas 1.- Créditos sanos, sin ningún tipo de atraso.

Etapas 2.- Créditos con incremento significativo en la probabilidad de incumplimiento, debido a la observación de comportamiento irregular.

Etapas 3: Créditos con evidencia objetiva de deterioro.

La ECL se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo (la vida útil esperada para pérdida de crédito o LTECL), a menos que no haya habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde la originación, en cuyo caso, la provisión se basa en la pérdida crediticia esperada de 12 meses (12mECL), cuya mecánica del método se resume a continuación:

Etapas 1.- Los 12mECL se calculan como la parte de las LTECL que representan las ECL que resultan de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe. El Fideicomiso calcula la asignación de 12mECL basándose en la expectativa de que se produzca un incumplimiento en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte. Estas probabilidades predeterminadas de 12 meses esperadas se aplican a exposición de incumplimiento (EAD) y se multiplican por la severidad de incumplimiento esperada (LGD) y se descuentan en una aproximación a la tasa de interés efectiva (EIR) original.

Etapas 2.- Cuando un préstamo ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, el Fideicomiso registra una provisión para las LTECL. Los mecanismos son similares a los explicados anteriormente, pero la probabilidad de incumplimiento (PD) y la LGD se estiman durante la vida útil del instrumento. Los déficits de efectivo esperados se descuentan en una aproximación a la EIR original.

Etapas 3.- Para préstamos considerados con deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce las pérdidas crediticias esperadas de por vida para estos préstamos. El método es similar al de los activos de la Etapas 2, con la PD establecida en 100%.

c) Bienes adjudicados

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, en la fecha en que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes recibidos en pago de un crédito se registran al menor entre el costo y valor neto de realización y son clasificados como mantenidos para la venta, sujetos a pruebas anuales de deterioro.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los gastos de venta variables correspondientes. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se registran en los resultados del ejercicio, en el rubro pérdida y/o ganancia en venta de bienes adjudicados.

d) Acreedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones por pagar que han sido adquiridos en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Se clasifican a corto plazo cuando la obligación de pago es dentro del año siguiente a aquel en que los bienes o servicios son adquiridos o recibidos. Se reconocen inicialmente a su valor razonable.

e) Pasivo bursátil

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado.

La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva, conforme se devenga.

f) Patrimonio

El Patrimonio está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, así como por los ingresos netos acumulados no distribuidos, cuyo movimiento de aumento o disminución del año se determina en el estado de resultados.

g) Reconocimiento de ingresos

Los intereses que generan las operaciones de crédito vigente se reconocen y aplican a resultados con base en el monto devengado. Los intereses moratorios se registran en resultados al momento de su cobro. Los rendimientos por intereses relativos a los instrumentos financieros se aplican a resultados con base en lo devengado.

h) Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, el pasivo bursátil devengará intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija (Nota 9).

i) Impuestos a la utilidad

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que este impuesto es reconocido y solventado por el Fideicomitente quien reconoce los efectos de este impuesto a la utilidad en su propia información financiera.

j) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

k) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes NIIF se aplicaron a partir del 1 de enero de 2018:

NIIF 9 - Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 "Instrumentos Financieros". La nueva norma introduce nuevos requisitos para la clasificación, valuación, deterioro de instrumentos financieros y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 es de aplicación para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se requiere su aplicación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa, como así lo definió la Administración.

I. Clasificación y valuación de activos financieros

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio de la entidad para administrar dichos activos.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en tres categorías de valuación: a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) o a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se registrará a costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se registrarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados con base en el modelo de costo amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse al estado de resultados al momento de su venta.

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se registran a valor razonable con cambios en resultados.

II. Deterioro de instrumentos financieros

Durante 2018, la Administración ha desarrollado e implementado un modelo para la estimación de pérdidas crediticias esperadas en su cartera de créditos otorgados de conformidad con la NIIF 9. La nueva norma requiere la medición de pérdida de crédito esperada en el portafolio de activos medidos al costo amortizado.

El modelo de deterioro de activos financieros basado en pérdida de crédito esperada ECL (Expected Credit Loss), desarrollado por la Administración, obliga a reconocer la ECL y a actualizar el importe de la misma reconocida en cada fecha de presentación de información para reflejar los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros. Este nuevo modelo es prospectivo y elimina el umbral de reconocimiento de la ECL, de tal forma que ya no es necesario que se produzca un evento activador para que se declaren pérdidas crediticias. Asimismo, la norma obliga a las entidades a basar su cuantificación de la ECL en información razonable y fundamentada, incluida la información histórica, actual y prospectiva. Por lo tanto, deben tenerse en cuenta los efectos de posibles eventos futuros de pérdidas crediticias sobre la ECL. La norma se caracteriza fundamentalmente en el grado de reconocimiento de las pérdidas a lo largo de la vida de un activo.

El método anterior exigía que se tuviera en cuenta la ECL durante toda la vida de un préstamo a partir del momento en el que se concierta, mientras que la nueva norma se inclina por un enfoque por etapas.

La NIIF 9 establece que las entidades comuniquen la ECL en tres etapas conforme se produce el deterioro de la calidad crediticia. En la etapa 1, se reconocerán las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses y en las etapas 2 y 3, las pérdidas crediticias esperadas se reconocerán durante toda la vida del activo.

En la etapa 1 del modelo, que se iniciaría en cuanto se origine o se compre el instrumento financiero, la ECL de 12 meses se reconoce como un gasto y se establece una corrección de valor por pérdidas, que representa las expectativas iniciales de pérdidas crediticias. En el caso de los activos financieros, los ingresos por intereses se calculan sobre el importe en libros bruto (es decir, sin ajustar el valor del activo por pérdidas crediticias). Si no se producen cambios en la calidad crediticia, se aplicará este mismo tratamiento en cada ejercicio posterior hasta su vencimiento.

Cuando se estime que la calidad crediticia se ha deteriorado significativamente y el activo ya no se considere con riesgo de crédito bajo, este se trasladaría a la etapa 2, momento en el cual se determinaría la ECL por toda la vida del activo. La etapa 3 se inicia cuando la calidad crediticia de un activo financiero se deteriora hasta el punto de incurrir en pérdidas crediticias o el activo presenta deterioro crediticio es decir tenga retraso en sus pagos por más de 90 días. En este último caso, los intereses se determinan sobre el valor neto del activo, es decir, su valor en libros menos la estimación crediticia.

A continuación se presenta la estimación por deterioro bajo la NIIF 9:

	Provisión por pérdida crediticia bajo NIC 39 al 31 de diciembre de 2017		ECLs bajo NIIF 9 al 1 de enero de 2018	
		Deterioro adicional		
Estimación de deterioro:				
Préstamos y cuentas por cobrar mantenidos a vencimiento bajo NIC 39 / activos financieros a costo amortizado bajo NIIF 9	\$	583,038	\$	20,631
			\$	603,669

Total	\$	583,038	\$	20,631	\$	603,669
-------	----	---------	----	--------	----	---------

NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 fue publicada en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma deroga todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018.

Por el tipo de ingresos que obtiene el Fideicomiso, esta norma no tuvo efectos en su información financiera.

Normas publicadas que no son todavía aplicables

A continuación se detallan las normas publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros del Fideicomiso que todavía no están en vigor. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIIF 16 - Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 15 "Arrendamientos", la cual requiere que el arrendatario reconozca la mayoría de los arrendamientos en el estado de situación financiera, resultando en el reconocimiento de activos por derecho de uso y obligaciones por arrendamientos, para aquellos arrendamientos actualmente clasificados como arrendamientos operativos. La NIIF 15 es efectiva para el Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2019, sin embargo, la Administración del Fideicomiso considera que dicha norma no tendrá efectos en su información financiera por no tener este tipo de operaciones.

3. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

Las estimaciones y juicios utilizados para la elaboración de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluyendo proyecciones que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fideicomiso realice estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros. La incertidumbre sobre los supuestos y estimaciones empleadas que podrían originar resultados que requieran un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos en periodos futuros, se detallan como sigue:

Estimación por deterioro de la cartera crediticia

El Fideicomiso registra una estimación por deterioro de su cartera de créditos con base en pérdidas esperadas. La metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo que considera la exposición al incumplimiento, probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida, conforme a lo establecido en la NIIF 9.

El modelo de pérdida esperada desarrollado y actualizado al cierre de diciembre 2018, toma cada una de las directrices de la NIIF 9 para estimar prospectivamente el deterioro de las carteras con base en la experiencia de pago histórica disponible, factores macroeconómicos relevantes de la economía mexicana y ponderación de escenarios.

A continuación, se describen cada uno de los elementos que integran la totalidad del modelo y que en conjunto apoyan a la determinación del deterioro de las cuentas por cobrar en cartera al cierre de diciembre 2018.

- Incremento Significativo del Riesgo de Crédito:

El pilar dos de la NIIF 9 ordena la clasificación de todas las cuentas en etapas. Lo anterior con base en el grado de riesgo asociado a cada uno de los contratos. Para ello, se ha determinado la etapa de cada uno de los contratos pertenecientes al Fideicomiso con base en el desempeño mostrado doce meses anteriores a la fecha de referencia. Así, la segmentación de los contratos queda como sigue:

a. Etapa 1: créditos sanos, sin atraso.

b. Etapa 2: créditos con incremento significativo en la probabilidad de incumplimiento, debido a la observación de comportamiento histórico irregular y que se interpreta como evidencia objetiva de deterioro.

c. Etapa 3: créditos con 4 moras o más, o que a la fecha de análisis están reestructurados.

La segmentación de etapas anterior fue determinada con base en la frecuencia de contratos que poseían la característica en el periodo de observación y que cayeron en incumplimiento en el periodo de análisis.

- Determinación del tiempo de vida remanente de los activos financieros:

Debido a la naturaleza de los créditos hipotecarios, y a la homogeneidad de las carteras se tomó el tiempo de vida promedio remanente en años de los créditos de la cartera.

- Modelo de Probabilidad de Incumplimiento:

Este parámetro utiliza la información histórica de saldos insolutos y moras de todos los contratos del Fideicomiso, mediante una metodología de matrices de transición para determinar la probabilidad de incumplimiento de cada contrato.

Para el modelo de matrices de transición, se debe contar con información histórica de moras y saldos insolutos de capital de la entidad. Para el caso particular de este modelo, se utilizó información de enero 2014 a diciembre 2018, y a partir de este corte, se podrá añadir información de periodos posteriores en caso de requerir actualizaciones posteriores.

Además, la asignación de dicha probabilidad para cada contrato se explica a continuación:

- a. Créditos en etapa 1: se asigna la Probabilidad de Incumplimiento a 12 meses con base en el número de moras observado a la fecha de análisis.
- b. Créditos en etapa 2: este parámetro se asigna, con la Probabilidad de Incumplimiento por el tiempo de vida promedio de la cartera.
- c. Créditos en etapa 3: todos los contratos en esta etapa tienen una probabilidad de incumplimiento del 100%.

- Modelo de Exposición al Incumplimiento (EAD):

Cada uno de los contratos contabiliza como monto de exposición a la suma del saldo insoluto de capital, intereses y accesorios a la fecha de análisis de la cartera.

- Modelo de Severidad de la Pérdida:

La estimación de la severidad de la Pérdida se estima mediante un modelo EWMA, calibrado con información de la venta de inmuebles adjudicados desde 2006 hasta la fecha de revisión. Asimismo, el modelo incorpora un λ al 95% (valor de referencia de la industria) para asignar mayor ponderación a las observaciones más recientes del modelo.

