[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:

247545

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/247545 (el "Fideicomiso") de fecha 19 de diciembre de 2007 que celebran:
1. Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R (antes Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en lo sucesivo, "HSC" o el "Fideicomitente"), como fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar, representada por Melissa Hampshire Santibáñez Serrano;
2. HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (en lo sucesivo el "Fiduciario") como fiduciario, representado por su delegado fiduciario Héctor Loyo Urreta; y
3. la comparecencia de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (en lo sucesivo el "Representante Común") como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, fideicomisarios en primer y segundo lugar, para aceptar en todos sus términos los derechos y obligaciones que se le confieren en el presente contrato, representado por Ricardo Calderón Arroyo y Luis Fernando Turcott Ríos.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

Hipotecaria su Casita, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R.

Clave de cotización:

BRHCCB

Fideicomisarios en primer lugar:

TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE A

Fideicomisarios en segundo lugar:

TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE B

Fideicomisarios en tercer lugar:

TENEDORES DE LAS CONSTANCIAS

Otros Fideicomisarios:

NO APLICA

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Pendulum S. de R.L. de C.V.

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

Saldo Insoluto	$315,380,501
Número de Créditos activos	1,651
Saldo Promedio	$191,024
Tasa de Interés (Promedio Ponderado)	12.5%
LTV Actual (Promedio Ponderado)	36.1%
Plazo Actual (Promedio Ponderado)	92.5
Estados con mayor concentración	
Estado de México	22.7%
Distrito Federal	7.9%
Nuevo León	7.2%
APR (Promedio Ponderado)	14.4%

Cifras al 31 de diciembre del 2018.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan un interés bruto anual sobre su Saldo Insoluto, que el Representante Común determina mensualmente dos días hábiles anteriores al inicio de cada periodo mensual, computado a partir de la fecha de emisión que rige durante ese periodo mensual, con base en una tasa de rendimiento bruto anual (la "Tasa de Rendimiento Bruto Anual") de 9.12% (nueve punto doce por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1, 9.50% (nueve punto cincuenta por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 y 11.80% (once punto ochenta por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, las cuales se mantienen fijas durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en sus respectivas series, 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 intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidan en la forma indicada en esta sección. Para determinar el monto de los intereses a pagar el Representante Común utiliza la siguiente fórmula:

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

En donde:

IDi = Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago

SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en sus respectivas series, al inicio del Período de Intereses respectivo

TB = Tasa de Interés correspondiente a cada serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Ni= Número de días efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo.

Los intereses son pagaderos en Pesos. El Representante Común, 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Pago, dará a conocer a la BMV, a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que ésta determine), así como a la CNBV y al Indeval, 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago, el Monto de Pago de Interés de la correspondiente serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios que deben pagarse en esa Fecha de Pago, la tasa de interés aplicable al siguiente periodo, así como el saldo insoluto por título en caso de amortizaciones parciales de principal.

Los intereses que devengan los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidan los días 25 de cada mes durante la vigencia de la Emisión, o en su caso, el día hábil siguiente, si alguno de ellos no lo fuere, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Iniciado cada periodo mensual, la Tasa de Rendimiento Bruto Anual determinada no sufre cambios durante el mismo.

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

$$SIP=SIP_{t-1}-AM$$

En donde:
SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en de la Serie correspondiente.
SIP_{t-1}= Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios en de la Serie correspondiente en la Fecha de Pago inmediata anterior.
AM = Monto de la Amortización Anticipada.
Para determinar el Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil de la Serie correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$SIP_i = SIP \text{ / número de títulos en circulación de la serie correspondiente.}$$

En donde:

SIP_i= Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil de dicha Serie.
SIP= Saldo Insoluto por Principal de todos los Certificados Bursátiles de la Serie correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejan de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de dicha fecha.
La falta de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dan lugar al pago de interés moratorio alguno.
De conformidad con el Título que documenta la presente misión, el Título no tienen cupones adheridos.

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectúa en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entrega al Representante Común vía electrónica, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

En su caso, rendimiento mínimo:

La Emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y amortizaciones parciales de Principal se realizará conforme al procedimiento descrito en el título de la Emisión atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Fideicomiso.

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

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de las amortizaciones se efectúa en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entrega al Representante Común vía electrónica, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

“Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A” significa, para una Fecha de Pago, la cantidad que sea necesaria para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie A, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en dicha Fecha de Pago conforme la Cláusula Décima Segunda.

“Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A1” significa, para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 hayan amortizados en su totalidad.

“Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A2” significa, para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A menos el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A1, siempre y cuando la Serie A1 no haya sido amortizada en su totalidad. Una vez que la Serie A1 haya sido amortizada en su totalidad, significa el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A.

“Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B” significa, para una Fecha de Pago, la cantidad que sea necesaria para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie B, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en dicha Fecha de Pago conforme la Cláusula Décima Segunda.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectúa en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entrega al Representante Común vía electrónica, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Subordinación de los títulos, en su caso:

Certificados bursátiles serie B, son títulos de crédito que fueron colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) 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, en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses del Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectúa en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entrega al Representante Común vía electrónica, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Régimen fiscal:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 153, 135 y 54 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente puede modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deben consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica para la emisión.

Serie [Eje]	BRHCCB	BRHCCB 07-3
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles	Certificados Bursátiles
Serie	07	07
Tipo	97	97
Clave de pizarra	BRHCCB 07-2	BRHCCB-07-3
Monto total	745,899,000	223,012,000
Número de valores	758,990	2,230,120
Valor nominal	100	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Balores S.A. de C.V.
Plazo	9,622 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 321 meses, es decir, 26.7 años aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión.9,622 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 321 meses, es decir, 26.7 años aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión.	9,622 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 321 meses, es decir, 26.7 años aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión.
Fecha de vencimiento	2019-05-24	2019-05-24
En su caso, número de emisión correspondiente	Segunda	Segunda
Observaciones		

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 Diciembre 2018

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS1] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS1] Información general 10

Glosario de términos y definiciones: 10

Resumen ejecutivo: 19

Factores de riesgo: 21

Documentos de carácter público: 23

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 23

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 23

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización 24

Patrimonio del fideicomiso: 24

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 24

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 47

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso 48

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 48

[427000-NBIS1] Administración 65

Auditores externos de la administración: 65

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 65

[431000-NBIS1] Personas responsables 67

[432000-NBIS1] Anexos 76

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de términos y definiciones.

Administrador Significa, Santander Vivienda, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO antes ING Hipotecaria, en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

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

Aforo Inicial significa, un Porcentaje de Aforo de 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento).

Aforo Objetivo significa, un Porcentaje de Aforo de 4% (cuatro por ciento), que deberá ser alcanzado cuando se llegue al Porcentaje Objetivo Serie A y al Porcentaje Objetivo Serie B.

Agencias Calificadoras Significa, en forma conjunta, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora autorizada que substituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Anexos Significa el conjunto de Anexos del Contrato de Fideicomiso que se incluyen al presente y 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 que el Administrador, decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros. Dichas instituciones de seguros deberán ser algunas de las listadas en el Anexo “A” 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, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización devengada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo devengada antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) antes de (e incluyendo) la Fecha de Cierre.

Cantidades Incluidas Significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización devengada en relación con los Seguros a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo devengada después de la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) a partir de (sin incluir) la Fecha de Cierre.

Causa de Incumplimiento Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago de la Serie A o el Monto de Pago de Interés de la Serie B no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o 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.

Causa de Substitución del Administrador Significa, cualquiera de las causas enumeradas en la cláusula 8.1 del Contrato de Administración.

Cedente Significa HSC.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Significan en forma conjunta los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B 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 A Significan, conjuntamente los Certificados Bursátiles Serie A1 y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), 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 A2 Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), 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 Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) 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, en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses del Fideicomiso.

CNBV Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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 en un Período de Cobranza menos (i) el monto de la Comisión por Administración que le corresponda al Administrador durante dicho periodo y (ii) las cantidades que de conformidad con el Contrato de Administración, no deban de ser depositadas en la Cuenta General, incluyendo sin limitación, los Gastos de Cobranza y las primas de Seguros, así como las cantidades que se identifiquen como Montos Recibidos Por Aplicar.

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

Constancia significan, las constancias que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo el derecho a recibir el porcentaje de las Distribuciones que se efectúen de conformidad con la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso, y en general, la proporción que corresponda del Remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, suscritas por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso y sustancialmente en la forma del Anexo “B” de dicho contrato.

Contraprestación de Genworth Significa, la contraprestación que en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth tiene derecho a recibir Genworth.

Contrato de Administración Significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, sus accesorios, los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía y el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, mediante una comisión mercantil con responsabilidad del Fiduciario en términos del original firmado que se anexa al Contrato de Fideicomiso como Anexo “C”.

Contrato de Cesión Significa, el contrato de cesión irrevocable, en términos del Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso**,** celebrado en escritura pública entre HSC como cedente, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual HSC cede a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo la Hipoteca, los Seguros, los derechos derivados del Convenio de Colaboración respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, del Contrato

Normativo de Garantía y del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.

Contrato de Cesiones Adicionales Significa, el contrato de cesión en escritura pública por medio del cual HSC substituya un Crédito Hipotecario con otro Crédito Hipotecario junto con el beneficio de sus accesorios, incluyendo la Hipoteca, los Seguros y los derechos derivados del Convenio de Colaboración respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, en su caso, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión.

Convenio de Colaboración Significa, el Convenio de Colaboración de fecha 9 de junio De 2004, celebrado entre el Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Cofinanciados.

Contrato de Fideicomiso Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/247545 junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la cláusula Vigésima Octava del citado contrato de fideicomiso No. F/247545.

Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth Significa, el contrato de seguro de crédito a la vivienda por medio del cual Genworth cubrirá hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario, en términos del Anexo “F” del presente.

Contrato Normativo de Garantía Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el contrato por medio del cual la SHF cubrirá hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario, en términos del Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso.

Créditos Garantizados Significan, los Créditos Hipotecarios que se encuentran garantizados en términos del Contrato Normativo de Garantía y del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.

Créditos Hipotecarios Significa, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía y el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth correspondientes a cada uno de dichos créditos, incluyendo los Créditos Hipotecarios Cofinanciados y sus accesorios, originados por HSC, que se listan en el Anexo “G” del Contrato de Fideicomiso y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Créditos Hipotecarios Cofinanciados Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por el Fideicomitente y el Infonavit, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido con el producto del Crédito Hipotecario Cofinanciado respectivo con la siguiente prelación y orden: (i) en primer lugar y orden a favor de la SHF y de Infonavit para garantizar las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por SHF al Fideicomitente o el Infonavit al Deudor Hipotecario al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria y (ii) en segundo lugar y orden a favor del Fideicomitente para garantizar el pago del crédito otorgado por el Fideicomitente al Deudor Hipotecario respectivo.

Crédito Hipotecario Vencido o Cartera Vencida Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual más del equivalente de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo se encuentra pendiente de pago más allá de la fecha debida conforme al mismo (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros, primas por la Garantía SHF, primas por la Garantía Genworth y primas por cualquier otra cobertura, en su caso).

Crédito Hipotecario Vigente o Cartera Vigente Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya más del equivalente a tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo se encuentra pendiente de pago más allá de la fecha debida conforme al mismo (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros, primas por la Garantía SHF, primas por la Garantía Genworth y primas por cualquier otra cobertura, en su caso).

Crédito no Elegible Significa, (a) un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por HSC, en términos de la cláusula Quinta del Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, es total o parcialmente incorrecta 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); o (ii) se generen condiciones que no permitan el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma y tiempo que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas y (b) tratándose de Créditos Hipotecarios en Jurisdicción Especial, si el Administrador no entrega al Fiduciario, dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha en que dicho Crédito Hipotecario en Jurisdicción Especial fue cedido al Fiduciario, un documento en donde el Cedente certifique que la cesión respectiva fue debidamente inscrita en el registro público de la propiedad correspondiente y el Deudor Hipotecario respectivo ha sido debidamente notificado de la misma, en ambos casos, en términos de la legislación aplicable.

Criterios de Eligibilidad de los Créditos Hipotecarios Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir con aquellos criterios señalados en el Fideicomiso. Ver Anexo 3 “Contrato de Fideicomiso” y Anexo 5 “Contrato de Cesión” del Suplemento.

Cuenta de Cobranza Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso, en la que Santander Vivienda, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

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

Cuenta General Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso y manejada por el Fiduciario que operará según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Custodio Significa Fipros, S.A. de C.V.

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 de cualquier otra forma.

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, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, 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 del Fideicomitente, 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) en su caso, 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) los contratos celebrados con la Sociedad Hipotecaria Federal en relación con los Créditos Hipotecarios.

Elegibilidad del Crédito Significa, los documentos electrónicos que expiden tanto la SHF como Genworth y mediante los cuales otorgan la aprobación de la Solicitud de Garantía SHF y Genworth respectivamente.

Emisión Significa, la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Emisor Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria actuando en su calidad de Fiduciario bajo el Fideicomiso.

Expediente de Crédito Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, 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 o en su defecto copia de la boleta de entrada en el Registro Público de la Propiedad o una certificación del notario público ante el que se otorgó la escritura pública por virtud de la cual certifique que el testimonio se encuentra en

trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

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.

Fecha de Corte Significa, el 30 de noviembre de 2007.

Fecha de Determinación Significa, en relación a cada Fecha de Pago, el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponda a dicha Fecha de Pago.

Fecha de Emisión Significa el 21 de diciembre de 2007.

Fecha de Pago Significa, el día 25 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago fue el 25 de enero de 2008.

Fecha de Substitución del Administrador Significa, la fecha establecida en un Aviso de Terminación para la substitución del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración.

Fecha de Transferencia Significa, en relación a una Fecha de Pago, el día que ocurra 10 (diez) 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 25 de abril de 2034.

Fideicomiso o Fideicomiso Emisor Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/247545, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Séptima del mismo.

Fideicomiso de Garantía FMO Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía No. F00241 de fecha 23 de diciembre de 2005 celebrado entre Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria y HSC.

Fideicomisos de Garantía IFC Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía No. F/00237 de fecha 2 de diciembre de 2005 celebrado entre Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria y HSC; y el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía No. F/00388 de fecha 13 de Julio de 2006 celebrado entre Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria y HSC

Fideicomitente Significa, HSC.

Fideicomisarios en Primer Lugar Significa, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Fideicomisario en Segundo Lugar Significa, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Fideicomisario en Tercer 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 Fideicomiso.

Fondeadores Significan conjuntamente IFC, FMO, SHF y HSC.

Garante Significa, la SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía y Genworth en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.

Garantía Genworth Significa, la garantía que otorga Genworth en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth respectivo, que cubre hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados y vencidos y no pagados de un Crédito Hipotecario.

Garantía SHF Significa, la garantía que otorga la SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía respectivo, que cubre hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados y vencidos y no pagados de un Crédito Hipotecario.

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

Gastos Mensuales Significa los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a prorrata en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General:

(i) los honorarios del Fiduciario,

(ii) los honorarios del Representante Común,

(iii) 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,

(iv) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda, y

(v) 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 el inciso (1) 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).

Genworth Significa, Genworth Mortgage Insurance Corporation.

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. Lo anterior, en el entendido que (1) en aquellos Créditos Hipotecarios originados por el Fideicomitente con financiamiento por parte de la SHF, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación a favor de la SHF y, en segundo lugar y grado de prelación a favor del Fideicomitente y, en el entendido, asimismo que, una vez liquidados los financiamientos otorgados por SHF en los términos contemplados en el Contrato de Fideicomiso, la Hipoteca otorgada a favor del Fideicomitente constituirá un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre el inmueble respectivo a favor del Fideicomitente y (2) en aquellos Créditos Hipotecarios Cofinanciados, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación a favor de la SHF, así como a favor del Infonavit y, en segundo lugar y grado de prelación a favor del Fideicomitente, en el entendido que una vez liquidados los financiamientos otorgados por la SHF en los términos contemplados en el Contrato de Fideicomiso, la hipoteca se encontrará constituida en primer lugar y grado de prelación a favor del Infonavit y, en segundo lugar y grado de prelación a favor del Fideicomitente.

HSC o Su Casita, Significa Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R

IFC Significa International Finance Corporation.

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

Infonavit Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

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 el Administrador y el Deudor Hipotecario respectivo.

Intermediario Colocador Significa, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

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, S.A. de C.V. o su equivalente), o "MX-1" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's de México, S.A. de C.V. 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, S.A. de C.V. o su equivalente), o "MX-1" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's de México, S.A. de C.V. 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.

México Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

Monto de Amortización Anticipada

de Principal para la Serie A significa, para una Fecha de Pago, la cantidad que sea necesaria para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie A, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en dicha Fecha de Pago conforme la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A1 significa, para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 hayan sido amortizados en su totalidad.

Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A2 significa, para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A menos el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A1.

Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B significa, para una Fecha de Pago, la cantidad que sea necesaria para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie B, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en dicha Fecha de Pago conforme la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Monto de Pago de Interés de la Serie A Significa, conjuntamente, el Monto de Pago de Interés de la Serie A1 y el Monto de Pago de Interés de la Serie A2.

Monto de Pago de Interés de la Serie A1 Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 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 Serie A1.

Monto de Pago de Interés de la Serie A2 Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 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 Serie A2.

Monto de Pago de Interés de la Serie B Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B 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 Serie B.

Monto de Pago en Garantía Genworth Significa, respecto de cada Crédito Garantizado, el pago al que Genworth está obligado a realizar de conformidad con el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth respectivo.

Monto de Pago en Garantía SHF Significa, respecto de cada Crédito Garantizado, el pago al que la SHF está obligada a realizar de conformidad con el Contrato Normativo de Garantía respectivo.

Notificación al Infonavit Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.

Pagos de Principal Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Pagos por Intereses Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso Significa, los bienes y derechos que han sido o sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario en beneficio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, junto con todos sus frutos, productos y accesorios. Ver Apartado II – "Características de la Oferta y su Calendarización" de este Suplemento.

Periodo de Cobranza significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el mes calendario inmediato anterior que ocurra durante la vigencia del presente Contrato, 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, en el entendido de que el primer Periodo 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.

Periodo de Intereses Significa, el periodo que inicia con (e incluye) la Fecha de Emisión y termina (pero excluye) la primera Fecha de Pago y cada periodo sucesivo que inicia (e incluye) y termina (pero excluye) en la siguiente Fecha de Pago. El último Periodo de Intereses será en la Fecha de Vencimiento.

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

Plazo de vigencia de la Emisión Significaa, 9,622 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 321 meses, es decir, 26.7 años aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión.