Cabe destacar que este parámetro es calibrado con base en el histórico de bienes adjudicados vendidos, una vez descontados los gastos que derivan de la operación. Además, esta metodología permite estimar tramos para la severidad.

- Escenario base:

La reserva del escenario base corresponde a la suma del producto de la exposición, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida de cada uno de los contratos. Dicho escenario base aún no es afectado por los elementos Forward Looking que dicta la norma de la NIIF9, pero es una excelente aproximación del impacto generado por la nueva metodología para la estimación de la pérdida esperada.

- Modelo Forward Looking:

La intención final del modelo Forward Looking y de la NIIF 9 es incorporar información del entorno económico financiero para poder pronosticar la experiencia de pago de la cartera de manera anticipada.

Dicho lo anterior, la metodología consiste en generar una regresión lineal donde las variables exógenas o explicativas del modelo son series de tiempo de factores macroeconómicos y la variable que se intenta modelar (endógena) es la Probabilidad de Incumplimiento.

Así pues, la regresión se realiza mediante una metodología de mínimos cuadrados ordinarios, que busca minimizar el error cuadrático medio y de esta manera obtener el mejor estimador insesgado de varianza mínima.

- Estimación de la reserva final

Se determina el impacto por el estrés de la variable macro y la probabilidad de ocurrencia de este fenómeno. Por último, la estimación de la reserva final se estima como la ponderación de la reserva del factor macroeconómico y dos escenarios o externalidades que hayan afectado de manera positiva y negativa, respectivamente, el desempeño del Fideicomiso.

De acuerdo con lo anterior, los cambios en el saldo de esta estimación con base en el análisis colectivo y de los recursos de la evaluación del comportamiento de la cartera se registran en el estado de resultados.

Índices y razones financieras

Toda vez que la finalidad del contrato de Fideicomiso consiste en la administración de recursos, las razones financieras vigentes de acuerdo a la normatividad actual, no le son aplicables, debido a que el indicador obtenido no es representativo para poder interpretar la situación financiera del Fideicomiso

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

El socio responsable de la auditoría de los estados financieros adjuntos del Fideicomiso F/243264 administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, al 31 de diciembre de 2018, es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

No se tiene conocimiento de ninguna transacción o crédito relevante con ninguna de las partes del Fideicomiso

Asambleas de tenedores, en su caso

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-5U", CELEBRADA EL 23 DE ENERO DE 2018.

Orden del día.

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la(s) asamblea(s) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra MXMACFW 07-6U.

II. Informe del despacho legal Fabián Mondragón & Asociados, S.C. respecto del estado que guardan las negociaciones con HSC en relación con ciertos procedimientos efectuados por el Fiduciario en el concurso mercantil de HSC. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las bases para alcanzar acuerdos, terminar cualquier disputa y/o no dar curso a actuaciones judiciales adicionales, con relación al procedimiento ordinario mercantil antes indicado y con cualquier entrega o regularización de la titularidad de bienes a favor del Fideicomiso por parte de HSC derivada de la actuación que en su momento llevó a cabo HSC como administrador del Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, instrucción al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda a cada uno, a efecto de (i) celebrar el o los documentos necesarios a través de los cuales se convenga y se implemente lo autorizado por la presente Asamblea y, en cumplimiento del (de los) mismo(s), efectuar los pagos y otorgar los finiquitos correspondientes, y (ii) en general, suscribir todos los documentos y ejecutar los trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.

IV. Informe del Fiduciario respecto del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Informe del Administrador Maestro, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso y a la situación administrativa y jurídica de la cartera. Acciones y resoluciones al respecto.

VI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Acuerdos.

PRIMERO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Fiduciario sobre del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en la Asamblea.

SEGUNDO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Administrador Maestro sobre el estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso y a la situación administrativa y jurídica de la cartera. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en la Asamblea.

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a los señores Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Emmanuelle Vargas Camargo, Paola Alejandra Castellanos García, Brian Rodríguez Ontiveros y a cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la S.D. Ineval Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y las instituciones calificadoras y demás autoridades correspondientes.

ASAMBLEA DESIERTA DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-6U, CONVOCADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 2017 PARA SU CELEBRACIÓN EL 23 DE ENERO DE 2018.

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-5U", CELEBRADA EL 9 DE FEBRERO DE 2018.

Orden del día.

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la(s) asamblea(s) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra MXMACFW 07-6U.

II. Informe del despacho legal Fabián Mondragón & Asociados, S.C. respecto del estado que guardan las negociaciones con HSC en relación con ciertos procedimientos efectuados por el Fiduciario en el concurso mercantil de HSC. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las bases para alcanzar acuerdos, terminar cualquier disputa y/o no dar curso a actuaciones judiciales adicionales, con relación al procedimiento ordinario mercantil antes indicado y con cualquier entrega o regularización de la titularidad de bienes a favor del Fideicomiso por parte de HSC derivada de la actuación que en su momento llevó a cabo HSC como administrador del Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, instrucción al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda a cada uno, a efecto de (i) celebrar el o los documentos necesarios a través de los cuales se convenga y se implemente lo autorizado por la presente Asamblea y, en cumplimiento del (de los) mismo(s), efectuar los pagos y otorgar los finiquitos correspondientes, y (ii) en general, suscribir todos los documentos y ejecutar los trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.

IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Acuerdos.

PRIMERO. Se toma conocimiento del informe del despacho legal Fabián Mondragón & Asociados S.C. respecto de las acciones que han llevado a cabo derivadas de la prestación de los servicios para los que fue contratado por el Fiduciario y, como consecuencia de lo anterior, el estado que guardan las negociaciones con Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., en relación con las acciones separatorias.

SEGUNDO. Se aprueban las bases de transacción descritas en el Documento de Trabajo que fueron presentadas a consideración de la Asamblea a efecto de terminar cualquier disputa con HSC en relación con las acciones separatorias y, en consecuencia: (i) se autoriza la celebración de un convenio de transacción en términos sustancialmente iguales al documento que fue presentado en la Asamblea y considerando adicionalmente aquellas precisiones en cuanto a su contenido que fueron solicitadas por los Tenedores en la Asamblea; y (ii) se instruye al Fiduciario, al Representante Común y al Despacho para que, en la medida que a cada uno le corresponda, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados con motivo del desahogo del tercer punto del orden del día de la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, y la realización de pagos y otorgamiento de finiquitos en los términos del Convenio que se suscriba.

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a los señores Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Emmanuelle Vargas Camargo, Paola Alejandra Castellanos García, Brian Rodríguez Ontiveros y a cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la S.D. Ineval Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y las instituciones calificadoras y demás autoridades correspondientes.

ASAMBLEA DESIERTA DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-6U", CONVOCADA EL 29 DE ENERO DE 2018 PARA SU CELEBRACIÓN EL 9 DE FEBRERO DE 2018.

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-5U, CELEBRADA EL 16 DE OCTUBRE DE 2018.

Orden del día.

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la asamblea de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra MXMACFW 07-6U.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, para modificar ciertas disposiciones del contrato de transacción de fecha 19 de febrero de 2018 (el "Contrato de Transacción"), celebrado entre Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., el Fiduciario y el Representante Común. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Informe del Administrador, respecto al estado que guarda la formalización de la transmisión de inmuebles relacionados con el Contrato de Transacción. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Informe del Fiduciario respecto del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo, particularmente la validación y conciliación de gastos conforme a los documentos de la Emisión, así como la validación y desglose del pago de la Comisión por Administración. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Informe del Administrador Maestro, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, en relación con sus obligaciones de supervisión respecto de las gestiones realizadas y los resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, la aplicación de soluciones, la realización Inmuebles, la gestión de Seguros y garantías, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como el análisis y las conclusiones sobre

avances de gestión de las metas planteadas en la cédulas de indicadores, además de otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

VI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Acuerdos.

PRIMERO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Administrador sobre del estado que guarda la formalización de la transmisión de inmuebles relacionados con el convenio de transacción suscrito con HSC y se instruye al Administrador a emitir una comunicación mediante la cual informe sobre el estatus del estado que guarda la formalización de la transmisión de inmuebles relacionados con dicho convenio.

SEGUNDO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Fiduciario sobre del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en la Asamblea.

TERCERO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Administrador Maestro sobre el estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso y a la situación administrativa y jurídica de la cartera. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en la Asamblea.

CUARTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a los señores Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, Juan Manuel Lara Escobar, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Emmanuelle Vargas Camargo, Rebeca Erives Sepúlveda; Lothar Milen Nájera Hanssen y a cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

ACTA DE LA ASAMBLEA DESIERTA DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-6U", CONVOCADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018 PARA SU CELEBRACIÓN EL 16 DE OCTUBRE DE 2018.

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 07-5U", CELEBRADA EL 1 DE NOVIEMBRE DE 2018.

Orden del día.

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar ciertas disposiciones del contrato de transacción de fecha 9 de febrero de 2018 (el "Contrato de Transacción"), celebrado entre Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., el Fiduciario y el Representante Común. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Acuerdos.

PRIMERO. Se aprueban las modificaciones al convenio de transacción en términos sustancialmente similares al documento que fue presentado en la Asamblea y se instruye al Fiduciario, al Representante Común y al Despacho para que, en la medida que a cada uno le corresponda, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento al acuerdo adoptado, incluyendo sin limitar, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

SEGUNDO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a los señores Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, Juan Manuel Lara Escobar, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres,

Emmanuelle Vargas Camargo, Rebeca Erives Sepúlveda, Lothar Milen Nájera Hanssen y a cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Ramiro Vazquez Hernandez
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 243264

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 243264 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018

- V. Ni Mancera, S.C. y ni el suscrito, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso, el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, mantuvimos con el Fideicomiso o, en su caso sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, deudas por préstamos o créditos de cualquier naturaleza, salvo que se trate de adeudos por tarjeta de crédito, por financiamientos destinados a la compra de bienes de consumo duradero por créditos hipotecarios para adquisición de inmuebles y por créditos personales y de nómina, siempre y cuando sean otorgados en condiciones de mercado.
- VI. En su caso, el Fideicomiso, sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, no tuvieron inversiones en Mancera, S.C.
- VII. En su caso, ni Mancera, S.C. ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría proporcionó al Fideicomiso, adicionalmente al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos conforme a la Carta Convenio, cualquiera de los servicios siguientes:
- a) Preparación de los Estados Financieros Básicos incluyendo sus notas, así como de la contabilidad del Fideicomiso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, así como de los datos que utilicé como soporte para elaborar los mencionados Estados Financieros Básicos, sus notas o alguna partida de estos y cualquier otro tipo de servicio que tenga por objeto la preparación de dichos estados financieros.
 - b) Operación, directa o indirecta, de los sistemas de información financiera, o bien, administración de su infraestructura tecnológica que esté relacionada con sistemas de información financiera.
 - c) Diseño o implementación de controles internos sobre información financiera, así como de políticas y procedimientos para la administración de riesgos.
 - d) Supervisión, diseño o implementación de los sistemas informáticos, sea hardware o software, que concentren datos que soportan los Estados Financieros Básicos o generen información significativa para la elaboración de estos.

- e) Valuaciones, avalúos o estimaciones, excepto aquellos relacionados con estudios de precios de transferencia para fines fiscales o que no formen parte de la evidencia que soportó la auditoría externa de Estados Financieros Básicos.
 - f) En su caso, administración del Fideicomiso, temporal o permanente, participando en las decisiones.
 - g) Auditoría interna.
 - h) Reclutamiento y selección de personal para que ocupen cargos de director general o de los dos niveles inmediatos inferiores al de este, o cualquier persona cuyo puesto le permitió ejercer influencia sobre la preparación de los registros contables o de los Estados Financieros Básicos sobre los que en mi carácter Auditor Externo Independiente he de expresar una opinión.
 - i) Contenciosos ante tribunales, o cuando Mancera, S.C., o en mi carácter de Auditor Externo Independiente o algún socio o empleado del Despacho, contaron con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas otorgado por el Fideicomiso.
 - j) Elaboración de opiniones que, conforme a las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, requieran ser emitidas por licenciados en derecho.
 - k) Cualquier servicio prestado cuya documentación podría formar parte de la evidencia que soportó la auditoría externa de Estados Financieros Básicos o cualquier otro servicio que implique o pudiera implicar conflictos de interés respecto al trabajo de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, conforme a lo señalado en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.
- VIII. Los ingresos que Mancera, S.C. percibió por auditar los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso, no dependen del resultado de la propia auditoría o del éxito de cualquier operación realizada por el Fideicomiso que tenga como sustento el Informe de Auditoría Externa.
- IX. Mancera, S.C. no tuvo cuentas por cobrar vencidas con el Fideicomiso por honorarios provenientes de servicios de auditoría o por algún otro servicio que ya se haya prestado al Fideicomiso, a la fecha de emisión del Informe de Auditoría.

- X. Ni Mancera, S.C., ni en mi carácter de Auditor Externo Independiente ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, se ubicó en alguno de los supuestos que prevé el código de ética profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., o en alguno de los supuestos contemplados en el Código de Ética emitido por la Federación Internacional de Contadores, "International Federation of Accountants", como causales de parcialidad en el juicio para expresar su opinión, siempre que dichos supuestos sean más restrictivos a los contenidos en las Disposiciones.
- XI. Mancera, S.C. y el que suscribe no identificaron amenazas, que no se hubieran reducido a través de salvaguardas a un nivel aceptable para prestar el servicio de auditoría externa, conforme a los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.
- XII. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.
- XIII. Mancera, S. C. y el que suscribe, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos de independencia descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.

Mancera, S.C. y el que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y Apoderado Legal de Mancera, S.C., fuimos responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que hacen referencia las disposiciones que se indican en esta manifestación, de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

El que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente, a la fecha de celebración de la Carta Convenio celebrada entre Mancera, S.C., y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa, así como, de los Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE no identifiqué amenazas a la independencia, de acuerdo con lo descrito en el artículo 6 de la CUAE.

Suscribe



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

29 de mayo de 2019

Fideicomiso F/243264
Administrado por HSBC México, S.A.
Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Torre HSBC, Paseo de la Reforma No. 347, Piso 3,
C.P. 06500 Alcaldía Cuauhtémoc,
Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de 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 ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

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

Reporte anual F/243264 al 31 de diciembre de 2018
MXMACFW 07-5U y MXMACFW 07-6U



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Sergio Carrera Dávila
José Manuel Rendón Oberhauser
Director General



Miguel López Sainz
Director de Finanzas



Eduardo del Río Hernández
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 243264 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Ciudad de México, 29 de mayo de 2019

Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los cuales, fueron dictaminados con fecha 27 de mayo de 2019, 29 de mayo de 2018 y 25 de mayo de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

**EY**

Construyendo un mejor
entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Ciudad de México, México

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

29 de mayo de 2019

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Fideicomiso F/243264

Administrado por HSBC México, S.A.

Institución de Banca Múltiple

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Para efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento del Auditor Externo Independiente con lo previsto en los artículos 4 y 5 de la CUAE y con la finalidad de que Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) y su Comité de Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el Auditor Externo Independiente se apega a la misma, manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios con fecha 3 de abril de 2019 celebrado entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso (Carta Convenio), durante el desarrollo de la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (los cuales se describen en apartado 1 de la carta convenio), cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, los cuales se describen a continuación:

1. Soy Contador Público con certificación vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 7623 y cuento con cédula profesional No. 2825386 expedida en fecha 15 de marzo de 1999 por la Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.
2. Soy socio de Mancera, S.C., Firma contratada por el Fideicomiso, para prestar los servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y que cumple con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE y conserva evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad. Consecuentemente cumplo con la Fracción I del Artículo 4 y Fracción II del Artículo 37. Asimismo, la Firma participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE. Consecuentemente cumplo con la Fracción III del Artículo 37.
3. Cuento con registro No. 18055 vigente, expedido el 27 de septiembre de 2012 por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria, consecuentemente cumplo con la Fracción II del Artículo 4. Asimismo, Mancera, S.C. cuenta con registro No. 01555 vigente, expedido el 8 de junio de 1993, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.

4. Cuento con experiencia profesional de 22 años en labores de auditoría externa relacionada con el sector financiero, consecuentemente cumpla con lo previsto en la Fracción III del artículo 4 de la CUAE.
5. Soy independiente en términos del artículo 5 Fracción I y del artículo 6 de la CUAE.
6. No he sido expulsado, ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Colegio de Contadores Públicos de México A.C., asociación profesional a la que pertenezco, consecuentemente cumpla con lo previsto en el Artículo 5 Fracción II.
7. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal, consecuentemente cumpla con la Fracción III del Artículo 5.
8. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil, en consecuencia no se ha requerido que haya sido rehabilitado para estos efectos, consecuentemente cumpla con la Fracción IV del Artículo 5.
9. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como Auditor Externo Independiente se requiera, por causas imputables al que suscribe y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción V del Artículo 5.
10. No he sido, ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo del Fideicomiso, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VI del Artículo 5.
11. No he tenido litigio alguno con el Fideicomiso o con sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VII del Artículo 5.
12. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.
13. Mancera, S.C. y yo en mi carácter de Auditor Externo Independiente, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.

14. He participado en la realización de la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso, en mi carácter de Auditor Externo Independiente durante 3 años. Asimismo, Mancera, S.C. ha prestado servicios de auditoría de estados financieros básicos para el Fideicomiso, durante 4 años.

Con base en lo anterior, a la fecha de celebración de la Carta Convenio entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como, de los otros Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no me coloqué en algún supuesto de incumplimiento con los requisitos personales y profesionales, de acuerdo con lo indicado en los artículos 4 y 5 de la CUAE.

Suscribe



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

29 de mayo de 2019

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Fideicomiso F/243264

Administrado por HSBC México, S.A.

Institución de Banca Múltiple

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Para efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y por el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento de Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, con respecto a lo previsto en el artículo 6, y con la finalidad de que el Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) y su Comité de Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE respecto de verificar que tanto Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, se apegan a los requisitos de independencia, manifiesto bajo protesta de decir verdad que tanto Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría asignado a este proyecto de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 conforme al contrato de prestación de servicios con fecha 3 de abril de 2019 celebrado entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso (Carta Convenio) y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración de la Carta Convenio, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa y de los comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (descritos en el apartado 1 de la Carta Convenio), cumplimos con los requisitos descritos más adelante:

1. Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo, fuimos independientes y cumplimos con los supuestos a que se refieren las fracciones I a XI del artículo 6 de la CUAE, según se describe a continuación:
 - I. Los ingresos que percibe Mancera, S.C., provenientes del Fideicomiso o, en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales relacionadas, derivados de la prestación de los servicios, no representaron en su conjunto el 10 % o más de los ingresos totales de Mancera, S.C., durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2018
 - II. Ni Mancera, S.C., ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente del Fideicomiso ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ha sido cliente o proveedor importante del Fideicomiso o en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2018.

Se considera que un cliente o proveedor es importante cuando sus ventas o compras al Fideicomiso o en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, representen en su conjunto el 10 % o más de sus ventas totales o, en su caso, compras totales.

- III. Ni el suscrito ni algún socio de Mancera, S.C., no son y no fuimos durante el año inmediato anterior a mi designación como Auditor Externo Independiente, consejero, director general o empleado que ocupe un cargo dentro de los dos niveles inmediatos inferiores a este último en el Fideicomiso o en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas.
- IV. Ni Mancera, S.C., ni el suscrito ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, tuvimos inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso o, en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, ni tuvimos títulos de crédito que representen dichos valores o derivados que los tengan como subyacente, salvo que se trate de depósitos a plazo fijo, incluyendo certificados de depósito retirables en días preestablecidos, aceptaciones bancarias o pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento, siempre y cuando estos sean contratados en condiciones de mercado.”

Lo previsto en esta fracción, no es aplicable a:

- a) La tenencia en acciones representativas del capital social de fondos de inversión de renta variable y en instrumentos de deuda.
- b) La tenencia en acciones representativas del capital social de una sociedad anónima, inscritas en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión, a través de fideicomisos constituidos para ese único fin en los que no intervengan en las decisiones de inversión o bien en títulos referidos a índices o canastas de acciones o en títulos de crédito que representen acciones del capital social de dos o más sociedades anónimas emitidos al amparo de fideicomisos.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



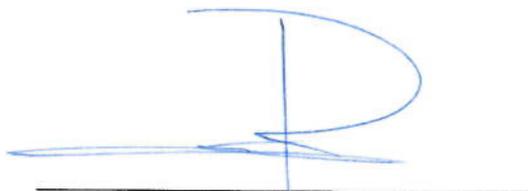
Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Ramiro Vazquez Hernandez
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 243264

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 243264 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

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

Reporte anual F/243264 al 31 de diciembre de 2018
MXMACFW 07-5U y MXMACFW 07-6U



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Sergio Carrera Dávila
José Manuel Rendón Oberhauser
Director General



Miguel López Sainz
Director de Finanzas



Eduardo del Río Hernández
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 243264 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Ciudad de México, 29 de mayo de 2019

Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los cuales, fueron dictaminados con fecha 27 de mayo de 2019, 29 de mayo de 2018 y 25 de mayo de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

**EY**

Construyendo un mejor
entorno de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Ciudad de México, México

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

29 de mayo de 2019

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Fideicomiso F/243264

Administrado por HSBC México, S.A.

Institución de Banca Múltiple

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Para efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento del Auditor Externo Independiente con lo previsto en los artículos 4 y 5 de la CUAE y con la finalidad de que Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) y su Comité de Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el Auditor Externo Independiente se apega a la misma, manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios con fecha 3 de abril de 2019 celebrado entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso (Carta Convenio), durante el desarrollo de la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (los cuales se describen en apartado 1 de la carta convenio), cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, los cuales se describen a continuación:

1. Soy Contador Público con certificación vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 7623 y cuento con cédula profesional No. 2825386 expedida en fecha 15 de marzo de 1999 por la Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.
2. Soy socio de Mancera, S.C., Firma contratada por el Fideicomiso, para prestar los servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y que cumple con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE y conserva evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad. Consecuentemente cumplo con la Fracción I del Artículo 4 y Fracción II del Artículo 37. Asimismo, la Firma participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE. Consecuentemente cumplo con la Fracción III del Artículo 37.
3. Cuento con registro No. 18055 vigente, expedido el 27 de septiembre de 2012 por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria, consecuentemente cumplo con la Fracción II del Artículo 4. Asimismo, Mancera, S.C. cuenta con registro No. 01555 vigente, expedido el 8 de junio de 1993, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.