Porcentaje Objetivo Serie A Significa, el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que represente el 84% (ochenta y cuatro por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

Porcentaje Objetivo Serie B Significa, el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que represente el 12.0% (doce punto cero por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

Porcentaje de Aforo Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

100-[SIP/CHV]*100

En donde:

SIP = Monto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Monto de Principal los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en la Fecha de Pago para la que se haga el cálculo después de efectuar las Distribuciones que correspondan a dicha Fecha de Pago.

CHV = monto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza.

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, incluyendo sin limitación aquellas derivadas de expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar.

Producto Neto de Liquidación Significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por el Administrador después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración.

Programa Significa, el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por el Fiduciario, mismo que se describe en el prospecto correspondiente.

Prospecto Significa, el Prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Reglas de Originación Significan, el conjunto de políticas y procedimientos mínimos que establecen tanto la SHF, en términos del Contrato Normativo de Garantía, como Genworth, en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth, para la originación de créditos hipotecarios que pueden ser susceptibles de la Garantía.

Reporte de Cobranza Significa, el reporte en la forma del Anexo “H” que el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el cual se detallará la Cobranza y los Montos Recibidos por Aplicar obtenidos durante un Periodo de Cobranza. El Reporte de Cobranza detallará cualquier Crédito Hipotecario que hubiera sido substituido durante el Periodo de Cobranza.

Reporte de Distribuciones Significa, el reporte en la forma del Anexo “I”, que el Representante Común deberá entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.

Representante Común Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario 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.

Saldo Insoluto de Principal Significa, la suma del Saldo Insoluto de Principal de cada Serie.

Saldo Insoluto de Principal de cada Serie significa, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Serie, para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en Pesos igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Serie 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 Pesos que resulte de la siguiente fórmula:

SIP = SIPI-1 - AM

En donde:

SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Serie.

SIPI-1 = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Serie en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).

AM = Monto en Pesos igual al monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Serie en la Fecha de Pago inmediata anterior.

El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil de dicha Serie se calculará en base a la siguiente fórmula:

SIPI = SIP / número de títulos en circulación de dicha Serie.

En donde:

SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil de dicha Serie.

SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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 incendio, terremoto, inundación y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.

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 el Contrato de Administración y de los Créditos Hipotecarios.

Seguros Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños y los Seguros de Vida e Incapacidad.

SHCP Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Sociedad Hipotecaria Federal, o SHF Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

Solicitud de Garantía Genworth Significa, el medio a través del cual el Fiduciario presenta a Genworth, las características del Crédito Hipotecario propuesto para ser garantizado.

Solicitud de Garantía SHF Significa, el medio a través del cual el Fiduciario presenta a la SHF, las características del Crédito Hipotecario propuesto para ser garantizado.

Solicitud de Ejercicio de la Garantía Genworth Significa, el medio a través del cual el beneficiario notifica la reclamación de la Garantía Genworth objeto del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth respectivo.

Solicitud de Ejercicio de la Garantía SHF Significa, el medio a través del cual el beneficiario notifica la reclamación de la Garantía SHF objeto del Contrato Normativo de Garantía respectivo.

Suplemento Significa, el presente Suplemento.

Tasa de Interés Anual Significa, la tasa de interés a partir de su Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en tanto no sean amortizados en su totalidad. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 9.12% (nueve punto doce por ciento), los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 9.50% (nueve punto cincuenta por ciento) y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 11.80% (once punto ochenta por ciento), las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

Tenedores Significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

Tenedores Serie A significa, conjuntamente los Tenedores Serie A1 y los Tenedores Serie A2.

Tenedores Serie A1 significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1.

Tenedores Serie A2 significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2.

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

Venta del Inmueble Significa, la venta del Inmueble transmitiendo la propiedad del propietario original a un nuevo acreditado, en términos del Contrato Normativo de Garantía y del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth.

Resumen ejecutivo:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R	Originador, Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar
	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	Fiduciario
	Pendulum S. de R.L. de C.V	Administrador
	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Intermediario Colocador
	Banco Invex, S.A., Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.	Representante Común de los Tenedores
	Avacco	Auditor del Portafolio de Créditos Hipotecarios
	Genworth Mortgage Insurance Corporation	Garante
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Garante

La Operación

El propósito de la presente Emisión fue realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Su Casita mediante la oferta pública al amparo de un programa de 8,570,000 (ocho millones quinientos setenta mil) certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1, que corresponden al 46.11% (cuarenta y seis punto once por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes, 7,458,990 (siete millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil novecientos noventa) certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2, que corresponden al 40.14% (cuarenta punto catorce por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes y 2,230,120 (dos millones doscientos treinta mil ciento veinte) Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que corresponden al 12% (doce por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes, mismos que son emitidos a través del Fideicomiso. Derivado de lo anterior, Su Casita cedió al Fiduciario del Fideicomiso base de la Emisión un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios, a cambio de una contraprestación que el propio Fiduciario pagó por los citados créditos con los recursos que se obtuvieron del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Asimismo, el Fiduciario emitió a favor de Su Casita la Constancia, la cual otorga al tenedor de ésta ciertos derechos que se describen más adelante. El Fiduciario conserva la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le fueron aportados por Su Casita 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.
Para la realización de la presente Emisión, Su Casita como Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar, 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 Emisor. (Ver Apartado XIII “Extracto del Contrato de Fideicomiso”).

En dicho contrato se establece que el Fiduciario puede, de conformidad con la LMV, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales serán ofrecidos al público inversionista, así como el emitir la Constancia de las aportaciones realizadas por el

Fideicomitente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios califican como instrumentos conocidos como “BORHIS", de conformidad con los lineamientos emitidos por la SHF.
El Fideicomitente cederá los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario y el Fiduciario emitió una Constancia a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. 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 de Su Casita en favor del Fiduciario. Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consiste principalmente de Créditos Hipotecarios. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso se realizó con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios. (Ver Apartado XIV “Contrato de Cesión”)
Los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario reúnen ciertos criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso. En el caso en que alguno de los Créditos Hipotecarios no reúna los criterios mencionados, Su Casita está obligado a substituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con dichos criterios de elegibilidad.
Los Créditos Hipotecarios fueron originados con fondeo tanto de la SHF, de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R, de FMO, mismos que fueron prepagados por Su Casita a través del Fideicomiso de Garantía FMO, y de IFC. Los recursos derivados de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se destinaron al fiduciario de los Fideicomisos de Garantía IFC, a efecto de liquidar el fondeo otorgado para la adquisición de los mismos, de conformidad con la instrucción irrevocable que ha sido girada por Su Casita con anterioridad a la Fecha de Emisión. Asimismo, en el momento en que el fiduciario de los Fideicomisos de Garantía IFC, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía FMO, la SHF e Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R recibieron el pago del fondeo, quedaron extinguidos todos sus derechos respecto de los Créditos Hipotecarios.
En ningún caso el Fiduciario puede, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a Su Casita ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios y las cantidades a que tenga derecho conforme a la Constancia o al propio Fideicomiso.
Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador, pagó al Fideicomiso el principal e intereses (así como frutos, productos y accesorios) que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los contratos de crédito correspondientes, el Administrador a su vez deposita los recursos provenientes de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza respectiva.
Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, ING Hipotecaria celebró un Contrato de Administración con el Fiduciario del Fideicomiso, mediante el cual asume la obligación de administrar los Créditos Hipotecarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En ciertos casos específicos, el Fiduciario, y el Representante Común están, facultados para nombrar un Administrador Sustituto que realice la administración de los Créditos Hipotecarios en sustitución de Su Casita. (Ver Apartado XV “Extracto del Contrato de Administración”).
Algunos Créditos Hipotecarios cuentan con la Garantía SHF y la Garantía Genworth a favor del Fideicomitente. Los derechos del Fideicomitente de tal garantía han sido cedidos al Fiduciario. Ver “Capítulo III, Descripción de los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Del Fideicomiso“.

Factores de riesgo:

Situación Financiera de Su Casita.
La situación de quiebra del fideicomitente hace que la capacidad de reemplazar créditos no elegibles comprometa la liquidez bajo este rubro al fideicomiso por lo tanto repercute en la capacidad para pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Solvencia de los Deudores Hipotecarios.
La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios depende a su vez 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 que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarias. 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.

Tendrán que ser los productos autorizados a finales de diciembre de 2016, los que nos permitan mitigar la pérdida de poder adquisitivo de los deudores, ante situaciones de desempleo, los que nos ayuden a mantener un flujo para la estructura, así como las propias reestructuras de la deuda ampliando el plazo actual que tienen.

En la parte vigente será fundamental el seguimiento que el administrador tenga con los acreditados meses a mes para asegurar que la cartera vigente permanezca pagando y así contener lo más que se pueda en estos bucket de morosidad (0 a 3 MV), en caso de migración ver la opción del producto de mora temprana que permitirá una reducción parcial del pago de la mensualidad que hoy tiene el acreditado.

Sin duda el 2019 nos representará un reto muy importante por todos los cambios políticos (cambio de gobierno), los cambios sociales y económicos por lo que la cercanía con los deudores y el entorno que los rodea será de mucha importancia.

Deterioro del valor de las garantías.
Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, puede haber una afectación sustancial en el valor de los Inmuebles adquiridos por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación trae como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios ha disminuido. Como consecuencia, los Deudores Hipotecario afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si dichas garantías fueran canceladas el efecto podría ser adverso en ambas situaciones.

De igual forma que en el punto anterior, hoy los dueños de la cartera están conscientes de que las viviendas a lo largo del tiempo han sufrido un deterioro importante de tal suerte que hoy en día los productos autorizados a finales de diciembre 2016 están contemplando justamente el que se determinen los valores de cualquier negociación en función del monto menor entre los adeudos y los valores actualizados de las garantías, a valor mercado.

Durante el 2018 se realizó la venta de once bienes adjudicados (5.072 MMDP) para terminar con un inventario de cincuenta tres casos, así como también la resolución de 160 créditos vencidos de los cuales ciento seis han sido liquidaciones (28.498 MMDP) ya sea con el deudor o bien la venta de cesiones de derecho litigioso con lo cual se vio interrumpido el proceso jurídico y el llegar a una adjudicación de la vivienda logrando monetizar el portafolio.

Ejecución de Garantías.
La cobranza de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes de la Emisión. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los inmuebles. En términos del Contrato de Administración, el Administrador o el Administrador Substituto está obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario, por lo tanto, sólo tiene derecho a retener el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los gastos en que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior ha traído 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 Fiduciarios.

Ante estas situaciones, también los tenedores se han sensibilizado y han autorizado en diciembre de 2016 productos que tienen la encomienda de buscar solucionar el problema sin necesidad de llegar a una resolución judicial, evaluando la conveniencia del Valor Presente neto, de dar un descuento por la venta de una cesión de crédito, versus el llegar hasta la adjudicación y toma de posesión del inmueble, para luego buscar la realización del mismo mediante la venta quizá con un descuento.

Para tales efectos el administrador primario ha dado impulso a llevar la cartera a proceso de sentencia para de ahí buscar la comercialización del crédito mediante la formalización del producto de solución (Venta de derechos litigiosos) durante este 2018 se lograron los avances: 59 Auto admisorios, 53 emplazamientos, 17 sentencias, 9 remates y 2 escrituraciones, además de nueve resoluciones de venta de derechos litigiosos.

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 al número +52 (55) 5355-3333 y/o 5350-3109 contacto Freya Vite Asensio, a las dirección de correo electrónico, REPCOMUN@invex.com, fvite@invex.com, en sus oficina ubicadas en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 9, Lomas de Chapultepec, 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 o 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:

Al momento de la presentación de este Reporte Anual el Fideicomiso F/247545 no tiene otros valores emitidos.

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.

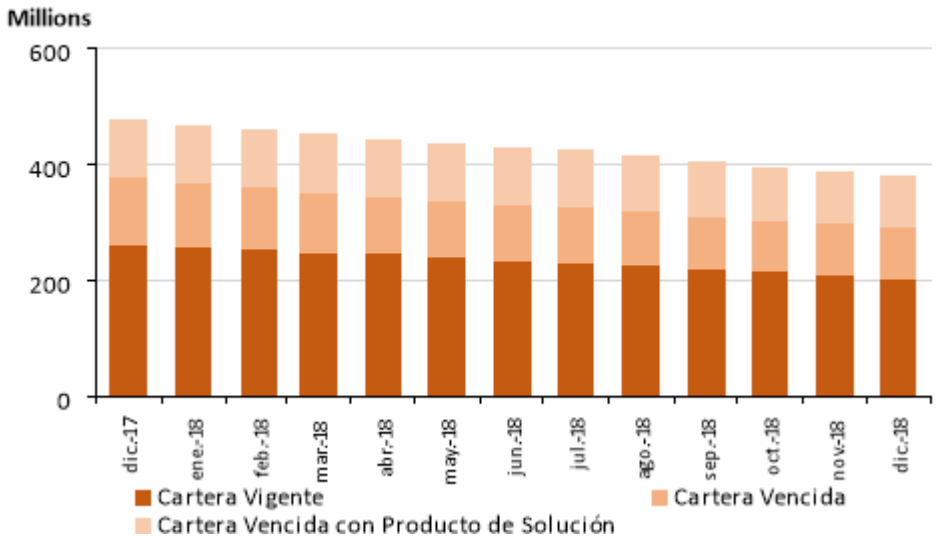
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

A continuación, se presenta la evolución que ha tenido el saldo de la cartera de crédito fideicomitida desde el inicio de la emisión, dividida en cartera vigente y cartera vencida con producto de solución. El Reporte se presenta de la siguiente manera:

1. A efecto de mostrar de forma más clara la cartera de créditos, se clasificó en Cartera Vigente, Cartera Vencida y Cartera Vencida con Producto de Solución, y

2. Desde el momento en que se le otorga el Producto de Solución al Crédito, se clasificará en 0 moras e inmediatamente se actualizará en el rubro “Vencido con Producto de Solución”, saliendo de esa clasificación una vez que cumpla con los 12 meses de pago sostenido para poder volver a contar para el cálculo del aforo.

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA FIDEICOMITIDA



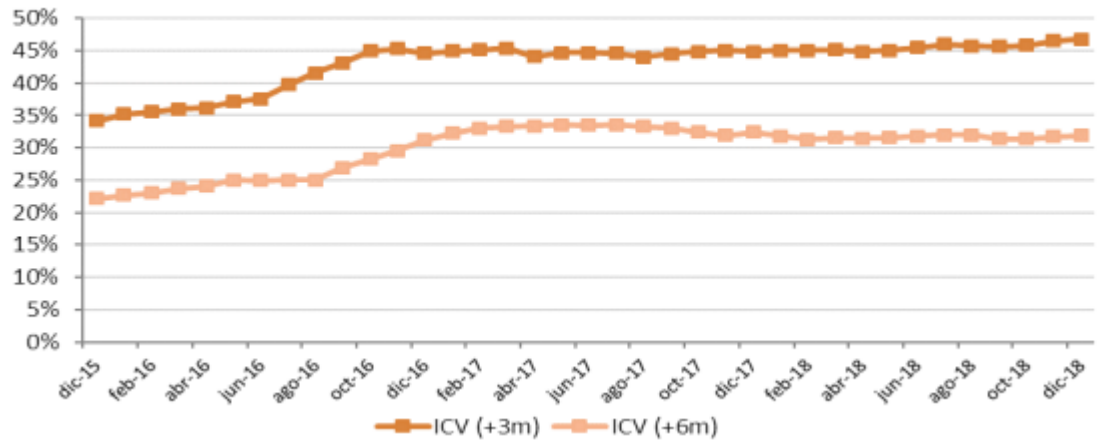
El marcado deterioro de los activos financieros de Sofoles/Sofomes en México durante 2010-2011 como consecuencia de la debilidad en el perfil de los acreditados al momento de la originación de los mismos resultados de problemas como el desempleo, el fuerte incremento en cartera vencida en zonas turísticas y/o fronterizas del país, así como la menor liquidez del mercado; todo esto ha venido a afectar el desempeño de la cartera vencida del portafolio.

Es importante señalar que se aprecia un incremento de la cartera vencida de 1.9% (diciembre 2017 teníamos 44.9% y en diciembre 2018 46.8%) cabe mencionar que del 44.9% de diciembre 2017, el 22.7% corresponde a cartera vencida de créditos que están en cura (pago sostenido) mientras que del 46.8% el 24.0% corresponde a cartera vencida de créditos que están en cura (pago sostenido).

Pendulum S. de R.L. de C.V. ha hecho importantes esfuerzos de contención principalmente para garantizar flujos de la cartera vigente, como es la venta de bienes adjudicados de 11 viviendas y se ha colocado en la medida de lo posible los programas de solución que se tienen autorizados, para la cartera vencida, y teniendo mucha comunicación con tenedores para aprobación de posibles modificaciones a los productos, aplicables a las situaciones actuales que se presentaban con los acreditados (desempleo, caída de poder adquisitivo, pago de enganche, plazo de enganche), así como las viviendas (deshabitadas o invadidas), reforzamiento de la cobranza judicial y venta de bienes adjudicados con el objetivo de reducir este indicador y promover mayor flujo a la emisión.

Esto se ha traducido en una disminución significativa del valor nominal de los Certificados Bursátiles en la SERIE A al pasar de un valor de 224.338 MMDP a 175.189 MMDP y en la SERIE B al pasar de un valor de 35.482 a 25.027.

EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE CARTERA VENCIDA



Después de tener un conocimiento del perfil de los acreditados, y con la finalidad de poder sembrar los esquemas que nos permitan incrementar flujos de cartera y buscar ahorros importantes en los procesos jurídicos; Estos son los esquemas que se están ofreciendo en Call Center, Moras tempranas, D2D y Legal:

1. Liquidación de pago único con quita

Se tomará como base el monto menor entre:

1) el Avalúo u Opinión de valor y,
2) el Adeudo Total (sin gastos de cobranza y accesorios).

Se aplicará una determinada quita que puede llegar hasta el 30%.

2. Reducción temporal de la mensualidad (Regularización)
Se difiere el Saldo Total Vencido para pago al final de la vida de crédito.
Además de que se podrá ofrecer la opción de reducir temporalmente la mensualidad, de acuerdo con lo siguiente:
1er. año = 30%
2do. año = 25%
3er. año = 20%
4to. año = 15%
5to. año = 10%

3. Reestructura misma moneda
Se tomará como base el monto menor entre:
1) el Avalúo u Opinión de valor y,
2) el Adeudo Total (sin gastos de cobranza y accesorios) y,
3) Sentencia en el caso de estar sentenciado

Se aplicará una determinada quita que puede llegar hasta el 30%.