4. Cuento con experiencia profesional de 22 años en labores de auditoría externa relacionada con el sector financiero, consecuentemente cumpla con lo previsto en la Fracción III del artículo 4 de la CUAE.
5. Soy independiente en términos del artículo 5 Fracción I y del artículo 6 de la CUAE.
6. No he sido expulsado, ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Colegio de Contadores Públicos de México A.C., asociación profesional a la que pertenezco, consecuentemente cumpla con lo previsto en el Artículo 5 Fracción II.
7. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal, consecuentemente cumpla con la Fracción III del Artículo 5.
8. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil, en consecuencia no se ha requerido que haya sido rehabilitado para estos efectos, consecuentemente cumpla con la Fracción IV del Artículo 5.
9. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como Auditor Externo Independiente se requiera, por causas imputables al que suscribe y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción V del Artículo 5.
10. No he sido, ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo del Fideicomiso, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VI del Artículo 5.
11. No he tenido litigio alguno con el Fideicomiso o con sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VII del Artículo 5.
12. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.
13. Mancera, S.C. y yo en mi carácter de Auditor Externo Independiente, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.

14. He participado en la realización de la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso, en mi carácter de Auditor Externo Independiente durante 3 años. Asimismo, Mancera, S.C. ha prestado servicios de auditoría de estados financieros básicos para el Fideicomiso, durante 4 años.

Con base en lo anterior, a la fecha de celebración de la Carta Convenio entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como, de los otros Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no me coloqué en algún supuesto de incumplimiento con los requisitos personales y profesionales, de acuerdo con lo indicado en los artículos 4 y 5 de la CUAE.

Suscribe



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

29 de mayo de 2019

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Fideicomiso F/243264

Administrado por HSBC México, S.A.

Institución de Banca Múltiple

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Para efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y por el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento de Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, con respecto a lo previsto en el artículo 6, y con la finalidad de que el Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) y su Comité de Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE respecto de verificar que tanto Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, se apegan a los requisitos de independencia, manifiesto bajo protesta de decir verdad que tanto Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría asignado a este proyecto de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 conforme al contrato de prestación de servicios con fecha 3 de abril de 2019 celebrado entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso (Carta Convenio) y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración de la Carta Convenio, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa y de los comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (descritos en el apartado 1 de la Carta Convenio), cumplimos con los requisitos descritos más adelante:

1. Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo, fuimos independientes y cumplimos con los supuestos a que se refieren las fracciones I a XI del artículo 6 de la CUAE, según se describe a continuación:
 - I. Los ingresos que percibe Mancera, S.C., provenientes del Fideicomiso o, en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales relacionadas, derivados de la prestación de los servicios, no representaron en su conjunto el 10 % o más de los ingresos totales de Mancera, S.C., durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2018
 - II. Ni Mancera, S.C., ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente del Fideicomiso ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ha sido cliente o proveedor importante del Fideicomiso o en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2018.

Se considera que un cliente o proveedor es importante cuando sus ventas o compras al Fideicomiso o en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, representen en su conjunto el 10 % o más de sus ventas totales o, en su caso, compras totales.

- III. Ni el suscrito ni algún socio de Mancera, S.C., no son y no fuimos durante el año inmediato anterior a mi designación como Auditor Externo Independiente, consejero, director general o empleado que ocupe un cargo dentro de los dos niveles inmediatos inferiores a este último en el Fideicomiso o en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas.
- IV. Ni Mancera, S.C., ni el suscrito ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, tuvimos inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso o, en su caso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, ni tuvimos títulos de crédito que representen dichos valores o derivados que los tengan como subyacente, salvo que se trate de depósitos a plazo fijo, incluyendo certificados de depósito retirables en días preestablecidos, aceptaciones bancarias o pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento, siempre y cuando estos sean contratados en condiciones de mercado.”

Lo previsto en esta fracción, no es aplicable a:

- a) La tenencia en acciones representativas del capital social de fondos de inversión de renta variable y en instrumentos de deuda.
- b) La tenencia en acciones representativas del capital social de una sociedad anónima, inscritas en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión, a través de fideicomisos constituidos para ese único fin en los que no intervengan en las decisiones de inversión o bien en títulos referidos a índices o canastas de acciones o en títulos de crédito que representen acciones del capital social de dos o más sociedades anónimas emitidos al amparo de fideicomisos.

- V. Ni Mancera, S.C. y ni el suscrito, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso, el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, mantuvimos con el Fideicomiso o, en su caso sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, deudas por préstamos o créditos de cualquier naturaleza, salvo que se trate de adeudos por tarjeta de crédito, por financiamientos destinados a la compra de bienes de consumo duradero por créditos hipotecarios para adquisición de inmuebles y por créditos personales y de nómina, siempre y cuando sean otorgados en condiciones de mercado.
- VI. En su caso, el Fideicomiso, sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, no tuvieron inversiones en Mancera, S.C.
- VII. En su caso, ni Mancera, S.C. ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría proporcionó al Fideicomiso, adicionalmente al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos conforme a la Carta Convenio, cualquiera de los servicios siguientes:
- a) Preparación de los Estados Financieros Básicos incluyendo sus notas, así como de la contabilidad del Fideicomiso, de sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, así como de los datos que utilicé como soporte para elaborar los mencionados Estados Financieros Básicos, sus notas o alguna partida de estos y cualquier otro tipo de servicio que tenga por objeto la preparación de dichos estados financieros.
 - b) Operación, directa o indirecta, de los sistemas de información financiera, o bien, administración de su infraestructura tecnológica que esté relacionada con sistemas de información financiera.
 - c) Diseño o implementación de controles internos sobre información financiera, así como de políticas y procedimientos para la administración de riesgos.
 - d) Supervisión, diseño o implementación de los sistemas informáticos, sea hardware o software, que concentren datos que soportan los Estados Financieros Básicos o generen información significativa para la elaboración de estos.

- e) Valuaciones, avalúos o estimaciones, excepto aquellos relacionados con estudios de precios de transferencia para fines fiscales o que no formen parte de la evidencia que soportó la auditoría externa de Estados Financieros Básicos.
 - f) En su caso, administración del Fideicomiso, temporal o permanente, participando en las decisiones.
 - g) Auditoría interna.
 - h) Reclutamiento y selección de personal para que ocupen cargos de director general o de los dos niveles inmediatos inferiores al de este, o cualquier persona cuyo puesto le permitió ejercer influencia sobre la preparación de los registros contables o de los Estados Financieros Básicos sobre los que en mi carácter Auditor Externo Independiente he de expresar una opinión.
 - i) Contenciosos ante tribunales, o cuando Mancera, S.C., o en mi carácter de Auditor Externo Independiente o algún socio o empleado del Despacho, contaron con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas otorgado por el Fideicomiso.
 - j) Elaboración de opiniones que, conforme a las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, requieran ser emitidas por licenciados en derecho.
 - k) Cualquier servicio prestado cuya documentación podría formar parte de la evidencia que soportó la auditoría externa de Estados Financieros Básicos o cualquier otro servicio que implique o pudiera implicar conflictos de interés respecto al trabajo de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, conforme a lo señalado en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.
- VIII. Los ingresos que Mancera, S.C. percibió por auditar los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso, no dependen del resultado de la propia auditoría o del éxito de cualquier operación realizada por el Fideicomiso que tenga como sustento el Informe de Auditoría Externa.
- IX. Mancera, S.C. no tuvo cuentas por cobrar vencidas con el Fideicomiso por honorarios provenientes de servicios de auditoría o por algún otro servicio que ya se haya prestado al Fideicomiso, a la fecha de emisión del Informe de Auditoría.

- X. Ni Mancera, S.C., ni en mi carácter de Auditor Externo Independiente ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, se ubicó en alguno de los supuestos que prevé el código de ética profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., o en alguno de los supuestos contemplados en el Código de Ética emitido por la Federación Internacional de Contadores, "International Federation of Accountants", como causales de parcialidad en el juicio para expresar su opinión, siempre que dichos supuestos sean más restrictivos a los contenidos en las Disposiciones.
- XI. Mancera, S.C. y el que suscribe no identificaron amenazas, que no se hubieran reducido a través de salvaguardas a un nivel aceptable para prestar el servicio de auditoría externa, conforme a los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.
- XII. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.
- XIII. Mancera, S. C. y el que suscribe, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos de independencia descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.

Mancera, S.C. y el que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y Apoderado Legal de Mancera, S.C., fuimos responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que hacen referencia las disposiciones que se indican en esta manifestación, de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

El que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente, a la fecha de celebración de la Carta Convenio celebrada entre Mancera, S.C., y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa, así como, de los Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE no identifiqué amenazas a la independencia, de acuerdo con lo descrito en el artículo 6 de la CUAE.

Suscribe



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

29 de mayo de 2019

Fideicomiso F/243264
Administrado por HSBC México, S.A.
Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Torre HSBC, Paseo de la Reforma No. 347, Piso 3,
C.P. 06500 Alcaldía Cuauhtémoc,
Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de 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 ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso F/243264 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

Estados Financieros (Dictaminados)

**FIDEICOMISO F/243264
ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017,
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO F/243264
ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultado integral
Estados de cambios en el patrimonio (déficit)
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Fideicomitentes, Fiduciarios y Fideicomisarios
del Fideicomiso F/243264
Administrado por HSBC México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso F/243264 (el Fideicomiso) administrado por Banco HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC o Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio (déficit) y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la situación descrita en el párrafo de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso F/243264, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso no cuenta con la documentación actualizada que soporte el valor razonable de los bienes adjudicados, por lo tanto, no pudimos satisfacernos a través de otros procedimientos de auditoría sobre la razonabilidad del saldo que asciende a \$85,197 miles y \$62,436 miles, respectivamente, neto de reservas por \$58,497 miles y \$39,487 miles, respectivamente.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

Estimación de la pérdida de crédito esperada

Consideramos la estimación de la pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés) como un asunto clave de la auditoría debido a que en su determinación, la Administración del Fideicomiso utilizó varios supuestos y factores para calcular la severidad de pérdida y la probabilidad de incumplimiento sobre su cartera de crédito, aplicando las metodologías que corresponden a cada tipo de crédito conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, consideramos la ECL como asunto clave de auditoría, debido a que forma parte del rubro de cartera de crédito, el cual es considerado por el Fideicomiso como su principal activo, como resultado de su actividad de negocio más importante.

¿Cómo abordamos este asunto clave de auditoría?

Analizamos las consideraciones de riesgo relacionadas con la determinación de la ECL y definimos los procedimientos y alcances de revisión correspondientes. Realizamos un recorrido del proceso de cálculo de la ECL con la finalidad de entender el diseño y funcionamiento de los controles clave asociados al cálculo de la estimación. Realizamos pruebas sustantivas sobre una muestra representativa de créditos donde evaluamos el cómputo de las estimaciones correspondientes, siendo los principales procedimientos de auditoría los siguientes: (1) comprobamos la exactitud aritmética de los cálculos realizados por la Administración; (2) comparamos el monto de los saldos de crédito con las bases operativas de la cartera de crédito y su documentación soporte; (3) evaluamos los supuestos y factores considerados por la Administración para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento; (4) evaluamos el cálculo de la severidad de pérdida; 5) evaluamos las revelaciones requeridas por el marco normativo contable relacionadas con las pérdidas crediticias esperadas descritas en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2018, la ECL asciende a \$561,489 miles y proviene de la cartera del Fideicomiso. En las Notas 2b), 3 y 7 a los estados financieros adjuntos, se observan las políticas y análisis de la Administración sobre la ECL.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual que estipulan las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), pero no incluye los estados financieros, ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual que se presentará a la CNBV y el reporte anual presentado a los tenedores de los certificados bursátiles, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto al Fiduciario y a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (el Fiduciario, Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso) y emitir la declaratoria sobre el Informe Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades del Fiduciario, del Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Fiduciario, el Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos al Fiduciario, Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Fiduciario y al Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con el Fiduciario, el Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría, es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Gabriel Alejandro Baroccio Pompa

Ciudad de México,
27 de mayo de 2019

FIDEICOMISO F/243264
 ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
 GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Estados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1 y 2)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 7,867	\$ 6,382
Total activo corriente	7,867	6,382
No corriente:		
Cartera de crédito, neta (nota7)	77,982	116,364
Bienes adjudicados, neto (nota 8)	58,497	39,487
Total activo no corriente	136,479	155,851
Total activo	\$ 144,346	\$ 162,233
Pasivo y patrimonio		
Corto plazo:		
Otras cuentas por pagar	\$ 4,188	\$ 2,386
Porción a corto plazo del pasivo bursátil	25,173	19,166
Total pasivo a corto plazo	29,361	21,552
Largo plazo:		
Pasivo bursátil (nota 9)	714,813	681,282
Total pasivo	744,174	702,834
Patrimonio:		
Patrimonio fideicomitado	12,397	12,397
(Disminución) al patrimonio acumulado	(612,225)	(552,998)
Total patrimonio	(599,828)	(540,601)
Total pasivo y patrimonio	\$ 144,346	\$ 162,233

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO F/243264
 ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
 GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Estados de resultado integral

(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1 y 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos por intereses	\$ 11,756	\$ 40,275
Otros ingresos:		
Seguros, comisiones y accesorios, neto	30,111	34,519
Total ingresos	<u>41,867</u>	<u>74,794</u>
Gastos por intereses (nota 9)	(31,855)	(30,235)
Gastos de administración	(52,945)	(42,445)
Estimación de cuentas incobrables	42,180	(14,371)
Reserva de bienes adjudicados (nota 8)	(3,752)	(3,204)
Pérdida en venta de bienes adjudicados	(4,903)	(650)
Efecto de revaluación de UDI	(29,188)	(16,677)
Total gastos	<u>(80,463)</u>	<u>(107,582)</u>
(Disminución) al patrimonio del año	<u>\$ (38,596)</u>	<u>\$ (32,788)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO F/243264
 ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
 GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Estados de cambios en el patrimonio (déficit)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1 y 2)

	Patrimonio	(Disminución) al patrimonio acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 12,397	\$ (520,210)	\$ (507,813)
Disminución del patrimonio del año	-	(32,788)	(32,788)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	12,397	(552,998)	(540,601)
Efecto por adopción NIIF 9 (nota 2k)	-	(20,631)	(20,631)
Saldos al 1 de enero de 2018	12,397	(573,629)	(561,232)
Disminución del patrimonio del año	-	(38,596)	(38,596)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 12,397</u>	<u>\$ (612,225)</u>	<u>\$ (599,828)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO F/243264
ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Estados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1 y 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación (Decremento) en los activos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (38,596)	\$ (32,788)
Cambios en el capital de trabajo:		
Cartera de créditos	17,751	2,112
Bienes adjudicados	(19,010)	(16,073)
Pasivo a corto plazo	25,084	(29,471)
	23,825	(43,432)
Activo neto en actividades de operación	(14,771)	(76,220)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Cambios en el pasivo bursátil	16,256	75,530
Activo neto de actividades de financiamiento	16,256	75,530
Aumento (disminución) neta de efectivo	1,485	(690)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,382	7,072
Equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 7,867	\$ 6,382

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO F/243264
ADMINISTRADO POR BANCO HSBC MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos, excepto cuando se indique otra denominación)

1. Constitución y fines del Fideicomiso

a) Constitución

El Fideicomiso Irrevocable No. 243264 fue constituido el 10 de octubre de 2007, con una duración de 29 años, es administrado por Banco HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC o Fiduciario) y a partir de 2012 es administrado en conjunto con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, para emitir certificados bursátiles en una o varias emisiones que, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito y Ley del Mercado de Valores, serán colocados entre el gran público inversionista, y entregar al Fideicomitente el producto de la venta de los certificados bursátiles a cambio de los derechos de crédito cedidos por el Fideicomitente al patrimonio del Fideicomiso. Con el producto de la cobranza de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso se pagará en su totalidad la emisión de los certificados bursátiles.

El Fideicomiso no cuenta con personal propio, por lo que la administración y control de sus operaciones se realiza a través de los servicios administrativos proporcionados por el Fiduciario.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por la Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario el 27 de mayo de 2019.

b) Aspectos de la operación del Fideicomiso

Contratos

En los términos contractuales del Fideicomiso se establecen las siguientes obligaciones del Fiduciario:

- a) Guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso.
- b) Conservar la titularidad de todos los activos y derechos afectados a favor del Fideicomiso.
- c) Celebrar con el Fiduciario de garantía y con el cedente, el contrato de cesión, por medio del cual el Fiduciario de garantía, cederá y transmitirá a favor del Fiduciario, los derechos sobre los créditos hipotecarios y sus accesorios.

2.

- d) Celebrar con el administrador maestro el contrato de administración, por medio del cual llevará a cabo la supervisión y vigilancia de las funciones de cada administrador bajo los contratos de administración respectivos.
- e) Celebrar contratos de sustitución de administración.
- f) Celebrar con cada administrador y el administrador maestro, los contratos por medio de los cuales el Fiduciario otorgará una comisión mercantil a los administradores con el fin de que éstos lleven a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, el beneficio de los seguros, la cobertura con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), custodia y mantenimiento de los expedientes de crédito, administración y venta de los inmuebles adjudicados.
- g) Celebrar con la SHF la cobertura y cumplir con sus términos.
- h) Supervisar de conformidad con los términos del contrato de administración maestra, que el administrador maestro cumpla con las obligaciones que le corresponden.
- i) Emitir con cargo al patrimonio del Fideicomiso los certificados bursátiles.
- j) Emitir con cargo al patrimonio del Fideicomiso las constancias y entregarlas en la fecha de cierre a los tenedores de las mismas.
- k) Suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios a fin de realizar la emisión o mantener el registro de los certificados bursátiles.
- l) Llevar a cabo la oferta pública de los certificados bursátiles entre el gran público inversionista exclusivamente en México.
- m) Entregar el producto de la colocación de los certificados bursátiles.
- n) Una vez que se haya llevado a cabo la colocación de los certificados bursátiles, realizar el pago al Fiduciario de garantía por la cantidad y a la cuenta que ésta le indique por escrito.
- o) Abrir y mantener abiertas las cuentas del Fideicomiso y llevar el control de los recursos.
- p) Aplicar las cantidades que reciba en la cuenta general para llevar a cabo las distribuciones a los tenedores de los certificados bursátiles y a los tenedores de las constancias, según corresponda.
- q) Administrar y hacer las transferencias cargos y abonos de las cuentas de inversión.
- r) Llevar a cabo los remplazos o reembolsos que correspondan a créditos no elegibles con el Fideicomitente de conformidad con el contrato de cesión.
- s) Supervisar, directa o indirectamente, en términos del contrato de administración maestra, la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por los administradores con el fin de lograr el cobro de créditos hipotecarios vencidos y la enajenación de inmuebles adjudicados.
- t) Autorizar al administrador a efectuar la liberación de cualquier hipoteca sin costo para el patrimonio del Fideicomiso.
- u) Proporcionar información a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) en lo que conduce a la información requerida por ella.
- v) Entregar a los Fideicomitentes el patrimonio del Fideicomiso.
- w) Celebrar cualquier contrato y convenio, suscribir cualquier instrumento.
- x) Otorgar por instrucciones del fideicomitente y del representante común, poderes generales o especiales para actos de dominio.
- y) Cumplir con las instrucciones que gire el representante común.

De conformidad con el contrato, el Fideicomiso cuenta con las siguientes partes:

- a) El Fiduciario es HSBC, división fiduciaria, el cual se encarga de realizar la totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso.
- b) El Fideicomitente es Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Proyectos Adamantine).
- c) Los Fideicomisarios en primer lugar son cada uno de los tenedores de la Serie "A" de los certificados bursátiles de cada emisión realizada.
- d) El Fideicomisario en segundo lugar es MBIA Insurance Corporation (MBIA).
- e) Los Fideicomisarios en tercer lugar son cada uno de los tenedores de la Serie "B" de los certificados bursátiles de cada emisión realizada.
- f) Los Fideicomisarios en cuarto lugar son cada uno de los tenedores de las constancias.
- g) El Intermediador Colocador es HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.
- h) El Representante Común es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
- i) El Depositario es el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el Indeval). Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:
 - I. **Contrato de Colocación** - Significa el contrato que celebran el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, previas instrucciones del Comité de Emisión a efecto de colocar los certificados bursátiles, entre el público inversionista.
 - II. **Contratos de Administración** - Significan los contratos de administración y cobranza que celebrarán el Fiduciario y el Administrador Maestro, para que este último lleve a cabo la supervisión y vigilancia de las funciones de los Administradores conforme a los contratos respectivos con la finalidad de que cada uno de ellos continúen llevando a cabo la administración de los créditos hipotecarios respectivos, así como del beneficio de los seguros y, en su caso, la cobertura de pagos en Salario Mínimo General Vigente (SMGV).
 - III. **Contrato de Cesión** - Significa el contrato de cesión irrevocable celebrado en escritura pública entre Fiduciario de garantía I, el Fiduciario de garantía II y Proyectos Adamantine, como cedentes, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual el Fiduciario de garantía I, por instrucciones de Proyectos Adamantine y con la autorización previa por escrito del Agente Administrativo, el Fiduciario de garantía II, por instrucciones de Proyectos Adamantine con autorización previa y por escrito del International Finance Corporation (IFC) y Proyectos Adamantine ceden a favor del Fiduciario, para beneficio del patrimonio del Fideicomiso, derechos sobre los créditos hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los seguros y la cobertura de pagos en SMGV.
 - IV. **Contrato de prestación de servicios** - Son los contratos que celebran los Administradores con los subcontratistas.

4.

2. Políticas contables significativas

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico y se presentan en miles de pesos. Consecuentemente, en algunos rubros de los estados financieros, los registros contables del Fideicomiso muestran partidas con saldos menores a la unidad (un mil pesos), motivo por el cual no se presentan cifras en dichos rubros.

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que afectan los estados financieros. Asimismo, requieren que la administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Fideicomiso.

Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

El Fideicomiso ha elaborado sus estados de resultados clasificándolos por la naturaleza de sus partidas, ya que le permite conocer las erogaciones más importantes relacionadas con la actividad principal.

Moneda funcional y de reporte

El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo; debido a esto, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

a) Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, con vencimientos de tres meses o menos desde su fecha de adquisición.