4. Venta de Cesiones
Se tomará como base el monto menor entre:
1) el Avalúo u Opinión de valor y,
2) el Adeudo Total (sin gastos de cobranza y accesorios) y,
3) sentencia en el caso de estar sentenciado

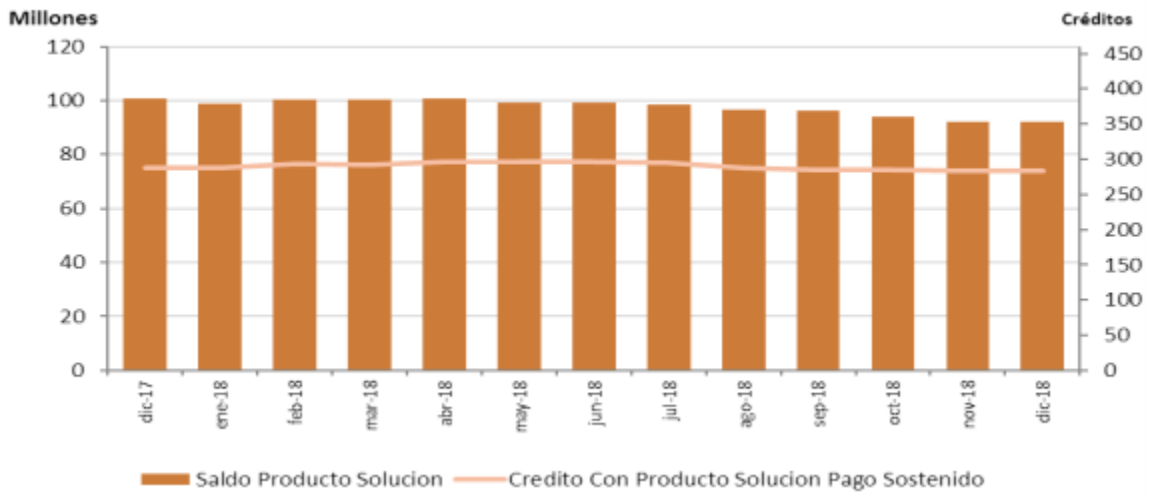
Se aplicará quita del 20% (venta aislada) y del 40% (venta de 2 o más créditos o derechos litigiosos)

5. Daciones en Pago con entrega de llaves
Se permitirá la entrega de hasta $15 mil pesos por mudanza con la finalidad de negociar la firma y posesión de la casa mediante una Dación de pago notaria o judicial.

Realmente la implementación en nuestros sistemas y equipos de negocio (Call center, D2D, Bienes Adjudicados y Legal, quedó a inicios de febrero de 2017, por lo que la esperanza para el próximo año, es alentadora).

Al cierre del 2018 había 283 créditos con producto solución realizando pago sostenido, por un monto de $ 91,959,693 pesos, lo cual representa un 17% del número de créditos y un 24% del saldo total de la emisión respectivamente.

EVOLUCIÓN DEL SALDO Y NÚMERO DE CRÉDITOS CON PRODUCTO DE SOLUCIÓN



Saldo en Pesos

La estrategia de Productos Solución se ha basado en un seguimiento y tratamiento continuo donde después de analizar sus mensualidades vencidas y su comportamiento histórico se les da un rastreo especial para detectar el pago sostenido del acuerdo o el incumplimiento en el mismo y turnarlo a cobranza jurídica.

El porcentaje de prepago anualizado no tiene una tendencia estable, a lo largo de la vida del portafolio este indicador ha sido muy volátil. El prepago 2018 se ve afectado en promedio por 25 liquidaciones mensualmente. Se puede observar que en el mes de agosto y octubre 2018 se disparó el porcentaje de prepago llegando como resultado de 42 liquidaciones en promedio.

EVOLUCIÓN PORCENTAJE DE PREPAGO ANUALIZADO

El aforo de esta emisión se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula:

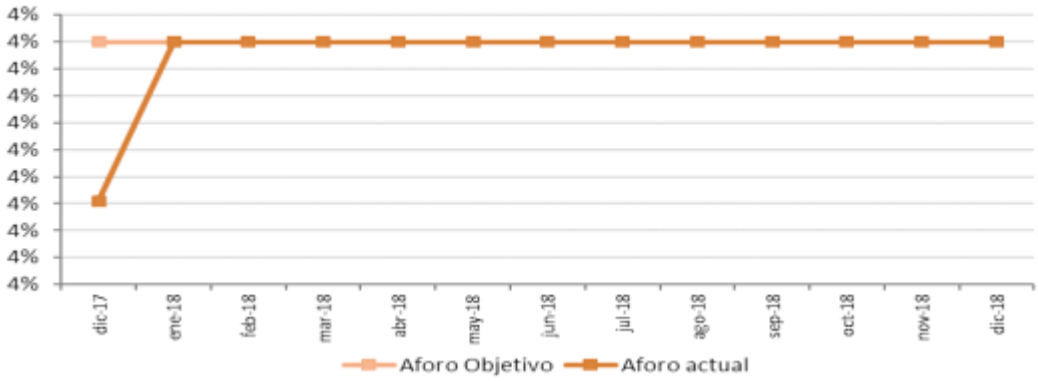
100-[SIP/CHV]*100

En donde:
SIP = Monto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en la Fecha de Pago para la que se haga el cálculo después de efectuar las Distribuciones que correspondan a dicha Fecha de Pago.

CHV = monto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza.

El aforo objetivo de la emisión es del 4.0%. En un inicio el aforo tuvo una tendencia a la alza, sin embargo a partir de los incrementos en cartera vencida que se dieron a partir del 2009, y la nueva clasificación de la cartera a raíz de la aplicación de los productos de solución en el 2010 sin embargo, a partir de abril de 2007, el fuerte incremento en cartera vencida, provocó que la tendencia del aforo fuera a la baja sin embargo al 31 de diciembre del 2018, el Porcentaje de Aforo de la emisión se recuperó al cierre de año con 4%.

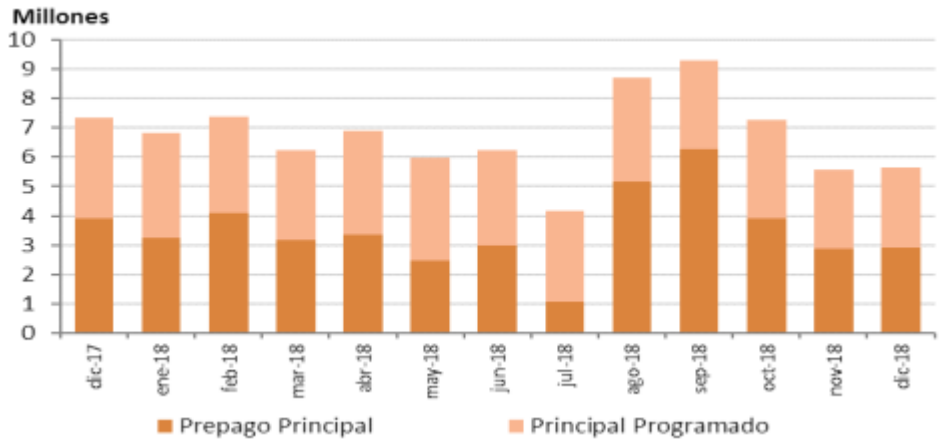
AFORO



Desempeño de los activos

La siguiente gráfica muestra la evolución que ha tenido el flujo de entrada de principal al fideicomiso durante el periodo de Enero a Diciembre de 2018. En promedio el pago de principal programado ha representado un 49.8% del pago total de principal del mes, mientras que el prepago de principal ha representado en promedio un 63.8% del total, sin embargo, en el monto de prepagos se pueden observar incrementos y decrementos significativos, esto se debe al número de créditos que se prepaguen en el mes y del saldo de los mismos. En los meses de agosto y septiembre 2018 el monto de prepago de principal fue los mas altos del año (en promedio $5.7 millones de pesos).

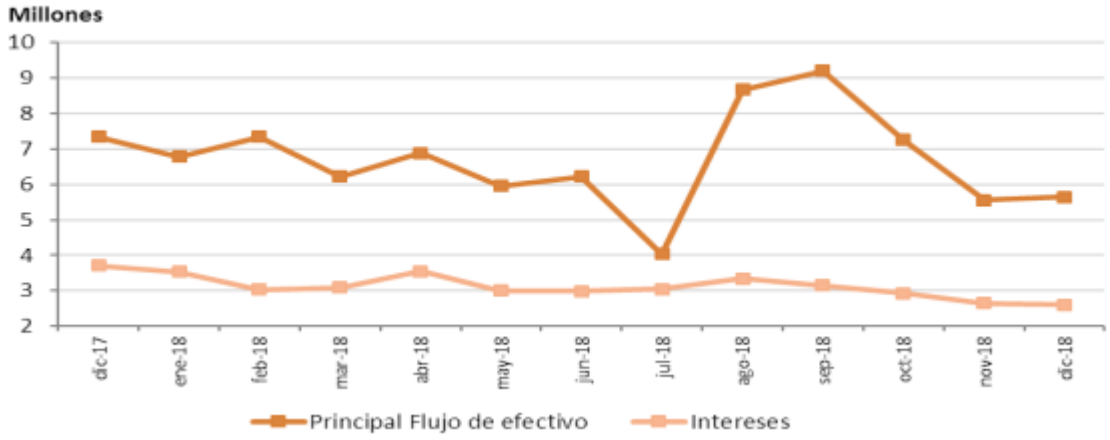
PREPAGO DE PRINCIPAL VS. PRINCIPAL PROGRAMADO



Montos en Pesos

Como se puede ver en la siguiente gráfica, los ingresos por intereses del fideicomiso han tenido un comportamiento más estable durante la mitad del periodo reportado, mientras que el flujo efectivo de pago de principal (neto de daciones y adjudicaciones, es decir lo que en realidad recibió el fideicomiso en el mes) experimentó variaciones importantes por el prepago de los créditos. Durante el mes de Julio 2018, debido a la baja significativa en el nivel de prepago de principal se afectó al principal flujo de efectivo.

FLUJO DE PRINCIPAL E INTERESES

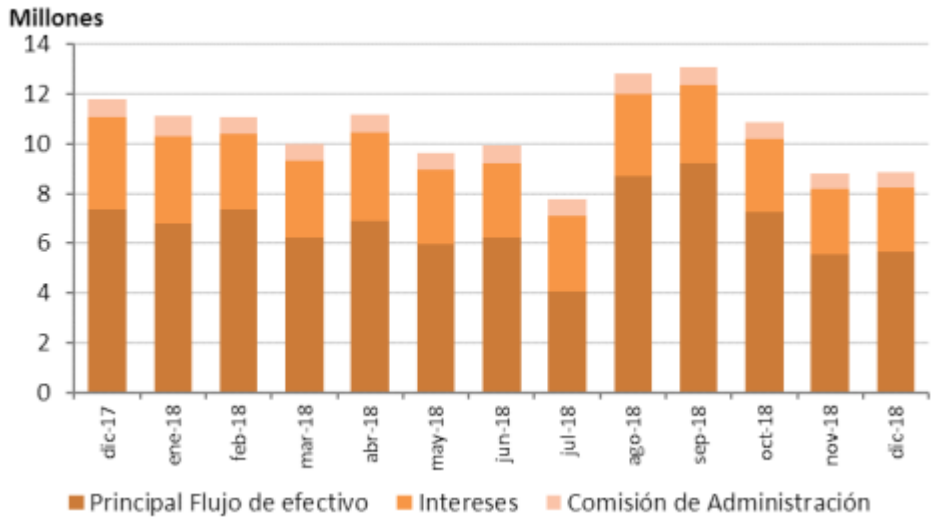


Montos en Pesos

La siguiente gráfica muestra la evolución que ha tenido el flujo de entrada de principal al fideicomiso durante el periodo de Enero a Diciembre de 2018. El componente más importante de los ingresos es el principal efectivamente cobrado en el periodo el cual representó a Diciembre 2018 el 63.8% de los ingresos totales en el periodo reportado. Los intereses representan el 29.4% de los ingresos totales mientras que la comisión por administración representó el 6.7% del total.

.

PRINCIPALES INGRESOS DEL FIDEICOMISO



Montos en Pesos

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Los créditos hipotecarios que formarán parte del patrimonio del fideicomiso son contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos a una tasa de interés fija. Los inmuebles adquiridos a través de los créditos son inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país.

Los créditos hipotecarios se encuentran denominados en Pesos 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 formarán parte del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018.

Todos los saldos están en Pesos.

Saldo Insoluto (Cantidades en pesos)		Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Porcentaje de Saldo Total (%)
0	100,000	521	31.6%	28,812,433	9.1%

100,000	200,000	624	37.8%	93,125,734	29.5%
200,000	300,000	298	18.0%	71,181,166	22.6%
300,000	400,000	76	4.6%	26,350,516	8.4%
400,000	500,000	40	2.4%	17,857,311	5.7%
500,000	600,000	22	1.3%	12,200,948	3.9%
600,000	700,000	11	0.7%	6,945,320	2.2%
700,000	800,000	10	0.6%	7,557,053	2.4%
800,000	900,000	21	1.3%	17,749,443	5.6%
900,000	1,000,000	9	0.5%	8,615,685	2.7%
1,000,000	1,100,000	3	0.2%	3,137,195	1.0%
1,100,000	1,200,000	4	0.2%	4,569,186	1.4%
1,200,000	1,300,000	3	0.2%	3,720,102	1.2%
1,300,000	1,400,000	3	0.2%	4,044,804	1.3%
1,400,000	1,500,000	4	0.2%	5,827,189	1.8%
1,500,000	1,600,000	0	0.0%	0	0.0%
1,600,000	1,700,000	0	0.0%	0	0.0%
1,700,000	Mayor a	2	0.1%	3,686,414	1.2%
Total		**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Estado	Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Porcentaje de Saldo Total (%)
MEXICO	420	25.4%	71,588,675.83	22.70%
DISTRITO FEDERAL	148	9.0%	25,016,120.41	7.93%
NUEVO LEON	128	7.8%	22,717,488.25	7.20%
PUEBLA	127	7.7%	25,990,553.72	8.24%
GUERRERO	116	7.0%	26,497,453.24	8.40%
QUERETARO	86	5.2%	18,161,225.58	5.76%

VERACRUZ	72	4.4%	13,155,358.31	4.17%
QUINTANA ROO	48	2.9%	10,242,769.88	3.25%
GUANAJUATO	60	3.6%	11,685,901.00	3.71%
COAHUILA	67	4.1%	16,163,790.02	5.13%
JALISCO	43	2.6%	10,012,658.13	3.17%
MORELOS	51	3.1%	11,189,554.92	3.55%
SINALOA	38	2.3%	6,658,804.26	2.11%
SONORA	31	1.9%	7,163,052.46	2.27%
BAJA CALIFORNIA NORTE	24	1.5%	4,616,549.26	1.46%
TAMAULIPAS	43	2.6%	6,292,431.01	2.00%
MICHOACAN	30	1.8%	6,894,746.75	2.19%
HIDALGO	27	1.6%	4,901,215.93	1.55%
CHIHUAHUA	16	1.0%	3,198,721.06	1.01%
YUCATAN	27	1.6%	5,717,895.76	1.81%
AGUASCALIENTES	13	0.8%	1,564,814.74	0.50%
OAXACA	10	0.6%	1,203,641.54	0.38%
NAYARIT	5	0.3%	695,949.79	0.22%
SAN LUIS POTOSI	8	0.5%	1,643,095.52	0.52%
DURANGO	7	0.4%	1,291,842.25	0.41%
BAJA CALIFORNIA SUR	5	0.3%	616,755.29	0.20%
COLIMA	0	0.0%	-	0.00%
TLAXCALA	1	0.1%	499,435.79	0.16%
CAMPECHE	0	0.0%	-	0.00%
Total	**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Morosidad (Meses)	Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2017	Porcentaje de Saldo Total (%)
0	1,066	64.6%	183,648,707	58.2%
1	131	7.9%	26,845,451	8.5%

2	36	2.2%	9,445,999	3.0%
3	24	1.5%	4,373,001	1.4%
4	21	1.3%	6,748,284	2.1%
5	17	1.0%	3,409,890	1.1%
6	11	0.7%	1,786,722	0.6%
Mayor a 6	345	20.9%	79,122,446	25.1%
Total	**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Plazo Original		Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Porcentaje de Saldo Total (%)
0	60	1	0.1%	38,635	0.0%
60	120	0	0.0%	0	0.0%
120	180	44	2.7%	97,398	0.0%
180	240	398	24.1%	42,972,753	13.6%
240	300	1,172	71.0%	250,851,326	79.5%
300	360	36	2.2%	21,420,389	6.8%
360	Mayor a	0	0.0%	0	0.0%
Total		**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Cuotas Creadas (meses)		Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Porcentaje de Saldo Total (%)
0	20	47	2.8%	8,049,351	2.6%
20	40	29	1.8%	4,673,871	1.5%
40	60	0	0.0%	0	0.0%
60	80	0	0.0%	0	0.0%
80	100	0	0.0%	0	0.0%
100	120	1	0.1%	2,388	0.0%
120	140	131	7.9%	37,766,387	12.0%
140	160	1,389	84.2%	257,298,340	81.6%
160	180	53	3.2%	7,551,528	2.4%
180	200	0	0.0%	0	0.0%

200	220	0	0.0%	0	0.0%
220	240	0	0.0%	0	0.0%
240	260	0	0.0%	0	0.0%
260	280	0	0.0%	0	0.0%
280	300	0	0.0%	0	0.0%
300	Mayor a	0	0.0%	0.0%	0.0%
Total		**1,650**	**100.0%**	**315,341,865**	**100.0%**

LTV Actual		Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Porcentaje de Saldo Total (%)
0%	10%	102	6.2%	2,901,848	0.9%
10%	20%	192	11.6%	13,411,626	4.3%
20%	30%	261	15.8%	30,745,557	9.7%
30%	40%	261	15.8%	39,661,578	12.6%
40%	50%	235	14.2%	46,295,219	14.7%
50%	60%	238	14.4%	65,399,375	20.7%
60%	70%	143	8.7%	40,620,162	12.9%
70%	80%	83	5.0%	24,951,501	7.9%
80%	90%	85	5.1%	32,874,839	10.4%
90%	Mayor a	51	3.1%	18,518,796	5.9%
Total		**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Tasa de Interés		Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Porcentaje de Saldo Total (%)
8%	11.0%	21	1.3%	12,113,422	3.8%
11.0%	11.5%	33	2.0%	2,588,897	0.8%

11.5%	12.0%	129	7.8%	32,001,419	10.1%
12.0%	12.5%	328	19.9%	55,958,100	17.7%
12.5%	13.0%	1,043	63.2%	204,074,630	64.7%
13.0%	13.5%	80	4.8%	5,559,634	1.8%
13.5%	14.0%	16	1.0%	1,584,803	0.5%
14.0%	14.5%	0	0.0%	0	0.0%
14.5%	15.0%	0	0.0%	0	0.0%
15.0%	15.5%	0	0.0%	0	0.0%
16%	Mayor a	1	0.1%	1,499,595	0.5%
	Total	**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Variación en saldo y en número de activos

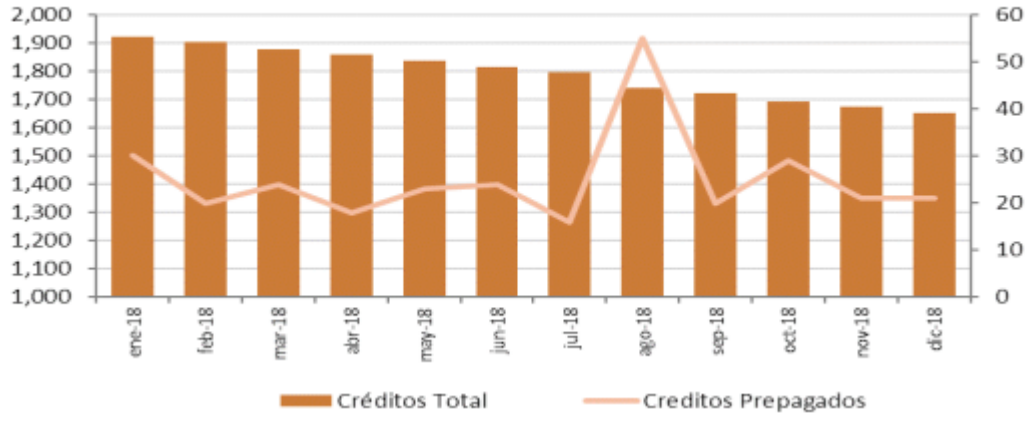
La siguiente gráfica muestra la evolución que han tenido el número y saldo de la cartera fideicomitida durante el ejercicio de 2018. Como se puede observar la disminución en el saldo de la cartera no presenta cambios significativos, en promedio mensualmente amortiza un 1.4% de la cartera al inicio del periodo. Lo mismo pasa con el número de créditos, mensualmente en promedio se amortiza un 1.3% del número de créditos al inicio del periodo.