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo y las inversiones a corto plazo que se definieron en el párrafo anterior, netos de los sobregiros bancarios utilizados, cuando es aplicable.

b) Activos y pasivos financieros

Las compras y ventas convencionales de instrumentos financieros se reconocen en el estado de situación financiera en la fecha de negociación, que es la fecha en que se adquiere el compromiso de comprar o vender el instrumento. Dependiendo de su clasificación los instrumentos financieros se miden a costo amortizado, a valor razonable o costo, como se describe a continuación:

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La mejor evidencia del valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de cara a fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier deterioro.

Método de la tasa de interés efectiva es el método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero y para la distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo de la vida del activo o pasivo financiero, conforme se devengan.

Tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo o pasivo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo esperados teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, duración, opciones de compra y similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias esperadas. El cálculo incluirá todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

Clasificación

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

6.

Créditos y partidas por cobrar - Incluye la cartera de créditos que representan los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el Fideicomiso obtendrá y utilizará para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados netos de la pérdida de crédito esperada por los préstamos por cobrar. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 7).

Baja de activos financieros. El Fideicomiso da de baja los activos financieros cuando; a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o b) se transfiera el activo financiero mediante: (i) la transferencia de manera substancial de los riesgos y beneficios del activo financiero o (ii) si el fideicomiso retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios, pero no retiene el control del activo financiero. El control es retenido si la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

Deterioro de los activos financieros

A partir del 1 de enero de 2018 (nota 2k), para efectos de determinar el deterioro de los activos financieros se sustituye el método de pérdidas incurridas por la pérdida de crédito esperada (ECL, por sus siglas en inglés), para lo cual los créditos son clasificados en tres etapas:

Etapa 1.- Créditos sanos, sin ningún tipo de atraso.

Etapa 2.- Créditos con incremento significativo en la probabilidad de incumplimiento, debido a la observación de comportamiento irregular.

Etapa 3: Créditos con evidencia objetiva de deterioro.

La ECL se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo (la vida útil esperada para pérdida de crédito o LTECL), a menos que no haya habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde la originación, en cuyo caso, la provisión se basa en la pérdida crediticia esperada de 12 meses (12mECL), cuya mecánica del método se resume a continuación:

Etapa 1.- Los 12mECL se calculan como la parte de las LTECL que representan las ECL que resultan de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe. El Fideicomiso calcula la asignación de 12mECL basándose en la expectativa de que se produzca un incumplimiento en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte. Estas probabilidades predeterminadas de 12 meses esperadas se aplican a exposición de incumplimiento (EAD) y se multiplican por la severidad de incumplimiento esperada (LGD) y se descuentan en una aproximación a la tasa de interés efectiva (EIR) original.

Etapa 2.- Cuando un préstamo ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, el Fideicomiso registra una provisión para las LTECL. Los mecanismos son similares a los explicados anteriormente, pero la probabilidad de incumplimiento (PD) y la LGD se estiman durante la vida útil del instrumento. Los déficits de efectivo esperados se descuentan en una aproximación a la EIR original.

Etapa 3.- Para préstamos considerados con deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce las pérdidas crediticias esperadas de por vida para estos préstamos. El método es similar al de los activos de la Etapa 2, con la PD establecida en 100%.

c) Bienes adjudicados

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, en la fecha en que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes recibidos en pago de un crédito se registran al menor entre el costo y valor neto de realización y son clasificados como mantenidos para la venta, sujetos a pruebas anuales de deterioro.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los gastos de venta variables correspondientes. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se registran en los resultados del ejercicio, en el rubro pérdida y/o ganancia en venta de bienes adjudicados.

d) Acreedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones por pagar que han sido adquiridos en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Se clasifican a corto plazo cuando la obligación de pago es dentro del año siguiente a aquel en que los bienes o servicios son adquiridos o recibidos. Se reconocen inicialmente a su valor razonable.

e) Pasivo bursátil

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado.

8.

La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva, conforme se devenga (Nota 9).

f) Patrimonio

El Patrimonio está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, así como por los ingresos netos acumulados no distribuidos, cuyo movimiento de aumento o disminución del año se determina en el estado de resultados.

g) Reconocimiento de ingresos

Los intereses que generan las operaciones de crédito vigente se reconocen y aplican a resultados con base en el monto devengado. Los intereses moratorios se registran en resultados al momento de su cobro. Los rendimientos por intereses relativos a los instrumentos financieros se aplican a resultados con base en lo devengado.

h) Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, el pasivo bursátil devengará intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija (Nota 9).

i) Impuestos a la utilidad

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que este impuesto es reconocido y solventado por el Fideicomitente quien reconoce los efectos de este impuesto a la utilidad en su propia información financiera.

j) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

k) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes NIIF se aplicaron a partir del 1 de enero de 2018:

NIIF 9 - Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 "Instrumentos Financieros". La nueva norma introduce nuevos requisitos para la clasificación, valuación, deterioro de instrumentos financieros y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 es de aplicación para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se requiere su aplicación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa, como así lo definió la Administración.

I. Clasificación y valuación de activos financieros

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio de la entidad para administrar dichos activos.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en tres categorías de valuación: a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) o a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se registrará a costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se registrarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados con base en el modelo de costo amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse al estado de resultados al momento de su venta.

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se registran a valor razonable con cambios en resultados.

10.

II. Deterioro de instrumentos financieros

Durante 2018, la Administración ha desarrollado e implementado un modelo para la estimación de pérdidas crediticias esperadas en su cartera de créditos otorgados de conformidad con la NIIF 9. La nueva norma requiere la medición de pérdida de crédito esperada en el portafolio de activos medidos al costo amortizado.

El modelo de deterioro de activos financieros basado en pérdida de crédito esperada ECL (*Expected Credit Loss*), desarrollado por la Administración, obliga a reconocer la ECL y a actualizar el importe de la misma reconocida en cada fecha de presentación de información para reflejar los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros. Este nuevo modelo es prospectivo y elimina el umbral de reconocimiento de la ECL, de tal forma que ya no es necesario que se produzca un evento activador para que se declaren pérdidas crediticias. Asimismo, la norma obliga a las entidades a basar su cuantificación de la ECL en información razonable y fundamentada, incluida la información histórica, actual y prospectiva. Por lo tanto, deben tenerse en cuenta los efectos de posibles eventos futuros de pérdidas crediticias sobre la ECL. La norma se caracteriza fundamentalmente en el grado de reconocimiento de las pérdidas a lo largo de la vida de un activo.

El método anterior exigía que se tuviera en cuenta la ECL durante toda la vida de un préstamo a partir del momento en el que se concierta, mientras que la nueva norma se inclina por un enfoque por etapas.

La NIIF 9 establece que las entidades comuniquen la ECL en tres etapas conforme se produce el deterioro de la calidad crediticia. En la etapa 1, se reconocerán las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses y en las etapas 2 y 3, las pérdidas crediticias esperadas se reconocerán durante toda la vida del activo.

En la etapa 1 del modelo, que se iniciaría en cuanto se origine o se compre el instrumento financiero, la ECL de 12 meses se reconoce como un gasto y se establece una corrección de valor por pérdidas, que representa las expectativas iniciales de pérdidas crediticias. En el caso de los activos financieros, los ingresos por intereses se calculan sobre el importe en libros bruto (es decir, sin ajustar el valor del activo por pérdidas crediticias). Si no se producen cambios en la calidad crediticia, se aplicará este mismo tratamiento en cada ejercicio posterior hasta su vencimiento.

Cuando se estime que la calidad crediticia se ha deteriorado significativamente y el activo ya no se considere con riesgo de crédito bajo, este se trasladaría a la etapa 2, momento en el cual se determinaría la ECL por toda la vida del activo. La etapa 3 se inicia cuando la calidad crediticia de un activo financiero se deteriora hasta el punto de incurrir en pérdidas crediticias o el activo presenta deterioro crediticio es decir tenga retraso en sus pagos por más de 90 días. En este último caso, los intereses se determinan sobre el valor neto del activo, es decir, su valor en libros menos la estimación crediticia.

A continuación se presenta la estimación por deterioro bajo la NIIF 9:

	Provisión por pérdida crediticia bajo NIC 39 al 31 de diciembre de 2017	Deterioro adicional	ECLs bajo NIIF 9 al 1 de enero de 2018
Estimación de deterioro:			
Préstamos y cuentas por cobrar mantenidos a vencimiento bajo NIC 39 / activos financieros a costo amortizado bajo NIIF 9	\$ 583,038	\$ 20,631	\$ 603,669
Total	\$ 583,038	\$ 20,631	\$ 603,669

NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 fue publicada en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma deroga todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018.

Por el tipo de ingresos que obtiene el Fideicomiso, esta norma no tuvo efectos en su información financiera.

Normas publicadas que no son todavía aplicables

A continuación se detallan las normas publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros del Fideicomiso que todavía no están en vigor. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIIF 16 - Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 15 "Arrendamientos", la cual requiere que el arrendatario reconozca la mayoría de los arrendamientos en el estado de situación financiera, resultando en el reconocimiento de activos por derecho de uso y obligaciones por arrendamientos, para aquellos arrendamientos actualmente clasificados como arrendamientos operativos. La NIIF 15 es efectiva para el Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2019, sin embargo, la Administración del Fideicomiso considera que dicha norma no tendrá efectos en su información financiera por no tener este tipo de operaciones.

12.

3. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

Las estimaciones y juicios utilizados para la elaboración de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluyendo proyecciones que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fideicomiso realice estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros. La incertidumbre sobre los supuestos y estimaciones empleadas que podrían originar resultados que requieran un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos en periodos futuros, se detallan como sigue:

Estimación por deterioro de la cartera crediticia

El Fideicomiso registra una estimación por deterioro de su cartera de créditos con base en pérdidas esperadas. La metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo que considera la exposición al incumplimiento, probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida, conforme a lo establecido en la NIIF 9.

El modelo de pérdida esperada desarrollado y actualizado al cierre de diciembre 2018, toma cada una de las directrices de la NIIF 9 para estimar prospectivamente el deterioro de las carteras con base en la experiencia de pago histórica disponible, factores macroeconómicos relevantes de la economía mexicana y ponderación de escenarios.

A continuación, se describen cada uno de los elementos que integran la totalidad del modelo y que en conjunto apoyan a la determinación del deterioro de las cuentas por cobrar en cartera al cierre de diciembre 2018.

- Incremento Significativo del Riesgo de Crédito:

El pilar dos de la NIIF 9 ordena la clasificación de todas las cuentas en etapas. Lo anterior con base en el grado de riesgo asociado a cada uno de los contratos. Para ello, se ha determinado la etapa de cada uno de los contratos pertenecientes al Fideicomiso con base en el desempeño mostrado doce meses anteriores a la fecha de referencia. Así, la segmentación de los contratos queda como sigue:

- a. Etapa 1: créditos sanos, sin atraso.
- b. Etapa 2: créditos con incremento significativo en la probabilidad de incumplimiento, debido a la observación de comportamiento histórico irregular y que se interpreta como evidencia objetiva de deterioro.
- c. Etapa 3: créditos con 4 moras o más, o que a la fecha de análisis están reestructurados.

La segmentación de etapas anterior fue determinada con base en la frecuencia de contratos que poseían la característica en el periodo de observación y que cayeron en incumplimiento en el periodo de análisis.

- Determinación del tiempo de vida remanente de los activos financieros:

Debido a la naturaleza de los créditos hipotecarios, y a la homogeneidad de las carteras se tomó el tiempo de vida promedio remanente en años de los créditos de la cartera.

- Modelo de Probabilidad de Incumplimiento:

Este parámetro utiliza la información histórica de saldos insolutos y moras de todos los contratos del Fideicomiso, mediante una metodología de matrices de transición para determinar la probabilidad de incumplimiento de cada contrato.

Para el modelo de matrices de transición, se debe contar con información histórica de moras y saldos insolutos de capital de la entidad. Para el caso particular de este modelo, se utilizó información de enero 2014 a diciembre 2018, y a partir de este corte, se podrá añadir información de periodos posteriores en caso de requerir actualizaciones posteriores.

Además, la asignación de dicha probabilidad para cada contrato se explica a continuación:

- a. Créditos en etapa 1: se asigna la Probabilidad de Incumplimiento a 12 meses con base en el número de moras observado a la fecha de análisis.
- b. Créditos en etapa 2: este parámetro se asigna, con la Probabilidad de Incumplimiento por el tiempo de vida promedio de la cartera.
- c. Créditos en etapa 3: todos los contratos en esta etapa tienen una probabilidad de incumplimiento del 100%.

- Modelo de Exposición al Incumplimiento (EAD):

Cada uno de los contratos contabiliza como monto de exposición a la suma del saldo insoluto de capital, intereses y accesorios a la fecha de análisis de la cartera.

- Modelo de Severidad de la Pérdida:

La estimación de la severidad de la Pérdida se estima mediante un modelo EWMA, calibrado con información de la venta de inmuebles adjudicados desde 2006 hasta la fecha de revisión. Asimismo, el modelo incorpora un λ al 95% (valor de referencia de la industria) para asignar mayor ponderación a las observaciones más recientes del modelo.

Cabe destacar que este parámetro es calibrado con base en el histórico de bienes adjudicados vendidos, una vez descontados los gastos que derivan de la operación. Además, esta metodología permite estimar tramos para la severidad.

14.

- Escenario base:

La reserva del escenario base corresponde a la suma del producto de la exposición, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida de cada uno de los contratos. Dicho escenario base aún no es afectado por los elementos Forward Looking que dicta la norma de la NIIF9, pero es una excelente aproximación del impacto generado por la nueva metodología para la estimación de la pérdida esperada.

- Modelo Forward Looking:

La intención final del modelo Forward Looking y de la NIIF 9 es incorporar información del entorno económico financiero para poder pronosticar la experiencia de pago de la cartera de manera anticipada.

Dicho lo anterior, la metodología consiste en generar una regresión lineal donde las variables exógenas o explicativas del modelo son series de tiempo de factores macroeconómicos y la variable que se intenta modelar (endógena) es la Probabilidad de Incumplimiento.

Así pues, la regresión se realiza mediante una metodología de mínimos cuadrados ordinarios, que busca minimizar el error cuadrático medio y de esta manera obtener el mejor estimador insesgado de varianza mínima.

- Estimación de la reserva final

Se determina el impacto por el estrés de la variable macro y la probabilidad de ocurrencia de este fenómeno. Por último, la estimación de la reserva final se estima como la ponderación de la reserva del factor macroeconómico y dos escenarios o externalidades que hayan afectado de manera positiva y negativa, respectivamente, el desempeño del Fideicomiso.

De acuerdo con lo anterior, los cambios en el saldo de esta estimación con base en el análisis colectivo y de los recursos de la evaluación del comportamiento de la cartera se registran en el estado de resultados.

4. Administración de riesgos (Información no auditada)

Las actividades del Fideicomiso están sujetas a los siguientes tipos de riesgo:

i. Riesgo de crédito

Representa el principal riesgo del Fideicomiso debido a que las cuentas por cobrar del Fideicomiso están representadas principalmente por créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas (Nota 7).

Las operaciones normales del Fideicomiso lo exponen a un incumplimiento potencial cuando sus deudores y otras contrapartes no puedan cumplir con sus compromisos financieros u otros compromisos en tiempo y forma. También está expuesto al riesgo en relación con sus actividades de administración de efectivo e inversiones temporales y cualquier interrupción que afecte a sus intermediarios financieros pudiera afectar negativamente sus operaciones.

Los depósitos bancarios e inversiones de corto plazo en el efectivo contienen riesgos de poca importancia por cambios en su valor y se encuentran depositados en instituciones financieras mexicanas calificadas.

A continuación se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados el efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018	2017
Calidad crediticia:		
AAA	\$ 7,867	\$ 6,382
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 7,867</u>	<u>\$ 6,382</u>

A continuación se presenta la cartera de crédito en función a su calidad crediticia al 31 de diciembre de 2018 y 2017, moneda de presentación original UDI:

Tipo de riesgo	Días de antigüedad	UDI	2018			2017		
			Pesos	%	UDI	Pesos	%	
Normal	0 a 60 días	9,625	\$ 59,929	14.54	11,810	\$ 70,086	15.36	
Potencial	61 a 120 días	496	3,086	0.75	360	2,139	0.47	
Real	121 a 150 días	247	1,539	0.37	55	326	0.07	
Alto riesgo	151 a 180 días	-	-	0.00	-	-	0.00	
Irrecuperable	Más de 180 días	45,810	285,239	69.19	54,831	325,400	71.30	
Reestructura			62,472	15.15		58,433	12.80	
		<u>56,278</u>	<u>412,265</u>	<u>100.00</u>	<u>67,056</u>	<u>456,384</u>	<u>100.00</u>	
Intereses devengados			170,358			194,901		
Accesorios devengados no cobrados			56,848			48,117		
Menos estimación para cuentas incobrables			(561,489)			(583,038)		
Total			<u>\$ 77,982</u>			<u>\$ 116,364</u>		

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función de la antigüedad de la cartera, como se observa en la Nota 7.

ii. Riesgo de tasa de interés

Los certificados bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto el Fideicomiso no tiene el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los certificados bursátiles generen intereses mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

16.

Análisis de sensibilidad

Derivado a que la emisión del pasivo bursátil está pactada a una tasa de interés fija, no se encuentra expuesto a algún riesgo en tasas de interés durante la vigencia del certificado bursátil; por tal motivo no es necesario realizar un análisis de sensibilidad ya que no impacta al Fideicomiso alguna variación por efecto de cambios de interés.

Conforme a la estructura de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso, los cambios en la apreciación de la UDI, no tendrían un efecto en el Fideicomiso debido a que el activo y el pasivo se encuentran directamente ligados por lo que cualquier cambio en las condiciones de mercado afectaría de la misma manera a ambos conceptos, por lo que el riesgo se mitiga.

iii. Riesgo de liquidez

El Fideicomiso hace frente de sus obligaciones derivadas de la emisión de los certificados bursátiles a través de la cobranza de créditos hipotecarios individuales que le fue cedida contractualmente.

El pago oportuno de los certificados bursátiles depende directamente de que los deudores de los créditos hipotecarios cumplan sus obligaciones. La capacidad de los deudores hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden depende de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los deudores hipotecarios se vea afectada en forma negativa, existe el riesgo de incumplimiento a sus obligaciones. Lo anterior puede tener como resultado que el patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir con las necesidades operativas.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fiduciario.

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cuales han sido proyectados en cada uno de los plazos:

MXMACFW 07-5U Y 07-6U	2018				Total
	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Pasivo bursátil	\$ 25,173	\$ -	\$ -	\$ 714,813	\$ 739,986
Intereses no devengados	31,855	63,710	63,710	254,840	414,115
Otras cuentas por pagar	4,188	-	-	-	4,188
Total	\$ 61,216	\$ 63,710	\$ 63,710	\$ 969,653	\$ 1,158,289

MXMACFW 07-5U Y 07-6U	2017				Total
	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Pasivo bursátil	\$ 19,166	\$ -	\$ -	\$ 681,282	\$ 700,448
Intereses no devengados	30,235	60,470	60,470	272,115	423,290
Otras cuentas por pagar	2,384	-	-	-	2,386
Total	\$ 51,758	\$ 60,470	\$ 60,470	\$ 953,397	\$ 964,576

iv. Riesgo en el valor de la Unidad de Inversión (UDI)

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores como los movimientos en los valores de referencia de las UDI. En el caso de que, por cualquier motivo las variaciones del valor de referencia de la UDI se incrementaran según su volatilidad.

Las partidas que son afectas a este riesgo son la cartera de créditos y el pasivo bursátil, donde el riesgo se considera es minimizado al tener tanto un efecto activo como pasivo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor de la UDI utilizado por el Fideicomiso para valuar sus activos y pasivos en UDI es de \$6.226631 y \$5.934551, respectivamente. El valor de la UDI a la fecha de emisión de los estados financieros (27 de mayo de 2019) es \$6.277221.

5. Valor razonable de los instrumentos financieros

Las NIIF requieren que todas las empresas revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la administración en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros:

Equivalentes de efectivo

El valor razonable, el cual corresponde al valor que se presenta en el estado de situación financiera, para tal efecto, se utiliza el precio que sería recibido por vender un activo o un servicio, o bien pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

18.

Considerando la clasificación en jerarquías o niveles, de acuerdo con el origen de los precios de mercado utilizados o de los factores utilizados para construir tales precios de mercado, se establecen 3 niveles para clasificar, Nivel 1 es para inversiones con precios en el mercado, Nivel 2 para determinar el valor razonable se utilizan inputs observables en el mercado de instrumentos similares y Nivel 3 no hay un mercado activo por lo que debe determinar el valor razonable mediante un modelo interno. Atendiendo a esta clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se clasifican en el Nivel 1.

Cartera de crédito, neta de estimación de la pérdida de crédito esperada

La cartera de crédito estipulada en UDI's se valúa al cierre del periodo al valor vigente de dicha UDI a esa fecha.

Dadas las características de la cartera de crédito y los riesgos implícitos al evaluar la recuperabilidad de los mismos, se considera que el valor de libros neto de la estimación, se aproxima a su valor razonable.

Pasivo bursátil

El valor razonable del pasivo bursátil corresponde al valor de mercado de los títulos en circulación proporcionado por un proveedor de precios especializado.

Los pasivos bursátiles que tiene el Fideicomiso y derivado de que están cotizados en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1.

Los valores según libros y los valores razonables de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, presentados en miles de pesos se indican a continuación:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,867	\$ 7,867	\$ 6,382	\$ 6,382
Cartera de crédito, neta de estimación de pérdidas crediticias esperadas	77,982	77,982	116,364	116,364
	<u>\$ 85,849</u>	<u>\$ 85,849</u>	<u>\$ 122,746</u>	<u>\$ 122,746</u>
Pasivos:				
Pasivo bursátil:				
MXMACFW 07-5U	\$ 638,766	\$ 226,531	\$ 609,565	\$ 237,591
MXMACFW 07-6U	101,220	-	90,883	-
Total pasivo bursátil	<u>\$ 739,986</u>	<u>\$ 226,531</u>	<u>\$ 700,448</u>	<u>\$ 237,591</u>

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se integra de la siguiente forma:

	2018	2017
Depósitos bancarios	\$ 1,612	\$ 2,110
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	6,255	4,272
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 7,867</u>	<u>\$ 6,382</u>

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Las inversiones se realizan por periodos variables de entre 1 día y 3 meses, según las necesidades de efectivo inmediatas del Fideicomiso y devengan intereses a tasas de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones de corto plazo representadas por Bonos de Protección al Ahorro (BPAG) se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los BPAG devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de aproximadamente 7.50% y 5.95%, respectivamente.