DESEMPEÑO DEL SALDO DE LA CARTERA Y NÚMERO DE CRÉDITOS

Saldo en Pesos

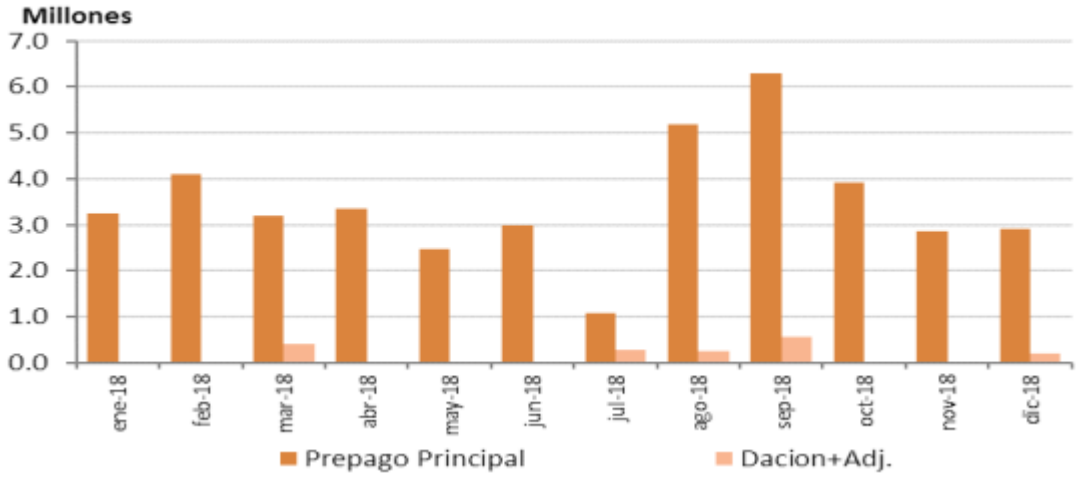
A continuación, se puede observar el comportamiento del número de créditos en el fideicomiso, así como del número de créditos prepagados, a lo largo del periodo. Durante el ejercicio de 2018 se prepagaron 301 créditos. En promedio se liquidan 25 créditos al mes lo cual representa en promedio 1.3% del total de los créditos en el fideicomiso en el mes.

NÚMERO DE CRÉDITOS VS CRÉDITOS PREPAGADOS



Los créditos liquidados por concepto de dación o adjudicación representan en promedio el 1 % del total de créditos liquidados en el periodo, tal como se puede observar en la siguiente gráfica. Es importante mencionar que cuando ocurre una dación en pago o una adjudicación, el saldo de la cartera fideicomitida se ve disminuida ya que el fideicomiso no percibe ese ingreso hasta que la vivienda ha sido vendida.

DACIONES Y ADJUDICADIONES
Prepago de Principal vs Daciones y Adj.



Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Morosidad (Meses)	Número de Créditos	Porcentaje de Número de Créditos (%)	Saldo al 31 de Diciembre de 2017	Porcentaje de Saldo Total (%)
0	1,066	64.6%	183,648,707	58.2%
1	131	7.9%	26,845,451	8.5%
2	36	2.2%	9,445,999	3.0%
3	24	1.5%	4,373,001	1.4%
4	21	1.3%	6,748,284	2.1%
5	17	1.0%	3,409,890	1.1%
6	11	0.7%	1,786,722	0.6%
Mayor a 6	345	20.9%	79,122,446	25.1%
Total	**1,651**	**100.0%**	**315,380,501**	**100.0%**

Al cierre de 2018 la cartera vencida (tomando como base el saldo hipotecario de los créditos) alcanzó el 35.8%, es importante mencionar que este porcentaje se compone de 22.7% de cartera con más de 3 moras y el 13.07% de cartera a la que se le ha otorgado producto de solución, y que independientemente de su mora, está en su periodo de cura. Por otro lado, la cartera vencida de más de 6 meses de atraso (que se encuentra ya en proceso judicial) alcanzó 76.68%, al cierre de 2018

Garantías sobre los activos

Garantía Genworth

Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por Genworth, a favor del Fideicomitente. Los derechos del Fideicomitente derivados de tal garantía fueron cedidos al Fiduciario.

Garantía SHF

Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la SHF, a favor del Fideicomitente. Los derechos del Fideicomitente derivados de tal garantía fueron cedidos al Fiduciario.

Esta garantía cubrirá de un 5% hasta el 25% (según corresponda) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario

Emisiones de valores

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

Desempeño de los valores emitidos

Fecha	Monto pagado de intereses PESOS		Monto pagado de principal PESOS	
	Serie A-2	Serie B	Serie A-2	Serie B
25-dic-12	5,510,218.51	1,820,775.51	12,024,237.19	3,659,991.91
25-ene-13	5,415,026.63	1,784,785.59	8,711,104.77	0.00
25-feb-13	5,524,265.84	1,844,278.44	11,958,572.93	0.00
25-mar-13	4,901,298.90	1,665,799.88	7,848,068.26	8,726,914.07
25-abr-13	5,362,236.51	1,755,603.30	6,068,780.31	3,794,655.61
27-may-13	5,483,964.41	1,772,433.94	11,430,426.51	2,151,961.77
25-jun-13	4,882,368.23	1,585,812.67	9,421,467.72	3,019,288.19
25-jul-13	4,976,139.13	1,610,806.20	12,560,501.69	0.00
26-ago-13	5,201,815.28	1,718,193.28	11,612,377.87	859,145.64
25-sep-13	4,784,770.50	1,602,357.93	6,732,443.85	7,334,517.98
25-oct-13	4,731,471.99	1,530,235.17	10,499,363.70	2,050,486.54
25-nov-13	4,803,297.10	1,560,407.79	6,791,092.67	2,117,864.84
26-dic-13	4,747,742.18	1,538,887.93	7,860,315.77	0.00
27-ene-14	4,834,519.16	1,588,529.47	9,894,648.11	1,440,988.96
25-feb-14	4,305,561.44	1,425,907.43	9,383,793.91	1,066,738.75
25-mar-14	4,087,758.00	1,366,947.92	8,162,837.93	1,729,978.62
25-abr-14	4,458,955.52	1,495,828.12	10,986,088.50	0.00
26-may-14	4,369,083.21	1,495,828.12	8,099,683.97	3,720,154.58
25-jun-14	4,164,022.55	1,410,994.08	10,494,466.90	0.00

25-jul-14	4,080,941.35	1,410,994.08	4,458,555.66	4,864,478.03
25-ago-14	4,180,499.27	1,408,598.72	10,656,011.53	5,112,618.46
25-sep-14	4,093,327.17	1,356,648.83	10,203,625.80	12,536.80
27-oct-14	4,139,206.03	1,400,280.20	5,058,662.22	5,255,244.56
25-nov-14	3,712,442.65	1,219,049.91	6,055,906.30	4,042,400.43
26-dic-14	3,918,932.50	1,262,047.04	8,266,356.29	3,442,810.99
26-ene-15	3,851,309.11	1,227,064.26	5,115,941.28	4,798,518.68
25-feb-15	3,686,572.13	1,140,296.10	8,477,836.58	1,314,856.43
25-mar-15	3,378,158.86	1,052,208.90	6,506,825.42	2,846,818.86
27-abr-15	3,924,737.91	1,209,310.26	7,552,222.72	0.00
25-may-15	3,274,278.12	1,026,081.43	6,990,716.66	4,184,663.16
25-jun-15	3,567,905.69	1,093,497.90	2,950,592.67	4,970,708.99
27-jul-15	3,658,083.30	1,076,634.81	8,993,015.47	0.00
25-ago-15	3,246,316.44	975,700.30	8,679,535.93	0.00
25-sep-15	3,399,196.91	1,042,989.98	9,252,457.91	1,319,371.27
26-oct-15	3,323,506.66	1,029,583.70	5,053,705.46	3,284,297.81
25-nov-15	3,176,288.27	964,075.73	6,141,086.17	3,833,448.43
28-dic-15	3,440,438.47	1,019,018.16	8,314,837.79	353,653.36
25-ene-16	2,857,722.50	861,375.72	10,093,115.63	727,313.30
25-feb-16	3,081,339.76	946,275.67	10,674,240.81	0.00
28-mar-16	3,090,599.79	976,800.69	6,557,266.47	338,701.78
25-abr-16	2,655,823.90	851,592.07	7,464,060.48	2,852,932.18
25-may-16	2,786,435.13	884,366.24	7,758,505.07	5,215,031.97
27-jun-16	2,997,514.99	916,393.60	10,088,410.25	120,441.80
25-jul-16	2,468,803.91	776,440.70	6,614,932.68	4,549,984.58
25-ago-16	2,679,204.79	813,397.88	3,553,689.35	0.00
26-sep-16	2,735,621.82	839,636.52	5,098,584.33	0.00
25-oct-16	2,440,138.94	760,920.59	6,225,095.88	0.00
25-nov-16	2,557,499.64	813,397.88	9,043,753.13	0.00
26-dic-16	2,483,516.72	813,397.88	6,927,420.51	0.00
25-ene-17	2,348,561.20	787,159.24	11,963,837.75	0.00
27-feb-17	2,479,232.23	865,875.16	6,946,519.09	0.00
27-mar-17	2,052,263.93	734,681.95	9,561,647.90	0.00
25-abr-17	2,052,385.90	760,920.59	10,279,107.16	0.00
25-may-17	2,041,781.56	787,159.24	0.00	8,011,193.31
26-jun-17	2,177,900.33	755,608.00	6,388,556.78	2,978,992.48
25-jul-17	1,924,831.97	656,452.77	4,779,977.68	4,478,263.95
25-ago-17	2,018,476.13	656,221.24	3,347,767.58	5,338,888.37
25-sep-17	1,991,089.53	601,972.20	1,857,809.55	10,866,439.55
25-oct-17	1,912,153.18	475,700.42	6,038,922.01	3,416,636.76
27-nov-17	2,050,779.55	486,313.84	6,310,639.48	2,261,239.07
26-dic-17	1,753,906.29	405,872.38	4,847,565.14	7,216,156.77
25-ene-18	1,776,009.26	348,909.10	4,630,837.57	3,786,369.23

26-feb-18	1,855,305.03	332,454.90	3,492,932.15	808,163.42
26-mar-18	1,597,583.01	283,480.90	3,731,603.77	816,567.16
25-abr-18	1,682,154.22	298,487.52	3,749,186.66	535,598.09
25-may-18	1,652,473.16	293,220.80	2,510,494.77	358,642.11
25-jun-18	1,687,018.36	299,350.63	4,285,373.71	612,196.24
25-jul-18	1,598,672.53	283,674.22	4,962,667.81	708,952.55
27-ago-18	1,715,323.22	304,373.14	3,565,969.05	509,424.15
25-sep-18	1,480,115.69	262,637.07	3,066,412.07	438,058.87
25-oct-18	1,506,878.40	267,385.94	4,733,785.06	676,255.00
26-nov-18	1,567,362.77	278,118.51	5,434,456.21	776,350.89
26-dic-18	1,426,379.82	253,101.98	4,984,583.70	712,083.39

ENTRA EN VIGOR A PARTIR DE	Saldo insoluto de Principal PESOS	
	SERIE A2	SERIE B
25-dic-12	684,003,363.73	181,503,619.20
25-ene-13	675,292,258.96	181,503,619.20
25-feb-13	663,333,686.03	181,503,619.20
25-mar-13	655,485,617.77	172,776,705.13
25-abr-13	649,416,837.46	168,982,049.52
27-may-13	637,986,410.95	166,830,087.75
25-jun-13	628,564,943.23	163,810,799.56
25-jul-13	616,004,441.54	163,810,799.56
26-ago-13	604,392,063.67	162,951,653.92
25-sep-13	597,659,619.82	155,617,135.94
25-oct-13	587,160,256.12	153,566,649.40
25-nov-13	580,369,163.45	151,448,784.56
26-dic-13	572,508,847.68	151,448,784.56
27-ene-14	562,614,199.57	150,007,795.60
25-feb-14	553,230,405.66	148,941,056.85
25-mar-14	545,067,567.73	147,211,078.23
25-abr-14	534,081,479.23	147,211,078.23
26-may-14	525,981,795.26	143,490,923.65
25-jun-14	515,487,328.36	143,490,923.65
25-jul-14	511,028,772.70	138,626,445.62
25-ago-14	500,372,761.17	133,513,827.16
25-sep-14	490,169,135.37	133,501,290.36
27-oct-14	485,110,473.15	128,246,045.80
25-nov-14	479,054,566.85	124,203,645.37

26-dic-14	470,788,210.56	120,760,834.38
26-ene-15	465,672,269.28	115,962,315.70
25-feb-15	457,194,432.70	114,647,459.27
25-mar-15	450,687,607.28	111,800,640.41
27-abr-15	443,135,384.56	111,800,640.41
25-may-15	436,144,667.90	107,615,977.25
25-jun-15	433,194,075.23	102,645,268.26
27-jul-15	424,201,059.76	102,645,268.26
25-ago-15	415,521,523.83	102,645,268.26
25-sep-15	406,269,065.92	101,325,896.99
26-oct-15	401,215,360.46	98,041,599.18
25-nov-15	395,074,274.29	94,208,150.75
28-dic-15	386,759,436.50	93,854,497.39
25-ene-16	376,666,320.87	93,127,184.09
25-feb-16	365,992,080.06	93,127,184.09
28-mar-16	359,434,813.59	92,788,482.31
25-abr-16	351,970,753.11	89,935,550.13
25-may-16	344,212,248.04	84,720,518.16
27-jun-16	334,123,837.79	84,600,076.36
25-jul-16	327,508,905.11	80,050,091.78
25-ago-16	323,955,215.76	80,050,091.78
26-sep-16	318,856,631.43	80,050,091.78
25-oct-16	312,631,535.55	80,050,091.78
25-nov-16	303,587,782.42	80,050,091.78
26-dic-16	296,660,361.91	80,050,091.78
25-ene-17	284,696,524.16	80,050,091.78
27-feb-17	277,750,005.07	80,050,091.78
27-mar-17	268,188,357.17	80,050,091.78
25-abr-17	257,909,250.01	80,050,091.78
25-may-17	257,909,250.01	72,038,898.47
26-jun-17	251,520,693.23	69,059,905.99
25-jul-17	246,740,715.55	64,581,642.04
25-ago-17	243,392,947.97	59,242,753.67
25-sep-17	241,535,138.42	48,376,314.12
25-oct-17	235,496,216.41	44,959,677.36
27-nov-17	229,185,576.93	42,698,438.29
26-dic-17	224,338,011.79	35,482,281.52
25-ene-18	219,707,174.22	31,695,912.29
26-feb-18	216,214,242.07	30,887,748.87
26-mar-18	212,482,638.30	30,354,662.61
25-abr-19	208,733,451.64	29,819,064.52
25-may-18	206,222,956.87	29,460,422.41
25-jun-18	201,937,583.16	28,848,226.17

25-jul-18	196,974,915.35	28,139,273.62
27-ago-18	193,408,946.30	27,629,849.47
25-sep-18	190,342,534.23	27,191,790.60
25-oct-18	185,608,749.17	26,515,535.60
26-nov-18	180,174,292.96	25,739,184.71
26-dic-18	175,189,709.26	25,027,101.32

TITULOS EN CIRC	VALOR POR TITULO	TITULOS EN CIRC	VALOR POR TITULO
SERIE A2		SERIE B	
7,458,990	91.701874	2,230,120	81.387378
7,458,990	90.534008	2,230,120	81.387378
7,458,990	88.930765	2,230,120	81.387378
7,458,990	87.878603	2,230,120	77.474174
7,458,990	87.064983	2,230,120	75.772626
7,458,990	85.532547	2,230,120	74.807673
7,458,990	84.269444	2,230,120	73.453805
7,458,990	82.585503	2,230,120	73.453805
7,458,990	81.028673	2,230,120	73.068559
7,458,990	80.126079	2,230,120	69.779714
7,458,990	78.718467	2,230,120	68.860263
7,458,990	77.808009	2,230,120	67.910599
7,458,990	76.754205	2,230,120	67.910599
7,458,990	75.427665	2,230,120	67.264450
7,458,990	74.169614	2,230,120	66.786118
7,458,990	73.075251	2,230,120	66.010384
7,458,990	71.602386	2,230,120	66.010384
7,458,990	70.516490	2,230,120	64.342243
7,458,990	69.109535	2,230,120	64.342243
7,458,990	68.511792	2,230,120	62.160980
7,458,990	67.083179	2,230,120	59.868450
7,458,990	65.715216	2,230,120	59.862828
7,458,990	65.037019	2,230,120	57.506343
7,458,990	64.225125	2,230,120	55.693705
7,458,990	63.116885	2,230,120	54.149927
7,458,990	62.431009	2,230,120	51.998240
7,458,990	61.294416	2,230,120	51.408650
7,458,990	60.422069	2,230,120	50.132119
7,458,990	59.409569	2,230,120	50.132119
7,458,990	58.472349	2,230,120	48.255689

7,458,990	58.076774	2,230,120	46.026792
7,458,990	56.871113	2,230,120	46.026792
7,458,990	55.707478	2,230,120	46.026792
7,458,990	54.467035	2,230,120	45.435177
7,458,990	53.789502	2,230,120	43.962477
7,458,990	52.966189	2,230,120	42.243534
7,458,990	51.851449	2,230,120	42.084954
7,458,990	50.498301	2,230,120	41.758822
7,458,990	49.067244	2,230,120	41.758822
7,458,990	48.188135	2,230,120	41.606946
7,458,990	47.187455	2,230,120	40.327673
7,458,990	46.147300	2,230,120	37.989219
7,458,990	44.794783	2,230,120	37.935213
7,458,990	43.907943	2,230,120	35.894971
7,458,990	43.431512	2,230,120	35.894971
7,458,990	42.747963	2,230,120	35.894971
7,458,990	41.913387	2,230,120	35.894971
7,458,990	40.700924	2,230,120	35.894971
7,458,990	39.772189	2,230,120	35.894971
7,458,990	38.168240	2,230,120	35.894971
7,458,990	37.236946	2,230,120	35.894971
7,458,990	35.955050	2,230,120	35.894971
7,458,990	34.576967	2,230,120	35.894971
7,458,990	34.576967	2,230,120	32.302701
7,458,990	33.720476	2,230,120	30.966901
7,458,990	33.079642	2,230,120	28.958819
7,458,990	32.630818	2,230,120	26.564828
7,458,990	32.381749	2,230,120	21.692247
7,458,990	31.572132	2,230,120	20.160205
7,458,990	30.726087	2,230,120	19.146251
7,458,990	30.076192	2,230,120	15.910481
7,458,990	30.076192	2,230,120	15.910481
7,458,990	29.455352	2,230,120	14.212649
7,458,990	28.987067	2,230,120	13.850263
7,458,990	28.486784	2,230,120	13.611224
7,458,990	27.984144	2,230,120	13.371058
7,458,990	27.647571	2,230,120	13.210241
7,458,990	27.073047	2,230,120	12.935728
7,458,990	26.407719	2,230,120	12.617829
7,458,990	25.929643	2,230,120	12.389400
7,458,990	25.518540	2,230,120	12.192972
7,458,990	24.883898	2,230,120	11.889735
7,458,990	24.155320	2,230,120	11.541614

		SALDO INICIAL	TOTAL AMORTIZADO EN EL PERIDO	SALDO FINAL	TITULOS EN CIRCULACION	VALOR NOMINAL AL INICIO DEL PERIDODO	VALOR NOMINAL AL FINAL DEL PERIODO
Serie A2	BRHCCB	684,003,363.73	520,837,891.66	175,189,709.26	7,458,990.00	91.701874	24.155320
Serie B	BRHCCB	181,503,619.20	160,419,990.69	25,027,101.32	2,230,120.00	81.387378	11.541614

Información relevante del periodo

22 de agosto de 2018: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso No. F247545, informa que el reenvío del Anexo T correspondiente al mes de Junio y Julio de 2018 realizando cambios en las secciones "59) Saldo insoluto de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo" y "60) Número de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo". Lo anterior sin representar cambios o modificaciones en las demás cifras presentadas en tiempo y forma.

12 de septiembre de 2018: Fitch Ratings revisó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) respaldados por créditos hipotecarios originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. Sofom E.N.R. (Su Casita).

Fitch ratificó las calificaciones de los siguientes CBs:
- BRHCCB 07-2 en AAA(mex)vra;
- BRHCCB 07-3 en A(mex)vra.

La Perspectiva crediticia fue modificada a Estable de Negativa para los CBs BRHSCCB 06-2U, BRHSCCB 06-2, BRHSCCB 06-3, BRHSCCB 07 y BRHSCCB 07-2; y a Positiva desde Estable para los CBs BRHCCB 07-3. El resto de las emisiones mantienen Perspectiva Estable.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Riesgo Operacional Menor, Desempeño del Administrador se aprecia Estable:
Fitch observa una estabilización prolongada en mecanismos de cobranza, tanto en etapas de cobranza administrativa como procesos de recuperación de cartera vencida (extra-judiciales y judiciales), así como en el dinamismo de desplazamiento de inventario de viviendas adjudicadas. Lo anterior refleja un involucramiento bueno del administrador de cartera actual, Pendulum, S. de R.L. de C.V. (Pendulum, calificado por Fitch en AAFC2(mex) con Perspectiva Estable) y comprensión alta en los momentos diferentes en que se encuentran cada uno de los portafolios de cartera bursatilizados. Fitch espera que a futuro permanezca este comportamiento para promover flujos recurrentes de efectivo a los CBs. La agencia también tiene la expectativa de que la reserva para gastos legales, en los CBs que cuentan con ella, continúe siendo utilizada para cubrir gastos relacionados a procesos de recuperación de cartera.

BRHCCB 07-2 y BRHCCB 07-3
El cambio en la Perspectiva a Positiva desde Estable para los CBs BRHCCB 07-3 refleja su consistente recuperación en protección crediticia, sostenida cobertura de intereses devengados y tolerancia a escenarios de estrés correspondientes a calificaciones

superiores ante la estabilidad mostrada en la calidad de cartera bursatilizada. La calificación de CBs BRHCCB 07-3 toma en cuenta su subordinación estructural a los CBs BRHCCB 07-2.

Análisis del Activo:
El índice de cartera vencida sobre el saldo original mejoró a 8.1% al cierre de julio de 2018 desde 10.5% en julio de 2017. Durante 2017 y 2018 las actividades de adjudicación, venta de inmuebles y recuperación de créditos vencidos mediante el ofrecimiento de su liquidación total han sido muy dinámicas. Fitch no espera un cambio de tendencia en este indicador ante la alta antigüedad de los créditos vigentes, indicadores bajos de LTV y tasas bajas de desempleo actuales.

El portafolio crediticio actual está compuesto por 1,797 créditos, en donde los principales 10 exposiciones representan 4.3% de la cartera total y la concentración promedio es 0.1%. La antigüedad promedio se sitúa en 137 meses y el LTV se redujo a 43.3% desde 45.8% en julio de 2017; la tasa de interés anual de los créditos vigentes es de 12.5%. Por región geográfica, 25.4% de los créditos hipotecarios vigentes se encuentran en el Estado de México, 8.8% en la Ciudad de México y 7.9% en Puebla. Fitch considera que los CBs exhiben una baja exposición a tasas de prepago crecientes y a la necesidad de monetizar bienes adjudicados. En promedio, las tasas anuales de prepago de los UDM son de 13.5% y la tasa de recuperación (precio de venta de bienes adjudicados -neta de gastos operativos y legales- dividido entre el saldo insoluto de un crédito vencido a la fecha en que esté fue considerado como tal) calculada por Fitch ha sido 71%. El Fideicomiso Irrevocable No. F/247545 reporta un inventario de 60 bienes adjudicados pendientes de venta.

Análisis de Flujo de Caja:
Fitch utilizó su modelo financiero de flujos de efectivo para simular probabilidades diversas de incumplimiento del portafolio vigente y recuperaciones de créditos hipotecarios vencidos, créditos con producto solución y/o bienes adjudicados. El escenario de calificación AAA(mex)vra se basó en la capacidad de soporte de la transacción ante una probabilidad de incumplimiento acumulada de hasta 40% en los créditos hipotecarios vigentes actuales. Dicha probabilidad se distribuye equitativamente durante 48 meses. Para este escenario de calificación, Fitch también asume una tasa de prepagos igual a 20.3%, así como un descuento por venta rápida de bienes adjudicados de 40% y una Disminución en el Valor de Mercado de 58%. El escenario de calificación A(mex)vra se basó en la capacidad de soporte de la transacción ante una probabilidad de incumplimiento acumulada de hasta 29% en los créditos hipotecarios vigentes actuales. Dicha probabilidad se distribuye equitativamente durante 48 meses. Para este escenario de calificación, Fitch también asume una tasa de prepagos igual a 17.3%, así como un descuento por venta rápida de bienes adjudicados de 40% y una Disminución en el Valor de Mercado de 52%. Igualmente, la agencia realiza una aproximación sobre el esquema vigente de comisiones por administración que son pagadas a Pendulum y gastos del fideicomiso.

El nivel de sobrecolateral ha probado ser estable y se encuentra en su nivel objetivo para cada uno de los CBs (16% y 4.0%, respectivamente), después de un período de niveles inferiores tras el cambio de administrador ocurrido en el año 2016. El exceso de margen financiero muestra un promedio de 6.8% en los UDM para los CBs BRHCCB 07-2 y 5.0% para los CBs BRHCCB 07-3, lo cual, provee evidencia de un riesgo de liquidez menor en comparación con años anteriores. Actualmente, el saldo insoluto de los CBs respecto a su saldo inicial es de 26.4% para los CBs BRHCCB 07-2 y 12.5% para los CBs BRHCCB 07-3. En opinión de Fitch la cascada sencilla de cobranza y pagos de esta transacción mitiga el riesgo de liquidez. A julio 2018, el ICR de los CBs BRHCCB 07-2 fue 5.8x y se tuvo un mínimo de 5.4x en los UDM. Estos índices fueron 27.3x y 14.2x para los CBs BRHCCB 07-3.

A los seis meses con la administración, con el conocimiento pleno del comportamiento de la cartera, esto aunado a la autorización de los Productos de Solución (en noviembre 2016) como son:

Liquidación de pago único con quita, Reducción temporal de la mensualidad (Regularización), Reestructura misma moneda, Venta de Cesiones, Daciones en Pago con entrega de llaves.

Al cierre de diciembre de 2018 se cuenta con: 38 Liquidaciones con quita, 68 Cesiones de derechos, 1 Reestructura Corto Plazo y 53 Reestructuras Largo Plazo y 11 ventas de Inmuebles Adjudicados, de las cuantas con liquidaciones se tuvo un ingreso de 33 mdps.

b) Información relevante del periodo

- Factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

Ver “Procedimientos Legales.” del presente reporte, mencionar la próxima salida de SANTANDER como administrador.

- 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 revisado no se tienen modificaciones en los contratos de la operación

- 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.

  A la fecha de la presentación de este Reporte, se tiene pendiente se resuelva la situación del Concurso Mercantil de Hipotecaria Su Casita

- 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.
-

  En base a la operación normal del fideicomiso, existen ciertos juicios o procedimientos legales respecto de algunos inmuebles correspondientes a los derechos de cobro cedidos al patrimonio del Fideicomiso, la información correspondiente se encuentra integrada en los reportes mensuales del Administrador.

- 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.

  Debido a los fuertes incrementos en la cartera vencida, la situación actual de la emisión ya no está dentro de aquella contemplada en los escenarios creados al momento de la emisión y que se presentan en el Suplemento de la misma. Ver punto 2) LA OPERACION DE BURSATILIZACION, a) Patrimonio del Fideicomiso para mayor referencia

- 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.

Debido a la pulverización de la emisión no hay deudores relevantes

- Nombre de los administradores u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos y su forma de organización.

  Santander Vivienda, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO

- Términos y condiciones de las obligaciones de 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, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

Durante el periodo reportado no hubo cambios en los términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso

Adicionalmente, se deberá incluir un resumen de los eventos relevantes que en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a IX, y antepenúltimo párrafo, haya sido transmitida a la Bolsa, para su difusión al público inversionista, durante el ejercicio que se reporta y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual.

14 de marzo de 2019: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del contrato de fideicomiso No. F247545, hace de conocimiento del público inversionista la designación del despacho Deloitte, Galaz Yamazaqui Ruiz Urquiza, S.C. para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del fideicomiso correspondiente al ejercicio 2018

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

Durante el periodo reportado no hubo cambios en los términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso

[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 fideicomitidos.

Balance y resultados del fideicomiso

i)Balance y resultados del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable No. 247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre
(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017	2016	VAR. 2018 VS 2017	VAR. 2017 VS 2016
Activo					
Activo Circulante:					
Efectivo en bancos e inversiones, Nota 1	$ 111,317	$ 68,134	$ 77,941	$ 43,183	$ - 9,807
Derechos al Cobro, Nota 2	54,949	54,949	29,207	-	25,742
Total del activo circulante	166,266	123,083	107,148	43,183	15,935
No circulante					
Derechos al Cobro, Neto, Nota 2	275,820	369,592	458,834	- 93,772	(89,242)
Bienes adjudicados, Nota 3	22,205	21,723	23,302	482	(1,579)
Total	**$ 464,291**	**$ 514,398**	**$ 589,284**	**$ - 50,107**	**$ - 74,886**
Pasivo y patrimonio					
Pasivo circulante:					
Otras cuentas por pagar, Nota 5	$ 14,756	$ 14,756	$ 14,756	$ -	$ -
Porción circulante de la emisión de certificados bursátiles, Nota 4	15,284	15,284	23,450	-	- 8,166
Total del pasivo circulante	30,040	30,040	38,206	-	- 8,166
Pasivo a largo plazo:					
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo, Nota 4	184,938	244,541	353,260	- 59,603	- 108,719
Total del pasivo	$ 214,978	$ 274,581	$ 391,466	$ (59,603)	$ (116,885)
Patrimonio:					
Resultados acumulados	210,270	197,818	173,138	12,452	24,680
Resultado del ejercicio	39,043	41,999	24,680	(2,956)	17,319
Total del patrimonio	$ 249,313	$ 239,817	$ 197,818	$ 9,496	$ 41,999
Total	**$ 464,291**	**$ 514,398**	**$ 589,284**	**$ (50,107)**	**$ (74,886)**

Fideicomiso Irrevocable No. 247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Estados de Resultados
Al 31 de diciembre
(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017	2016	VAR. 2018 VS 2017	VAR. 2017 VS 2016
Margen de operación:					
Ingresos financieros	$ 150,727	$ 44,676	$ 58,768	$ 106,051	$ (14,092)
Gastos financieros	(23,051)	(36,758)	(40,652)	13,707	3,894
Deterioro de derechos de cobro	-	37,663	-	(37,663)	37,663
Margen de operación	127,676	45,581	18,116	82,095	27,465
Egresos					
Otros ingresos (gastos), Nota 6	(23)	3,036	9,663	(3,059)	(6,627)
Utilidad (pérdida) en venta de bienes adjudicados	-	9,239	(1,103)	(9,239)	10,342
Reversión (estimación) de deterioro de derechos de cobro	-	6,492	366	(6,492)	6,126
Honorarios, Nota 5	(88,610)	(19,099)	(1,459)	(69,511)	(17,640)
Otros gastos, Nota 5	-	(3,250)	(903)	3,250	(2,347)
Total egresos	(88,633)	(3,582)	6,564	(85,051)	(10,146)
Resultado del ejercicio	**$ 39,043**	**$ 41,999**	**$ 24,680**	**$ (2,956)**	**$ 17,319**

Origen y aplicación de recursos

i)Origen y aplicación de recursos; Variaciones en el Patrimonio

Fideicomiso Irrevocable No. 247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Estados de Flujo de Efectivo
Al 31 de diciembre
(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017	2016	VAR. 2018 VS 2017	VAR. 2017 VS 2016
Acividades de operación:					
Resultado del ejercicio	$ 39,043	$ 41,999	$ 24,680	$ (2,956)	$ 17,319
Partidas relacionadas con actividades de la operación:					
Estimación (reversión) de deterioro de derechos al cobro	-	(44,155)	(14,294)	44,155	(29,861)
	39,043	(2,156)	10,386	41,199	(12,542)
Ingresos provenientes de cobros de cartera	64,226	85,879	91,822	(21,653)	(5,943)
Disminución de bienes adjudicados	(482)	8,071	3,818	(8,553)	4,253
Aumento en deudores diversos	-	-	6,891	-	(6,891)
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-	-	(824)	-	824
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	102,787	91,794	112,093	10,993	(20,299)
Actividades de financiamiento:					
Amortización de certificados bursátiles e intereses	(59,604)	(101,601)	(104,302)	41,997	2,701
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(59,604)	(101,601)	(104,302)	41,997	2,701
Incremento (disminución) neto de efectivo	43,183	(9,807)	7,791	52,990	(17,598)
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	68,134	77,941	70,150	(9,807)	7,791
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	**$ 111,317**	**$ 68,134**	**$ 77,941**	**$ 43,183**	**$ (9,807)**

Fideicomiso Irrevocable No. 247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Estados de Cambio en el patrimonio
Al 31 de diciembre
(Cifras en miles de pesos)

	RESULTADOS Acumulados	Del Ejercicio	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	$ 144,128	29,010	$ 173,138
Aplicación de resultados acumulados	29,010	(29,010)	-
Resultado del ejercicio		24,680	24,680
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**$ 173,138**	**24,680**	**$ 197,818**
Aplicación de resultados acumulados	24,680	(24,680)	-
Resultado del ejercicio		41,999	41,999
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**$ 197,818**	**41,999**	**$ 239,817**
Aplicación de resultados acumulados	41,999	(41,999)	-
Reconocimiento inicial de deterioro por pérdida esperada	(29,547)		(29,547)
Resultado del ejercicio		39,043	39,043
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**$ 210,270**	**39,043**	**$ 249,313**

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En miles de pesos)

1. - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2018	2017	2016
Dépositos Bancarios	$ 6,263	$ 6,747	$ 5,894
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	105,054	61,387	72,047
Total equivalentes de efectivo	$ 111,317	$ 68,134	$ 77,941

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las inversiones de corto plazo representan Valores Gubernamentales (Bonos) e Inversiones a Plazo (Pagarés), se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos por Instrumentos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los Bonos devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 6.84%, 3.51% y 3.51

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a $ 3,202, $1,967 y 1.967, respectivamente.

2.- Cartera de créditos:

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, 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 16.78 años.

La cartera de créditos se presenta en el estado de situación financiera como activo circulante por aquella porción cuya exigibilidad es menor a un año.

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

	31 de diciembre de 2018		
Cartera vigente	**Saldo insoluto**	**Mensualidad devengada**	**Total cartera**
Créditos hipotecarios individuales	$ 203,712	$ 935	$ 204,647
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	186,111	60,218	239,186
	389,823	61,153	450,976
Estimación para cuentas incobrables			(120,207)
Cartera de crédito - Neto			$ 330,769

	31 de diciembre de 2017		
Cartera vigente	**Saldo insoluto**	**Mensualidad devengada**	**Total cartera**
Créditos hipotecarios individuales	$ 310,634	$ 914	$ 311,548
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	143,435	60,218	203,653
	454,069	61,132	515,201
Estimación para cuentas incobrables			(90,660)
Cartera de crédito - Neto			$ 424,541

	31 de diciembre de 2016		
Cartera vigente	**Saldo insoluto**	**Mensualidad devengada**	**Total cartera**
Créditos hipotecarios individuales	$ 324,785	$ 2,607	$ 327,392
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	268,693	60,217	328,910
	593,478	62,824	656,302
Estimación para cuentas incobrables			(127,392)
Cartera de crédito - Neto			$ 528,910

Al 31 de diciembre de 2018; 2017 y 2016 la antigüedad de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2018

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	235,670	7,982	6,622	7,100	4,666	127,783	389,823

2017

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	282,633	19,100	9,815	7,500	7,253	127,768	454,069

2016

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	317,034	24,583	19,953	14,954	15,133	264,645	656,302

Al 31 de diciembre de 2018; 2017 y 2016, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a $44,676, $54,768 y $72,038 respectivamente.