7. Cartera de crédito

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDIS, cedidos por el Fideicomitente, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los certificados bursátiles a que se refiere la Nota 9, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso, y el plazo promedio de los créditos es de 18 años.

La integración de la cartera de crédito se muestra a continuación:

	2018		
	Capital	Intereses devengados	Total
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	\$ 124,524	\$ 305	\$ 124,829
Cartera deteriorada:			
Créditos hipotecarios individuales	287,741	170,053	457,794
	<u>\$ 412,265</u>	<u>\$ 170,358</u>	582,623
Accesorios devengados no cobrados			56,848
Estimación de pérdida crediticia esperada			(561,489)
Cartera de crédito, neta			<u>\$ 77,982</u>

20.

	2017		
	Capital	Intereses devengados	Total
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	\$ 130,658	\$ 1,817	\$ 132,475
Cartera deteriorada:			
Créditos hipotecarios individuales	325,726	193,084	518,810
	<u>\$ 456,384</u>	<u>\$ 194,901</u>	<u>651,285</u>
Accesorios devengados no cobrados			48,117
Estimación para cuentas incobrables			(583,038)
Cartera de crédito, neta			<u>\$ 116,364</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la antigüedad del capital de la cartera de crédito se muestra a continuación

Concepto	2018								Total
	Cero cuotas	1 cuota vencida	2 cuotas vencidas	3 cuotas vencidas	4 cuotas vencidas	5 cuotas vencidas	6 o más cuotas vencidas		
Monto UDIS	8,952	195	477	342	155	247	45,810	56,178	
Monto MXN	\$ 102,350	\$ 4,865	\$ 4,513	\$ 3,661	\$ 2,347	\$ 1,651	\$ 292,878	\$ 412,265	

Concepto	2017								Total
	Cero cuotas	1 cuota vencida	2 cuotas vencidas	3 cuotas vencidas	4 cuotas vencidas	5 cuotas vencidas	6 o más cuotas vencidas		
Monto UDIS	11,051	399	360	361	114	55	54,716	67,056	
Monto MXN	\$ 105,549	\$ 4,471	\$ 3,599	\$ 4,423	\$ 1,394	\$ 2,019	\$ 334,929	\$ 456,384	

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$11,756 y \$40,275, respectivamente.

Vencimientos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las amortizaciones esperadas de la cartera de crédito (capital e intereses) son las siguientes:

2018		2017	
Fecha de vencimiento	Monto	Fecha de vencimiento	Monto
2019	\$ 40,211	2018	\$ 44,781
2020	77,942	2019	85,453
2021	115,567	2020	127,407
2022	136,485	2021	117,316
2023 +	212,418	2022 +	276,328
	<u>\$ 582,623</u>		<u>\$ 651,285</u>

Estimación

7.1 Reconocimiento inicial

De acuerdo con la Nota 2 (b), dado que el Fideicomiso definió no modificar la información comparativa, a continuación se muestra el deterioro *proforma* a la fecha de implementación de la NIIF 9:

	2018
Reservas al 31 de diciembre de 2017 bajo NIC 39	\$ 583,038
Deterioro adicional reconocido a partir del 1 de enero de 2018:	
Préstamos	20,631
Reservas al 1 de enero de 2018 bajo NIIF 9	<u>\$ 603,669</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el siguiente es un resumen de la reserva de cartera de créditos por calificación de nivel de riesgo (Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3).

	2018				2017
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total	Total
Hipotecario	\$ 87,316	\$ 383,300	\$ 90,873	\$ 561,489	\$ 583,038

8. Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	2018	2017
Inmuebles adjudicados	\$ 85,197	\$ 62,436
Estimación por baja de valor	(26,700)	(22,949)
Bienes adjudicados, neto	<u>\$ 58,497</u>	<u>\$ 39,487</u>

La estimación reconocida en resultados de 2018 y 2017, por los bienes adjudicados ascendió a \$3,752 y \$3,204, respectivamente.

22.

9. Pasivo bursátil

El 12 de octubre de 2007 el Fideicomiso emitió certificados bursátiles por un monto total de \$647,446 para la Serie A y \$61,147 para la Serie B, representada por 1,667,069 y 157,445 certificados bursátiles respectivamente, correspondientes a la emisión MXMACFW 07-5U y MXMACFW 07-6U, respectivamente, autorizado por la Comisión, mediante oficio 0173-4.15-2007-004-02 del 12 de octubre de 2007, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados, con valor nominal de 100 UDIS cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados con el fin de obtener recursos que serán utilizados para el fondeo de créditos adquiridos mediante la cesión de los mismos.

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Certificados Bursátiles Fiduciarios	\$ 739,986	\$ 700,448
Menos:		
Porción circulante	(25,173)	(19,166)
	<u>\$ 714,813</u>	<u>\$ 681,282</u>

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2018 y 2017, ascendió a \$31,855 y \$30,235, respectivamente.

Durante los ejercicios de 2018 y 2017, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles, quedando al 31 de diciembre de 2018 y 2017 un saldo por amortizar de \$739,986 y \$700,448, respectivamente.

Los certificados bursátiles a largo plazo contratados establecen ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

Fecha de pago de principal: El monto de principal bajo los certificados bursátiles será pagado en la fecha de vencimiento, sujeto a las posibles amortizaciones anticipadas de los certificados bursátiles.

Fecha de pago de intereses: Los intereses de los certificados bursátiles serán pagados el día 25 de cada mes calendario de cada año en que los certificados bursátiles estén vigentes y en el caso de que dicha fecha no sea un día hábil será el día hábil inmediato posterior.

Tasa de interés fija: Los intereses de los certificados bursátiles Serie A devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 4.21%, mientras que los certificados bursátiles Serie B devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 6.54%, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la emisión.

Determinación del monto de pago de interés: Para determinar el monto de pago de interés a pagar en cada fecha de pago, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$IDi = SIP [(TB / 360) * Ni]$$

En donde:

IDi = Monto de pago de interés que corresponda a esa fecha de pago.

SIP = Saldo insoluto de principal de los certificados bursátiles al inicio del período de intereses respectivo.

TB = 4.21% para los certificados bursátiles serie A y 6.54% para los certificados bursátiles serie B.

Ni = Número de días efectivamente transcurridos durante el periodo de intereses respectivo.

Lugar y forma de pago de principal e intereses: Toda vez que el Indeval tendrá la custodia y la administración de los títulos que amparan la emisión de los certificados bursátiles, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en México, Ciudad de México, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entregará al representante común vía electrónica, a las once horas del día de la fecha de vencimiento, el importe a pagar correspondiente a los certificados bursátiles en circulación.

Amortización anticipada de capital: En cada fecha de pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los certificados bursátiles Serie A y Serie B, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito, cada amortización anticipada del principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los certificados bursátiles Serie A o Serie B, emitidos según corresponda.

Prima por amortización anticipada: No existirá la obligación de pagar prima alguna en caso de que se actualice algún supuesto de amortización anticipada.

Fuente de pago: Los certificados bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos que integren los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios. En esa virtud, los Tenedores Serie A han sido designados Fideicomisarios en primer lugar y los Tenedores Serie B han sido designados Fideicomisarios en tercer lugar en el Fideicomiso.

Obligaciones de hacer: Durante el plazo de vigencia de la Emisión y hasta que los certificados bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor tendrá a su cargo las obligaciones de hacer que se establecen en el suplemento correspondiente.

24.

Causas de incumplimiento: Se considerará que ha ocurrido una causa de incumplimiento, entre otras, cuando en cualquier momento durante la vigencia de los certificados bursátiles, en una fecha de pago no se cubra la totalidad de los intereses correspondientes a dicha fecha o que, en la fecha de vencimiento no se pague íntegramente el saldo insoluto del principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los certificados bursátiles. En caso de que se actualice una causa de incumplimiento, los tenedores y MBIA tendrán derecho a invocar una causa de incumplimiento de los certificados bursátiles.

10. Compromisos y contingencias

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

Compromisos

a) El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme las instrucciones del Comité Técnico de Emisión o Comité Técnico de Ejecución, según corresponda y tendrá las siguientes obligaciones: i) deberá dar aviso al Representante común de cada Emisión en caso de existir cualquier incumplimiento del contrato de apertura de crédito, ii) deberá notificar al Comité Técnico de Ejecución en caso de existir cualquier conflicto en relación con el patrimonio del Fideicomiso, iii) entregar mensualmente dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario, un informe que refleje el estado que guarda el patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior, iv) cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que estén obligados en los términos de la Ley del Mercado de Valores, de las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, del reglamento interior de la Bolsa Mexicana de Valores y de las demás disposiciones aplicables.

b) El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión será nombrado por el Comité Técnico de Emisión. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el título correspondiente de cada Emisión de certificados bursátiles.

c) El Fideicomiso tendrá una duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, pudiéndose extinguir por cualquier causa prevista en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, excepto la contenida en la fracción VI del mismo artículo, ya que el Fideicomiso no se reserva el derecho de revocarlo.

d) El Delegado Fiduciario, es responsable solidario en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, acciones o sentencias que fueran presentadas, entabladas, dictadas o impuestas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, el Intermediario Colocador y/o Representante Común, asimismo es responsable solidario en caso de existir alguna contingencia fiscal derivada de la operación del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas anteriormente.

11. Negocio en marcha

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso tuvo una disminución de \$38,596 y \$32,788, respectivamente y un déficit acumulado de \$599,828 y \$540,601, respectivamente. Estas circunstancias generan incertidumbre sobre la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus pasivos. Los planes de la Administración del Fideicomiso son los siguientes:

El establecimiento de un plan de negocio con el objetivo de mejorar los niveles de la cartera a través del fortalecimiento en las gestiones de cobranza de los créditos hipotecarios, en beneficio de la recuperación de los activos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso.

Con apoyo de las siguientes estrategias de recuperación:

- Llevar un monitoreo mensual de la cartera con el fin de ir identificando que no sigan cayendo en cartera vencida y en caso de que suceda poder tomar las acciones pertinentes.
- De igual forma se trazaran objetivos y lineamientos mensuales por administrador en el cual se propondrán metas y planes de mejoramiento y continuidad de la cartera.

12. Garantías contratadas

Seguro de Garantía Financiera (Insurance and Indemnity Agreement) celebrado por GMAC y el Fiduciario con MBIA, para la contratación de la Póliza. Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza, MBIA ha otorgado un seguro de garantía financiera respecto de los Certificados Bursátiles Serie A que cubre, en caso de que los recursos del Fideicomiso sean insuficientes, las cantidades faltantes para el pago (i) en cada Fecha de Pago, el 100% de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles Serie A y (ii) en la Fecha de Vencimiento, del principal adeudado bajo los Certificados Bursátiles Serie A, en uno y otro caso en los términos previstos en la Póliza.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso cuenta con un monto de cobertura por \$18,470 y \$4,816, respectivamente, relativas al uso de la garantía.

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante

Información adicional.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número +52 (55) 5231 0055 y/o +52 (55) 5231 0161, a las direcciones de correo electrónico altapia@monex.com.mx en sus oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col Juárez. C.P. 11000, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2415, a la dirección de correo electrónico ruth.arellano@hsbc.com.mx, y/o gabriela.yanez@hsbc.com.mx acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Finalmente, durante la vigencia de cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV y CNBV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley Aplicable.