El movimiento del saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2018	2017	2016
Saldos al inicio del año	$ (90,660)	$ (128,323)	$ (141,320)
Reconocimiento inicial por deterioro NIIF 9	? (29,547	-	-
Provisión registrada en resultados del año	-	37,663	13,928
Saldos al final del año	$ (120,207)	$ (90,660)	$ (128,323)

3.- Bienes adjudicados:

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	2018	2017	2016
Inmuebles adjudicados	$ 32,349	$ 31,867	$ 39,938
Estimación de bienes adjudicados	(10,144)	(10,144)	(16,636)
Saldos al final del año	$ **22,205**	$ **21,723**	$ **23,302**

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 se presenta a continua-ción:

	2018	2017	2016
Saldos al inicio del año	$ 31,867	$ 39,938	$ 28,804
Altas de bienes adjudicados	1,286	1,168	15,145
Bajas de bienes adjudicados	(804)	(9,239)	(193)
Saldos al final del ario	32,349	31,867	43,756
Estimación de bienes adjudicados	(10,144)	(10,144)	(17,933)
Saldos al final del año	$ **22,205**	$ **21,723**	$ **25,823**

4.- Pasivo bursátil:

El 25 de octubre de 2007 el Fideicomiso efectuó la emisión de certificados bursátiles preferentes por un importe de $1,825,911, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/1850145/2007 del 13 de diciembre 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, BRHCCB07, BRHCCB07-2 y BRHCCB07-3 con valor nominal de 100 pesos cada uno, correspondientes a los Certificados Bursátiles de las series A1, A2 Y B, respectivamente 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.

Durante el ejercicio 2012 se llevó a cabo la amortización anticipada de la serie A1 que amparaba la emisión BRHCCB 07 emitida en su momento por un monto inicial de $857,000, la cual pagaba intereses a una tasa del 9.12%.

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimient	Saldos 2018	2017	2016
Serie A2	BRHCCB 07-2	$745,899	MXN	9.50%	21/12/2007	25/04/2034	$174,662	$224,338	$296,657
Serie B	BRHCCB 07-3	223,012	MXN	11.80%	21/12/2007	25/04/2034	25,027	35,482	80,050
							199,689	259,820	376,707
Intereses devengados por pagar							5	5	3
Total pasivo bursátil							$199,694	$259,825	$376,710

Durante los ejercicios de 2018, 2017 y 2016 el Fideicomiso realizó amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles por importes de $116,890, $103,903 y $110,935 quedando al 31 de diciembre de 2018; 2017 y 2016 un saldo por amortizar de $259,820, $376,707 y $480,614 respectivamente.

Dicha emisión tendrá una vigencia de 26.7 años con vencimiento el 25 de abril de 2034, pagando una tasa fija de interés bruta anual de 9.50% para la serie “A2”y 11.80% para la serie “B” (tasas efectivas de interés de 9.92% y 12.46%, respectivamente) pagaderas mensualmente, durante la vigencia de la emisión.

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 Cartera	$ 7,825	$ 7,825	$ 7,825
Cobranza recibida no identificada	-	-	-
Honorarios por pagar	4,918	4,918	4,918
Impuestos por pagar	2,013	2,013	2,013
	14,756	14,756	14,756

6.- Otros ingresos

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

	2018	2017	2016
Diferenciales a favor en cuotas de seguro	-	$ 3,036	$ 9,530
Otros	(23)	-	133
	(23)	$ 3,036	$ 9,663

7.- Administración de riesgos:

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

a. 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 la 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 y equivalentes de 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:

Calidad crediticia	2018	2017
AAA (tmex)	$ 111,317	$ 68,134

A continuación, se presenta la Clasificación de la cartera de crédito en función a su calidad crediticia:

		2018		2017	
Tipo de riesgo:	Antigüedad	Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	$ 243,653	62.50	$ 301,733	66.45
Potencial	61 a 120 días	13,722	3.52	17,315	3.81
Real	121 a 150 días	4,666	1.20	7,253	1.60
Alto riesgo	15:1a 180 días	3,994	1.02	7,923	1.74
Irrecuperable	Más de 180 días	123,788	31.75	119,845	26.39
		$ 389,823	100	$ 454,069	100

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad de la cartera, como se observa en la Nota 8.

b. Riesgo de tasa de interés

Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, exponiendo al Fideicomiso al riesgo de valor de mercado de la tasa de interés el cual podría originar que los Certificados Bursátiles generen intereses mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizo un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2018 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones

del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en $199.

c. 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.

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 redamar su pago al Fiduciario. 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.

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso:

2018	Menos de 1 año	De l a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 anos	Total
Pasivo bursátil	$ 15,284	$ 30,567	$ 30,567	$ 123,274	$ 199,692
Otras cuentas por pagar	14,756	-	-	-	14,756
	$ 30,040	$ 30,567	$ 30,567	$ 123,274	$ 214,978

2017	Menos de 1 año	De l a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 anos	Total
Pasivo bursátil	$ 15,284	$ 30,567	$ 30,567	$ 183,407	$ 259,825
Otras cuentas por pagar	14,756	-	-	-	14,756
	$ 30,040	$ 30,567	$ 30,567	$ 183,407	$ 274,581

8.- Estimaciones y juicios contables de la administración del fideicomiso

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 Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para medir y reconocer ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales de las estimaciones y proyecciones con riesgo significativo de ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio próximo es la siguiente;

Estimación por deterioro de la cartera de créditos

Como se describió en la sección de principales políticas contables, el método para la medición del deterioro es el de perdida esperada.
El Fideicomiso considera un crédito como deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Los créditos deteriorados se miden como la diferencia entre el valor en libros y los flujos futuros de efectivo esperados, debido a que es la misma fuente para la recuperación del crédito. Los créditos deteriorados requieren de estimación, disminuyendo su valor en libros cuando los flujos futuros que se espera recibir son inferiores a su valor en libros.

Para la estimación de deterioro de la cartera de créditos analizados colectivamente, así como para créditos no
deteriorados, se determinan índices de pérdidas históricas. Estos índices se determinan por calificación de la cartera, obteniendo estimaciones de pérdidas por grupos homogéneos de clientes. Los índices históricos de pérdidas son actualizados conforme a las condiciones económicas actuales.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2018 y 2017 se determine para el presente ejercicio, una severidad promedio de perdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Cartera Vigente	0.1	-
Cartera Vencida con solución de pago	27.8	3,112
Cartera Vencida	82.2	117,095

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de la pérdida puede llegar al 50%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2018.

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determinan. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de la cartera de créditos cuando se cobra.

En periodos subsecuentes, cuando las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de una perdida por deterioro cambian de manera favorable, la estimación previamente reconocida es revertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de cartera de créditos en el estado de resultados.

Las estimaciones de deterioro se realizan por toda la vida de los créditos, debido al alto riesgo que refleja la situación actual de la cartera de créditos.

El Fideicomiso registró la estimación por deterioro de su cartera de créditos con base en el índice histórico de morosidad. La metodología utilizada para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo estadístico de tendencias de incumplimiento, el cual fue suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables, ya que debido a la cantidad de acreditados no resulta practico realizar un análisis individual, habiéndose realizado una segmentación considerando el número de acreditados activos, y aplicando índices con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito.

i)Políticas contables

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los activos que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo en bancos e inversiones

El efectivo en bancos e inversiones, 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. El efectivo se presenta a valor nominal; se considera que el importe de las inversiones

equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo. Ver Nota 7.

b. Activos 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 con cambios en resultados, se describe a continuación;

El 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 e| preció 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 financiero y para Ja distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo del periodo correspondiente.

La tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estima 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 perdidas crediticias esperadas. El cálculo incluir todas las comisiones y puntos básicos dé 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 de activos financieros

En su reconocimiento inicial y en base a su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en cartera de créditos y deudores diversos. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

Cartera de créditos – Incluye la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el fideicomiso obtendrá y utilizar 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 como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netos de la estimación para cuentas incobrables y, en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 8. El saldo insoluto dé los créditos se identifica como cartera vencida cuando se: tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principales intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Deudores diversos – Los deudores diversos representan importes adeudados por clientes y son originadas por ventas de bienes o servicios prestados en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera cobrarlos en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Los deudores diversos; se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva de interés a menos la provisión por deterioro, en caso de corresponder.

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: la transferencia de manera sustancial los riesgos y beneficio 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 sí la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

c. Bienes adjudicados

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión dé la propiedad del bien. Ver Nota 9.

Los bienes inmuebles recibidos en pago de un crédito se registran al menor entre el costo y valor neto de realización. Los bienes recibidos en pago, que no sé esperan vender en un plazo aproximado de un alto y no cumplen con las condiciones para ser clasificados como mantenidos para la venta, se registran en bienes de uso.

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 incluyen en los resultados.

d. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Las estimaciones de deterioro se realizan por toda la vida de los créditos, debido al alto riesgo que refleja la situación actual de la cartera de créditos.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

Fideicomiso considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

(ii) Definición de incumplimiento

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida el Fideicomiso, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);

(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;

(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o

(e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Política de bajas

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Fideicomiso, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a el Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas.

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determina. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de la cartera de créditos cuando se cobra.

En periodos subsecuentes, cuando las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de una perdida por deterioro cambian de manera favorable, la estimación previamente reconocida es revertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de cartera de créditos en el estado de resultados.

e. 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, y se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 11.

Estos pasivos financieros, son cancelados cuando: i) cumpla con la obligación contenida en el pasivo, o en una parte del mismo pagando al acreedor, normalmente en efectivo, en otros activos financieros, en bienes o en servicios; o ii) esté legalmente dispensado de |a responsabilidad principal contenida en el pasivo o en una parte del mismo ya sea por un proceso judicial o por el acreedor.

f. 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 periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Ver Nota 10.

g. Patrimonio

Los aumentos netos acumulados al patrimonio están constituidos 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.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses de sus inversiones de corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancadas. Los ingresos por intereses y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito vigente se reconocen en resultados conforme son devengados bajo el método de tasa de interés efectiva,

i. 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, él pasivo bursátil devengar intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Ver Nota 10,

j. Impuestos a la utilidad

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta, 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.

Nuevos pronunciamientos contables:

El International Accountíng Standards Board (IASB) ha emitido las siguientes IFRS aplicables al Fideicomiso:

a. IFRS promulgadas en 2017

IFRS 9 "Instrumentos financieros".

En julio 2016, el IASB emitió la última versión de la Norma Internacional de Información Financiera (IFRS) 9 "Instrumentos financieros", la cual describe los nuevos requerimientos para la clasificación y medición Con base en el modelo de negocios en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales; así como el deterioro y contabilidad de coberturas. Se adicionan cambios en relación con los pasivos financieros. Esta norma sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y a todas las versiones anteriores de la IFRS 9, La nueva IFRS 9 es efectiva para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018. El Fideicomiso evaluó el impacto de la aplicación de esta norma y estima que no habrá un efecto importante en relación a los montos reportados en los estados financieros, respecto a los activos y pasivos financieros.

IFRS 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes",

El 28 de mayo de 2016, se promulgó esta norma, la cual prácticamente sustituye la normatividad existente sobre el reconocimiento de ingresos, aplicando a todos los contratos de ingresos y establece un modelo de cinco pasos para el reconocimiento y medición de la enajenación dé algunos activos no financieros como los inmuebles y equipo, entre otros. Asimismo, requiere que el fideicomiso haga más estimaciones y uso del juicio. Su aplicación es obligatoria para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2018.

Esta Norma no es aplicable al Fideicomiso.

b. IFRS promulgadas en 2018

IFRS 16 "Arrendamientos".

En enero de 2017, el IASB emitió la IFRS 16 "Arrendamientos”, la cual sustituye a la NIC 17 "Arrendamientos" y a la Interpretación IFRC4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento"'

La IFRS 16 establece los nuevos requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere para los arrendatarios contabilizar todos los arrendamientos en un modelo similar al arrendamiento financiero.

Esta Norma no será aplicable al Fideicomiso.

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

Auditores externos de la administración:

Durante el periodo reportado se realizó el cambio de auditores para obtener la opinión de expertos independientes siendo realizada por el despacho Galaz Yamasaky Urquiza S.C.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

El Fiduciario no tiene conocimiento de ninguna transacción o crédito relevante que se haya llevado a cabo en el periodo solicitado entre las partes del fideicomiso.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el año 2018 y hasta la fecha de presentación del presente Reporte Anual se han realizado las siguientes asambleas:

El día 26 de junio de 2018 contando con un quórum del 90.56% de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, se tomaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Se tiene por presentado el documento que se proyectó en la Asamblea y se solicita al Representante Común que, junto con el despacho Mondragón & Abogados y las demás partes del mismo, que se revise el documento de trabajo no vinculante y gestione su firma.

SEGUNDO. Se tiene por rendido el informe del fiduciario, con las precisiones hechas por los Tenedores.

TERCERO. Se tiene por rendido el informe del administrador, con las precisiones hechas por los Tenedores.

CUARTO. Se designan como delegados especiales de la asamblea a los funcionarios del Representante Común y del Fiduciario para que, en su caso, formalicen los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.

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 fideicomitidos 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

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

Lic, Ramiro Vázquez Henández

Delegado Fiduciario

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 fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

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

Freya Vite Ascencio
Delegado Fiduciario

Ricardo Calderón Arroyo
Delegado Fiduciario

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

Pendulum S. de R.L. de C.V.

Kevin G. Moure
Director General

Elda Hevia Ramírez Sánchez
Encargado de Contabilidad

Anselmo Jímenez Garcia
Coodinador Jurídico

Roberto Vargas Fuentes
Director de Operaciones

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios (incluir los ejercicios a que se refieren dichos estados financieros, al menos tres ejercicios) fueron dictaminados con fecha (incluir la fecha del dictamen de cada uno de los estados financieros que se incluyen), de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (se podrá incluir la mención específica de las normas utilizadas). Asimismo, 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 el dictaminados.

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 fideicomitidos 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.

Galaz Yamasaki Ruiz Urquiza S.C.

Ramiro Vazquez Hernandez
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 247545

C.P.C. RAFAEL MOLAR OLOARTE

Socio

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. 247545 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Pendulum S. de R.L. de C.V.

Kevin G. Moure
Director General

Elda Hevia Ramírez Sánchez
Encargado de Contabilidad

Anselmo Jímenez Garcia
Coordinador Jurídico

Robero Vargas Fuentes
Director de Operaciones

Fideicomiso Irrevocable Número F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F247545
para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2018, y por el año que terminó en esa fecha, contenidos en el Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 28 de mayo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría).

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos 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, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Rafael Molar Oloarte
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

"Los suscritos manifestamos 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 fideicomitidos, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Por: Freya Vite Asensio
Delegado Fiduciario
Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Por: Ricardo Calderón Arroyo
Delegado Fiduciario
Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La presente hoja de firma 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 de Valores del Fideicomiso 247545 al 31 de diciembre de 2018.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
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:	

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 fideicomitidos 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. 247545

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. 247545 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Pendulum S. de R.L. de C.V.

Kevin G. Moure
Director General

Elda Hevia Ramírez Sánchez
Encargado de Contabilidad

Anselmo Jímenez Garcia
Coordinador Jurídico

Robero Vargas Fuentes
Director de Operaciones

Fideicomiso Irrevocable Número F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F247545
para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2018, y por el año que terminó en esa fecha, contenidos en el Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 28 de mayo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría).

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos 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, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Rafael Molar Oloarte
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

"Los suscritos manifestamos 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 fideicomitidos, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Por: Freya Vite Asensio
Delegado Fiduciario
Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Por: Ricardo Calderón Arroyo
Delegado Fiduciario
Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La presente hoja de firma 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 de Valores del Fideicomiso 247545 al 31 de diciembre de 2018.

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, e Informe de los auditores independientes del 28 de mayo de 2019

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2018 y 2017

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	4
Estados de resultados	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D. F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes a la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F247545

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F247545 (el Fideicomiso), que comprende el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

He llevado a cabo la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente del Fideicomiso, de conformidad con lo que dispone el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), así mismo he cumplido con las responsabilidades éticas y los requisitos qué emanan del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido, es suficiente para proporcionar una base razonable y adecuada para sustentar mi opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 y por el ejercicio terminado en esa fecha y que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión sin salvedades con fecha 12 de abril de 2018.

Incertidumbre material relacionada con empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como empresa en funcionamiento, en virtud de que las emisiones permanecerán vigentes de conformidad con las últimas modificaciones a los títulos que amparan dichas emisiones. A la fecha los tenedores de los certificados bursátiles no han solicitado su liquidación anticipada.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto. Nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos no es modificada con respecto a ninguno de las cuestiones clave de auditoría descritas a continuación, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Estimación para el deterioro de cuentas incobrables de las cuentas por cobrar fideicomitidas

Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar fideicomitidas por un saldo neto de $33,769 miles de pesos, que incluye una estimación para el deterioro de cuentas incobrables por $(120,207) miles de pesos. Para estimar el deterioro de cuentas incobrables de activos financieros, a partir del 1 de enero de 2018 el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera N° 9 – Instrumentos Financieros (NIIF 9), reconociendo un ajuste por la adopción por $(29,547) miles de pesos a esa fecha, según se indica en la nota 2 a los estados financieros.

La clasificación de los activos financieros valorados a costo amortizado de acuerdo con la NIIF 9 a efectos de la estimación para el deterioro de cuentas incobrables se realiza en tres categorías (*Stage* 1, 2 o 3), en función de si se ha identificado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial o si dicho activo financiero presenta un deterioro crediticio. El proceso de cálculo del deterioro se base en un modelo de pérdidas esperadas, el cual es desarrollado y aprobado por la Administración del Fideicomiso. Este cálculo requiere la aplicación de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso al tratarse de una estimación significativa.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

1. Evaluamos el diseño e implementación del control relevante vinculado al proceso de implementación de la estimación para el deterioro de cuentas incobrables de acuerdo con NIIF 9.

2. Usamos a nuestros especialistas para entender y evaluar la razonabilidad de la metodología y modelo aplicado de pérdidas esperadas, así como sobre la base de una muestra de auditoría de créditos, recalculamos dicha estimación con base en las premisas aplicadas por la Administración del Fideicomiso.

3. Nos cercioramos de la exactitud e integridad de los activos considerados en las cuentas por cobrar fideicomitidas al 31 de diciembre de 2018 así como de los insumos utilizados en la estimación para el deterioro de cuentas incobrables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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

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

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros

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

Deloitte.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos la adecuación 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 la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. 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 futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 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 eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Rafael Molar Oloarte
Ciudad de México, México
28 de mayo de 2019

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

Activo	**Notas**	**2018**	**2017**
Activo circulante:			
Efectivo en bancos e inversiones	7	$ 111,317	$ 68,134
Porción circulante de los derechos al cobro, neto	8	54,949	54,949
Total del activo circulante		166,266	123,083
Derechos al cobro, neto	8	275,820	369,592
Bienes adjudicados	9	22,205	21,723
Total		$ 464,291	$ 514,398

Pasivo y patrimonio

Pasivo circulante:			
Otras cuentas por pagar	11	$ 14,756	$ 14,756
Porción circulante de la emisión de certificados bursátiles	10	15,284	15,284
Total del pasivo circulante		30,040	30,040
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	10	184,938	244,541
Total del pasivo		214,978	274,581
Patrimonio:			
Resultados acumulados		210,270	197,818
Resultado del ejercicio		39,043	41,999
Total del patrimonio		249,313	239,817
Total		$ 464,291	$ 514,398

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	Notas	2018	2017
Margen de operación:			
Ingresos financieros		$ 150,727	$ 44,676
Gastos financieros		(23,051)	(36,758)
Deterioro de derechos de cobro	5	-	37,663
Margen de operación		127,676	45,581
Egresos			
Otros ingresos (gastos)	12	(23)	3,036
Utilidad (pérdida) en venta de bienes adjudicados		-	9,239
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		-	6,492
Honorarios		(88,610)	(19,099)
Otros gastos		-	(3,250)
Total egresos		(88,633)	(3,582)
Resultado del ejercicio		$ 39,043	$ 41,999

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	Resultados		
	Acumulados	**Del Ejercicio**	**Patrimonio**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ 173,138	$ 24,680	$ 197,818
Aplicación de resultados acumulados	24,680	(24,680)	-
Resultado del ejercicio	-	41,999	41,999
Saldos al 31 de diciembre de 2017	197,818	41,999	239,817
Aplicación de resultados acumulados	41,999	(41,999)	-
Reconocimiento inicial de deterioro por pérdida esperada	(29,547)	-	(29,547)
Resultado del ejercicio	-	39,043	39,043
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 210,270	$ 39,043	$ 249,313

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	2018	2017
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	$ 39,043	$ 41,999
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos al cobro y bienes adjudicados	-	(44,155)
	39,043	(2,156)
Ingresos provenientes de cobros de cartera	64,226	85,879
Disminución de bienes adjudicados	(482)	8,071
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	102,787	91,794
Actividades de financiamiento:		
Amortización dé certificados bursátiles e intereses	(59,604)	(101,601)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(59,604)	(101,601)
Incremento (disminución) neto de efectivo	43,183	(9,807)
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	68,134	77,941
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	$ 111,317	$ 68,134

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F247545 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

1. Actividades y fines del fideicomiso

El 19 de diciembre de 2007 Hipotecaria su Casita, S. A, de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (Fideicomitente o Su Casita) y HSBC México, 5, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario emisor e lnvex Grupo Financiero, S. A. dé C. V., en su carácter de Representante Común, celebraron el Fideicomiso Irrevocable No. F247545, cuya duración será la necesaria para el cumplimiento de sus fines.

El objeto del Fideicomiso es la emisión y colocación de Certificados Bursátiles preferentes para obtener recursos con la finalidad de que el Fiduciario emisor, a través del Fideicomiso, haga el desembolso de los recursos que procedan conforme a los créditos hipotecarios individuales que el sean cedidos y que, con la cobranza de los créditos, se paguen en su totalidad los Certificados Bursátiles, según la prioridad de pago establecida en los mismos. Ver Nota 8 y 10.

El 3 de noviembre de 2010, se llevó a cabo una asamblea de tenedores en la que se acordó la sustitución de Su Casita, como administrador de los activos del patrimonio del Fideicomiso F247545 y se resolvió designar a Santander Vivienda, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) como administrador sustituto (efectivo a partir del 1 de junio de 2011).

El 29 de abril de 2017, se acordó la sustitución del administrador, por lo que, desde esa fecha, Pendulum, S. de R.L, de C.V. asumió la administración de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, en virtud de la renuncia del anterior administrador.

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 administrador el contrato de administración.
d. Emitir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los Certificados Bursátiles.
e. Suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios a fin de realizar la emisión.
f. Llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el gran público inversionista exclusivamente en México.
g. Entregar el producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes,
h. Abrir y mantener abiertas las cuentas del Fideicomiso y llevar el control de los recursos,
i. Administrar y hacer las transferencias cargos y abonos de las cuentas de inversión,
j. Autorizar al administrador a efectuar la liberación de cualquier hipoteca sin costo para el patrimonio del Fideicomiso,
k. Proporcionar información a la Bolsa Mexicana de Valores en lo que conduce a la información requerida por ella.
l. Entregar a los Fideicomitentes el patrimonio del Fideicomiso.
m. Celebrar cualquier contrato y convenio, suscribir cualquier instrumento,
n. Otorgar por instrucciones del Fideicomitente y del Representante Común, poderes generales o especiales para actos de dominio.
o. Cumplir con las instrucciones que gire el Representante Común.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.

2. Bases de preparación y presentación

a. ***Bases de preparación de la información financiera***

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

b. ***Reclasificaciones*** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

c. ***Efecto por adopción de IFRS 9 –*** A partir del 1 de enero de 2018 el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera N° 9 – Instrumentos Financieros (NIIF 9), reconociendo un ajuste por la adopción por $(29,547) miles de pesos.

d. ***Bases de medición***

A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, modificado por la revaluación de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

e. ***Uso de estimaciones***

Las IFRS requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso, la administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. 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 5.

Para estos efectos, 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.

f. ***Moneda funcional y de presentación***

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; por lo que, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

3. Políticas contables significativas

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los activos que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. ***Efectivo en bancos e inversiones***

El efectivo en bancos e inversiones, 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. El efectivo se presenta a valor nominal; se considera que el importe de las inversiones equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo. Ver Nota 7.

b. ***Activos 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 con cambios en resultados, se describe a continuación;

El 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 e| preció 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 financiero y para Ja distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo del periodo correspondiente.

La tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estima 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 perdidas crediticias esperadas. El cálculo incluir todas las comisiones y puntos básicos dé 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 de activos financieros

En su reconocimiento inicial y en base a su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en cartera de créditos y deudores diversos. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

Cartera de créditos – Incluye la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el fideicomiso obtendrá y utilizar 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 como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netos de la estimación para cuentas incobrables y, en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 8. El saldo insoluto dé los créditos se identifica como cartera vencida cuando se: tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principales intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Deudores diversos – Los deudores diversos representan importes adeudados por clientes y son originadas por ventas de bienes o servicios prestados en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera cobrarlos en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Los deudores diversos; se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva de interés a menos la provisión por deterioro, en caso de corresponder.

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: la transferencia de manera sustancial los riesgos y beneficio 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 sí la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

c. ***Bienes adjudicados***

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión dé la propiedad del bien. Ver Nota 9.

Los bienes inmuebles recibidos en pago de un crédito se registran al menor entre el costo y valor neto de realización. Los bienes recibidos en pago, que no sé esperan vender en un plazo aproximado de un alto y no cumplen con las condiciones para ser clasificados como mantenidos para la venta, se registran en bienes de uso.

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 incluyen en los resultados.

d. ***Deterioro de activos financieros***

El Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Las estimaciones de deterioro se realizan por toda la vida de los créditos, debido al alto riesgo que refleja la situación actual de la cartera de créditos.

(i) ***Incremento significativo en el riesgo de crédito***

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

Fideicomiso considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

(ii) ***Definición de incumplimiento***

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida el Fideicomiso, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) ***Activos financieros con deterioro crediticio***

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);

(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;

(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o

(e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) ***Política de bajas***

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Fideicomiso, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) ***Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas***

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a el Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas.

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determina. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de la cartera de créditos cuando se cobra.

En periodos subsecuentes, cuando las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de una perdida por deterioro cambian de manera favorable, la estimación previamente reconocida es revertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de cartera de créditos en el estado de resultados.

e. ***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, y se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 11.

Estos pasivos financieros, son cancelados cuando: i) cumpla con la obligación contenida en el pasivo, o en una parte del mismo pagando al acreedor, normalmente en efectivo, en otros activos financieros, en bienes o en servicios; o ii) esté legalmente dispensado de |a responsabilidad principal contenida en el pasivo o en una parte del mismo ya sea por un proceso judicial o por el acreedor.

f. ***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 periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Ver Nota 10.

g. ***Patrimonio***

Los aumentos netos acumulados al patrimonio están constituidos 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.

h. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses de sus inversiones de corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancadas. Los ingresos por intereses y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito vigente se reconocen en resultados conforme son devengados bajo el método de tasa de interés efectiva,

i. ***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, él pasivo bursátil devengar intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Ver Nota 10,

j. ***Impuestos a la utilidad***

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta, 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.

4. Administración de riesgos

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

a. ***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. Ver Nota 8.

Las operaciones normales del Fideicomiso la 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 y equivalentes de 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:

Calidad crediticia	2018	2017
AAA (tmex)	$ 111,317	$ 68,134

A continuación, se presenta la Clasificación de la cartera de crédito en función a su calidad crediticia:

		2018		2017	
Tipo de riesgo:	**Antigüedad**	**Total**	**%**	**Total**	**%**
Normal	0 a 60 días	$ 243,653	62.50	$ 301,733	66.45
Potencial	61 a 120 días	13,722	3.52	17,315	3.81
Real	121 a 150 días	4,666	1.20	7,253	1.60
Alto riesgo	15:1a 180 días	3,994	1.02	7,923	1.74
Irrecuperable	Más de 180 días	123,788	31.75	119,845	26.39
		$ 389,823	100	$ 454,069	100

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad de la cartera, como se observa en la Nota 8.

b. ***Riesgo de tasa de interés***

Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, exponiendo al Fideicomiso al riesgo de valor de mercado de la tasa de interés el cual podría originar que los Certificados Bursátiles generen intereses mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizo un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2018 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en $199.

c. ***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.

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 redamar su pago al Fiduciario. 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.

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso:

2018	**Menos de 1 año**	**De l a 3 años**	**De 3 a 5 años**	**Más de 5 anos**	**Total**
Pasivo bursátil	$ 15,284	$ 30,567	$ 30,567	$ 123,274	$ 199,692
Otras cuentas por pagar	14,756	-	-	-	14,756
	$ 30,040	$ 30,567	$ 30,567	$ 123,274	$ 214,978

2017	**Menos de 1 año**	**De l a 3 años**	**De 3 a 5 años**	**Más de 5 anos**	**Total**
Pasivo bursátil	$ 15,284	$ 30,567	$ 30,567	$ 183,407	$ 259,825
Otras cuentas por pagar	14,756	-	-	-	14,756
	$ 30,040	$ 30,567	$ 30,567	$ 183,407	$ 274,581

5. Estimaciones y juicios contables de la administración del fideicomiso

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 Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para medir y reconocer ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales de las estimaciones y proyecciones con riesgo significativo de ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio próximo es la siguiente;

Estimación por deterioro de la cartera de créditos

Como se describió en la sección de principales políticas contables, el método para la medición del deterioro es el de perdida esperada.
El Fideicomiso considera un crédito como deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Los créditos deteriorados se miden como la diferencia entre el valor en libros y los flujos futuros de efectivo esperados, debido a que es la misma fuente para la recuperación del crédito. Los créditos deteriorados requieren de estimación, disminuyendo su valor en libros cuando los flujos futuros que se espera recibir son inferiores a su valor en libros.

Para la estimación de deterioro de la cartera de créditos analizados colectivamente, así como para créditos no deteriorados, se determinan índices de pérdidas históricas. Estos índices se determinan por calificación de la cartera, obteniendo estimaciones de pérdidas por grupos homogéneos de clientes. Los índices históricos de pérdidas son actualizados conforme a las condiciones económicas actuales.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2018 y 2017 se determine para el presente ejercicio, una severidad promedio de perdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

	% de incumplimiento	**% de pérdida estimada**
Cartera Vigente	0.1	-
Cartera Vencida con solución de pago	27.8	3,112
Cartera Vencida	82.2	117,095

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de la pérdida puede llegar al 50%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2018.

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determinan. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de la cartera de créditos cuando se cobra.

En periodos subsecuentes, cuando las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de una perdida por deterioro cambian de manera favorable, la estimación previamente reconocida es revertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de cartera de créditos en el estado de resultados.

Las estimaciones de deterioro se realizan por toda la vida de los créditos, debido al alto riesgo que refleja la situación actual de la cartera de créditos.

El Fideicomiso registró la estimación por deterioro de su cartera de créditos con base en el índice histórico de morosidad. La metodología utilizada para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo estadístico de tendencias de incumplimiento, el cual fue suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables, ya que debido a la cantidad de acreditados no resulta practico realizar un análisis individual, habiéndose realizado una segmentación considerando el número de acreditados activos, y aplicando índices con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito.

6. Valor razonable de los instrumentos financieros

Las IFRS requieren que todas las empresas revelen Información sobre el valor razonable dé los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor. El valor razonable es él montó 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,

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, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Cartera de créditos. Neta de estimación para cuentas incobrables

La cartera de créditos se encuentra estipulada en pesos mexicanos, al valor vigente a esa fecha.

Dadas las características de la cartera de crédito y los riesgos implícitos al evaluar la recuperabilidad dé los mismos, se considera que el valor de libros 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.

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. En caso de los pasivos bursátiles que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas 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 se indican a continuación:

	2018		2017	
	Valor En libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 111,317	$ 111,317	$ 69,134	$ 69,133
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	330,769	330,769	424,541	424,541
	$ 442,086	$ 442,086	$ 493,675	$ 493,675
Pasivo bursátil	$ 199,694	$ 199,694	$ 259,297	$ 259,297

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como

	2018	2017
Depósitos bancarios	$ 6,263	$ 6,747
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	105,054	61,387
Total equivalentes de efectivo	$ 111,317	$ 68,134

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las inversiones de corto plazo representan Valores Gubernamentales (Bonos) e Inversiones a Plazo (Pagarés), se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos por Instrumentos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los Bonos devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 6.84% y 3.51%,

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a $ 3,202 y $1,967, respectivamente.

8. Cartera de créditos

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales.se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles a que se refiere la Nota 10, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 16.78 años.

La cartera de créditos se presenta en el estado de situación financiera como activo circulante por aquellas partidas cuya exigibilidad es menor a un año.

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

	31 de diciembre de 2018		
Cartera vigente	**Saldo insoluto**	**Mensualidad devengada**	**Total cartera**
Créditos hipotecarios individuales	$ 203,712	$ 935	$ 204,647
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	186,111	60,218	239,186
	389,823	61,153	450,976
Estimación para cuentas incobrables			(120,207)
Cartera de crédito - Neto			$ 330,769

	31 de diciembre de 2017		
Cartera vigente	**Saldo insoluto**	**Mensualidad devengada**	**Total cartera**
Créditos hipotecarios individuales	$ 310,634	$ 914	$ 311,548
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	143,435	60,218	203,653
	454,069	61,132	515,201
Estimación para cuentas incobrables			(90,660)
Cartera de crédito - Neto			$ 424,541

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la antigüedad de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2018

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	235,670	7,982	6,622	7,100	4,666	127,783	389,823

2017

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	282,633	19,100	9,815	7,500	7,253	127,768	454,069

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden $44,676 y $ 54.768.

El movimiento del saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldos al inicio del año	$ (90,660)	$ (128,323)
Reconocimiento inicial por deterioro NIIF 9	(29,547)	-
Provisión registrada en resultados del año	-	37,663
Saldos al final del año	$ (120,207)	$ (90,660)

9. Bienes adjudicados

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	$ 32,349	$ 31,867
Estimación de bienes adjudicados	(10,144)	(10,144)
Saldos al final del año	$ 22,205	$ 21,723

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldos al inicio del año	$ 31,867.00	$ 39,938
Altas de bienes adjudicados	1,286.12	1,168
Bajas de bienes adjudicados	(804.50)	(9,239)
Saldos al final del ario	32,348.62	31,867
Estimación de bienes adjudicados	(10,144)	(10,144)
Total de bienes adjudicados	$ 22,205	$ 21,723

10. Pasivo bursátil

El 25 de octubre de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles preferentes por un importe de 1,825,911/ autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/1850145/2007 del 13 de diciembre 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, BRHCCB07, BRHCC1307-2 y BRHCCB-07-3 con valor nominal de 100 pesos cada uno, correspondientes a los Certificados Bursátiles de las series Al, A2 Y B, respectivamente 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 qué serán utilizados para el fondeo de créditos adquiridos mediante la cesión de los mismos.

Durante el ejercicio 2012 se lleva a cabo la amortización anticipada de la serie Al que amparaba la emisión BRHCCB 07 por un monto “inicial” de 857,000, la cual pagó intereses a una tasa del 9.12%;

Los términos, condiciones y valores en libros de los certificados: bursátiles son los siguientes:

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Saldos 2018	Saldos 2017
Serie A2	BRHCCB 07-2	$ 745,899	MXN	9.50%	21/12/2007	25/04/2034	$ 174,662	$ 224,338
Serie B	BRHCCB 07-3	223,012	MXN	11.80%	21/12/2007	25/04/2034	25,027	35,482
							199,689	259,820
Intereses devengados por pagar							5	5
Total pasivo bursátil							$ 199,694	$ 259,825

Durante los ejercicios de 2018 y 2017 el Fideicomiso realizó amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles por importes de $ 116,890 y $ 103,903, respectivamente, quedando al 31 de diciembre de 2018 y 2017 un saldo por amortizar de $ 259,820 y $ 376,707, respectivamente.

Dicha emisión tendrá una vigencia de 26.7 años con vencimiento el 25 de abril de 2034, pagando una tasa fija de interés bruta anual de 9.50% para la serie "A2"y 11.80% para la serie "B" (tasas efectivas de interés de 9.92% y 12.46%, respectivamente) pagaderas mensualmente, durante la vigencia de la emisión.

11. Otras cuentas por pagar

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

	2018	2017
Acreedores diversos cartera	$ 7,825	$ 7,825
Honorarios por pagar	4,918	4,918
impuestos por pagar	2,013	2,013
	$ 14,756	$ 14,756

12. Otros ingresos (gastos)

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

	2018	2017
Diferenciales a favor en cuotas de seguro	$ -	$ 3,036
Otros	(23)	-
Total otros ingresos (gastos)	$ (23)	$ 3,036

13. Compromisos

a. El Fiduciario tendré 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, sean 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, 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, ¡y) 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 de 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 fue designado en cada contrato de Fideicomiso y podrá ser sustituido por la asamblea general de Tenedores de cada Emisión. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con [as disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Titulo 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

14. Garantías contratadas por incumplimiento

Garantía de Pago por Incumplimiento (GPI). Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo [SHF) u otra institución financiera nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos del o los Fideicomitentes derivados de tal garantía seria cedidos a los Fideicomisos. La GPI es una garantía a nivel crédito mediante la cual la SHF se obliga a pagar al beneficiario una cantidad ante el incumplimiento del deudor hipotecario, de acuerdo con los términos y condiciones del Contrato Normativo de Garantía.

Garantía de Pago Oportuno (GPO). Esta garantía que podrá ser otorgada por la SHF o por cualquier otra institución autorizada para hacerlo, según se determine en cada emisión al amparo del programa, La solicitud de desembolso que en su caso se haga por la GPO será conforme a las negociaciones con la SHF o con el Fideicomiso autorizada correspondiente. Esta garantía permite a los intermediarios financieros, dar certeza del cumplimiento oportuno de los flujos a los tenedores de títulos respaldados por hipotecas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fideicomiso ha efectuado erogaciones reconocidas en resultados por $2,022 y $2,510, relativas al uso de la Garantía GPI que se tiene contratada con la SHF.

15. Nuevos pronunciamientos contables

El International Accountíng Standards Board (IASB) ha emitido las siguientes IFRS aplicables al Fideicomiso:

a. ***IFRS promulgadas en 2017***

IFRS 9 "Instrumentos financieros".

En julio 2016, el IASB emitió la última versión de la Norma Internacional de Información Financiera (IFRS) 9 "Instrumentos financieros", la cual describe los nuevos requerimientos para la clasificación y medición Con base en el modelo de negocios en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales; así como el deterioro y contabilidad de coberturas. Se adicionan cambios en relación con los pasivos financieros. Esta norma sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y a todas las versiones anteriores de la IFRS 9, La nueva IFRS 9 es efectiva para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018. El Fideicomiso evaluó el impacto de la aplicación de esta norma y estima que no habrá un efecto importante en relación a los montos reportados en los estados financieros, respecto a los activos y pasivos financieros.

IFRS 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes",

El 28 de mayo de 2016, se promulgó esta norma, la cual prácticamente sustituye la normatividad existente sobre el reconocimiento de ingresos, aplicando a todos los contratos de ingresos y establece un modelo de cinco pasos para el reconocimiento y medición de la enajenación dé algunos activos no financieros como los inmuebles y equipo, entre otros. Asimismo, requiere que el fideicomiso haga más estimaciones y uso del juicio. Su aplicación es obligatoria para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2018.

Esta Norma no es aplicable al Fideicomiso.

b. ***IFRS promulgadas en 2018***

IFRS 16 "Arrendamientos".

En enero de 2017, el IASB emitió la IFRS 16 "Arrendamientos”, la cual sustituye a la NIC 17 "Arrendamientos" y a la Interpretación IFRC4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento"'

La IFRS 16 establece los nuevos requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere para los arrendatarios contabilizar todos los arrendamientos en un modelo similar al arrendamiento financiero.

Esta Norma no será aplicable al Fideicomiso.

16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 28 de mayo de 2019, por Alejandra O. Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario, para su emisión y aprobación por parte de la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso. Esta Asamblea tiene la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

* * * * * *

HSBC

Ciudad de México, a 24 de Abril de 2018

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
At'n.: Lic. Bryan Lepe Sánchez
Supervisor en Jefe de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México.

Ref: Información Anual 2017
Fid/ 247545 HSBC México

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de Abril de 2018.

Atentamente,

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

Fideicomiso Irrevocable Número F247545
para la Emisión de Certificados Bursátiles
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Informe del Auditor Independiente
Estados Financieros
al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles
Del Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F247545

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F247545,** (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos, por los años terminados en esa fecha así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F247545** al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes a los ejercicios que terminaron en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

He llevado a cabo la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F247545,** de conformidad con lo que dispone el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), así mismo he cumplido con las responsabilidades éticas y los requisitos que emanan del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido, es suficiente para proporcionar una base razonable y adecuada para sustentar mi opinión.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros. Una descripción adicional de mis responsabilidades por la auditoría de los Estados Financieros se presenta en el anexo A. Esta descripción forma parte integral de mi informe de auditoría.

Ciudad de México, a 12 de abril de 2018

C.P.C. Eduardo Gama Terrazas
Cédula Profesional 1225670

Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material resultante de fraude es mayor que aquel que resulta de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante acerca de la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones diferentes, pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren su presentación razonable.

- Obtenemos suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera del Fideicomiso o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Soy responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Soy el único responsable de mi opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realizar la auditoría así como los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan afectarla. A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que existan disposiciones legales y reglamentarias que prohiban revelar públicamente algún asunto en particular o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que existan posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de hacerlo.

HSBC MEXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F247545

Estado de Situación Financiera

Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	2017	2016
ACTIVO		
Circulante		
Efectivo en bancos e inversiones, nota 7	$ 68,134	$ 77,941
Derechos al Cobro, nota 8	54,949	29,207
No circulante		
Derechos al Cobro, nota 8	460,252	587,157
Estimación de deterioro de derechos al cobro, nota 5	(90,660)	(128,323)
Bienes adjudicados, nota 9	31,867	39,938
Estimación de deterioro de bienes adjudicados, nota 5	(10,144)	(16,636)
Suma el Activo	**$ 514,398**	**$ 589,284**
PASIVO		
Corto Plazo		
Otras cuentas por pagar, nota 11	$ 14,756	$ 14,756
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 10	15,284	23,450
Suma el corto plazo	30,040	38,206
Largo Plazo		
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 10	244,541	353,260
Suma el Pasivo	$ 274,581	$ 391,466
PATRIMONIO		
Patrimonio aportado		
Patrimonio Fideicomitido	$ -	$ -
Resultados acumulados		
Resultados acumulados	197,818	173,138
Resultado del ejercicio	41,999	24,680
Suma el Patrimonio	$ 239,817	$ 197,818
Suman el Pasivo y el Patrimonio	**$ 514,398**	**$ 589,284**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Alejandra G. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F247545

Estado de Resultados Integral

Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	2017	2016
Margen de operación		
Ingresos financieros	$ 44,676	$ 58,768
Gastos financieros	(32,018)	(43,088)
Reversión de deterioro de derechos de cobro (nota 5)	37,663	-
Margen de operación	45,581	18,116
Egresos		
Otros ingresos, nota 12	3,036	9,663
Utilidad (Pérdida) en venta de bienes adjudicados	9,239	(1,103)
Reversión (Estimación) de deterioro de bienes adjudicados	6,492	366
Honorarios	(19,099)	(1,459)
Otros gastos	(3,250)	(903)
Suman los egresos	(3,582)	6,564
Resultado del ejercicio	**$ 41,999**	**$ 24,680**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F247545

Estado de Cambios en el Patrimonio

Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		RESULTADOS		
	Inicial	En especie	Acumulados	Del Ejercicio	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	$ -	-	144,128	29,010	$ 173,138
Aplicación de resultados acumulados	-	-	29,010	(29,010)	-
Resultado del ejercicio				24,680	24,680
	-	-			
	15,284				
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ -	-	173,138	24,680	$ 197,818
Aplicación de resultados acumulados	-	-	24,680	(24,680)	-
Resultado del ejercicio				41,999	41,999
	-	-			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ -	-	197,818	41,999	$ 239,817

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F247545

Estado de Flujo de Efectivo

Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	2017	2016
Acividades de operación:		
Resultado del ejercicio	$ 41,999	$ 24,680
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación (Reversión) de deterioro de derechos al cobro	(44,155)	(14,294)
Suma	(2,156)	10,386
Actividades de operación:		
Ingresos provenientes de cobros de cartera	85,879	91,822
Disminución de bienes adjudicados por trasladar	8,071	3,818
Aumento en deudores diversos	-	6,891
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-	(824)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	91,794	112,093
Actividades de financiamiento:		
Amortización de certificados bursátiles e intereses	(116,885)	(104,302)
	15,284	
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	(101,601)	(104,302)
Incremento neto (Disminución neta) de efectivo	(9,807)	7,791
Efectivo al inicio del ejercicio	77,941	70,150
Efectivo al final del ejercicio	**$ 68,134**	**$ 77,941**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Lic. Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F247545 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - ACTIVIDAD Y FINES DEL FIDEICOMISO

El 19 de diciembre de 2007 Hipotecaria su Casita, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (Fideicomitente o Su Casita) y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario emisor e Invex Grupo Financiero, S. A. de C. V., en su carácter de Representante Común, celebraron el Fideicomiso Irrevocable No. F247545, cuya duración será la necesaria para el cumplimiento de sus fines.
El objeto del Fideicomiso es la emisión y colocación de Certificados Bursátiles preferentes para obtener recursos con la finalidad de que el Fiduciario emisor, a través del Fideicomiso, haga el desembolso de los recursos que procedan conforme a los créditos hipotecarios individuales que le sean cedidos y que, con la cobranza de los créditos, se paguen en su totalidad los Certificados Bursátiles, según la prioridad de pago establecida en los mismos. Véase Nota 8 y 10.

El 3 de noviembre de 2010, se llevó a cabo una asamblea de tenedores en la que se acordó la sustitución de Su Casita, como administrador de los activos del patrimonio del Fideicomiso F247545 y se resolvió designar a Santander Vivienda, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes ING Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) como administrador sustituto (efectivo a partir del 1 de junio de 2011).

El 29 de abril de 2017, se acordó la sustitución del administrador, por lo que desde esa fecha, Pendulum, S. de R.L. de C.V. asumió la administración de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, en virtud de la renuncia del anterior administrador.

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 administrador el contrato de administración.

d. Emitir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los Certificados Bursátiles.
e. Suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas , declaraciones y títulos que sean necesarios a fin de realizar la emisión.
Llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el gran público inversionista exclusivamente en México.

g. Entregar el producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Preferentes.

h. Abrir y mantener abiertas las cuentas del Fideicomiso y llevar el control de los recursos.

i. Administrar y hacer las transferencias cargos y abonos de las cuentas de inversión.

j. Autorizar al administrador a efectuar la liberación de cualquier hipoteca sin costo para el patrimonio del Fideicomiso.
k. Proporcionar información a la Bolsa Mexicana de Valores en lo que conduce a la información requerida por ella.

1. Entregar a los Fideicomitentes el patrimonio del Fideicomiso.

m. Celebrar cualquier contrato y convenio, suscribir cualquier instrumento.

n. Otorgar por instrucciones del Fideicomitente y del Representante Común, poderes generales o especiales para actos de dominio.

o. Cumplir con las instrucciones que gire el Representante Común.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.

NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

Bases de preparación de la información financiera
Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Bases de medición
A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, modificado por la revaluación de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Uso de estimaciones
Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso. La administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. 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 5.
Para estos efectos, el Fidecomiso 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 presentación
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; por lo que, no fue necesario realizar proceso de conversión alguno.

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los activos que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes del efectivo
El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye principalmente dep6sitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, con vencimientos de tres meses o menos. El efectivo se presenta a valor nominal; se considera que el importe de las inversiones equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo. Véase Nota 7.

b. Activo financiero
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 con cambios en resultados, 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 financiero y para la distribución y reconocimiento de los ingresos por intereses o gastos por intereses en el resultado del periodo a lo largo del periodo correspondiente.

La tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estima 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 perdidas crediticias esperadas. El cálculo incluir 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

En su reconocimiento inicial y en base a su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en cartera de créditos y deudores diversos. La clasificación depende del prop6sito para el cual fue adquirido el activo.

Cartera de créditos. Incluye la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el Fideicomiso obtendrá y utilizar 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 como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netos de la estimación para cuentas incobrables y, en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Véase Nota 8.
El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

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: la transferencia de manera sustancial los riesgos y beneficio 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.

Deudores diversos. Los deudores diversos representan importes adeudados por clientes y son originadas por ventas de bienes o servicios prestados en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera cobrarlos en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.
Los deudores diversos se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva de interés, menos la provisión por deterioro, en caso de corresponder.

c. Bienes adjudicados
Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien. Véase Nota 9.
Los bienes inmuebles recibidos en pago de un crédito se registran al menor entre el costo y valor neto de realización. Los bienes recibidos en pago, que no se esperan vender en un plazo aproximado de un alto y no cumplen con las condiciones para ser clasificados como mantenidos para la venta, se registran en bienes de uso.

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 incluyen en los resultados.

d. Deterioro de activos financieros

El posible deterioro en el valor de un activo financiero o un grupo de activos financieros es revisado en cada fecha de reporte, identificando si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial y que dichos eventos de perdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados. Las evidencias objetivas de deterioro incluyen:

a) dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
b) incumplimiento del contrato, como impago o retrasos en el pago de los intereses o del capital;
c) el prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
d) es probable que el prestatario entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera;
e) los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo y
f) la desaparición de un mercado activo.

El Fideicomiso inicialmente evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro por cada tipo de activo financiero de manera individual para activos financieros significativos e individual o colectiva para activos que no son individualmente significativos. Si dichas evidencias existen, se cuantifica y se registra la perdida en los resultados del ejercicio de acuerdo con el tipo de activo financiero, como sigue:

Estimación de deterioro de los activos financieros

El Fideicomiso considera un crédito como deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Los créditos deteriorados se miden como la diferencia entre el valor en libros y los flujos futuros de efectivo esperados, debido a que es la misma fuente para la recuperación del crédito. Los créditos deteriorados requieren de estimación, disminuyendo su valor en libros cuando los flujos futuros que se espera recibir son inferiores a su valor en libros.

Diversos factores pueden afectar la estimación de las cuentas incobrables del Fideicomiso para posibles pérdidas en la cartera de créditos, incluyendo la volatilidad en la probabilidad de incumplimiento, las migraciones y la severidad de la perdida estimada.

Para la estimación de deterioro de la cartera de créditos analizados colectivamente, así como para créditos no deteriorados, se determinan índices de pérdidas históricas. Estos índices se determinan por calificación de la cartera, obteniendo estimaciones de pérdidas por grupos homogéneos de clientes. Los índices históricos de pérdidas son actualizados conforme a las condiciones económicas actuales.

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determina. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de la cartera de créditos cuando se cobra.

En periodos subsecuentes, cuando las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de una perdida por deterioro cambian de manera favorable, la estimación previamente reconocida es revertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de cartera de créditos en el estado de resultados.

Las estimaciones de deterioro se realizan por toda la vida de los créditos, debido al alto riesgo que refleja la situación actual de la cartera de créditos.

e. 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, y se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Véase Nota 11.

Estos pasivos financieros, son cancelados cuando: i) cumpla con la obligación contenida en el pasivo, o en una parte del mismo pagando al acreedor, normalmente en efectivo, en otros activos financieros, en bienes o en servicios; o ii) este legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo o en una parte del mismo ya sea por un proceso judicial o por el acreedor.

f. 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 periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 10.

g. Patrimonio
Los aumentos netos acumulados al patrimonio están constituidos 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.

h. Reconocimiento de ingresos
Los ingresos por interésese de sus inversiones de corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.
Los ingresos por intereses y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito vigente se reconocen en resultados conforme son devengados bajo el método de tasa de interés efectiva.

i. Gastos por intereses
Los gastos por interésese 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 devengar intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Véase Nota 10.

j. Impuestos a la utilidad
De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta, 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.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

a. 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. Véase Nota 8.

Las operaciones normales del Fideicomiso la 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 y equivalentes de 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:

Calidad crediticia	2017	2016
AAA (mex)	68,134	77,941

A continuación se presenta la clasificación de la cartera de crédito en función a su calidad crediticia:

		2017		2016	
Tipo de riesgo:	Antigüedad	Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	301,733	55.15	344,224	52.45
Potencial	61 a 120 días	17,315	3.16	34,911	5.32
Real	121 a 150 días	7,253	1.33	15,133	2.31
Alto riesgo	151 a 180 días	7,923	1.45	18,277	2.78
Irrecuperable	Mas de 180 días	212,844	38.91	243,756	37.14
		547,068	100.00	656,302	100.00

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad de la cartera, como se observa en la Nota 8.

b. Riesgo de tasa de interés

Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, exponiendo al Fideicomiso al riesgo de valor de mercado de la tasa de interés el cual podría originar que los Certificados Bursátiles generen intereses mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizo un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2016 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en $2,598.

c. 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.

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 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.

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso:

2017

	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Mas de 5 años	Total
Pasivo bursátil	15,284	30,567	30,567	183,402	259,820
Intereses devengados	5				5
Intereses no devengados	25,499	46,498	40,498	116,995	229,490
Otras cuentas por pagar	14,756				14,756
Suma	55,544	77,065	71,065	300,397	504,071

2016

	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Mas de 5 años	Total
Pasivo bursátil	64,040	139,382	139,382	33,904	376,707
Intereses devengados	3				3
Intereses no devengados	30,604	33,704	13,237	6,235	83,779
Otras cuentas por pagar	14,756				14,756
Suma	109,403	173,085	152,618	40,139	475,245

NOTA 5 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

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 Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para medir y reconocer ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales; las estimaciones y proyecciones con riesgo significativo de ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio próximo es la siguiente:

Estimación por deterioro de la cartera de créditos
Como se describió en la sección de principales políticas contables, el método para la medición del deterioro es el de Pérdida Esperada.

El Fideicomiso considera un crédito como deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Los créditos deteriorados se miden como la diferencia entre el valor en libros y los flujos futuros de efectivo esperados, debido a que es la misma fuente para la recuperación del crédito. Los créditos deteriorados requieren de estimación, disminuyendo su valor en libros cuando los flujos futuros que se espera recibir son inferiores a su valor en libros.

Para la estimación de deterioro de la cartera de créditos analizados colectivamente, así como para créditos no deteriorados, se determinan índices de pérdidas históricas. Estos índices se determinan por calificación de la cartera, obteniendo estimaciones de pérdidas por grupos homogéneos de clientes. Los índices históricos de pérdidas son actualizados conforme a las condiciones económicas actuales.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2017 y 2016 se determinó para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Cartera Vigente con y sin solución de pago	1.00	2.49
Cartera Vencida	18.84	46.93
Cartera vencida con solución de pago	19.31	48.09
Bienes adjudicados	79.79	39.90

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de la pérdida puede llegar al 50%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2017.

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determinan. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de la cartera de créditos cuando se cobra.

En periodos subsecuentes, cuando las circunstancias que dieron origen al reconocimiento de una perdida por deterioro cambian de manera favorable, la estimación previamente reconocida es revertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de cartera de créditos en el estado de resultados.

Las estimaciones de deterioro se realizan por toda la vida de los créditos, debido al alto riesgo que refleja la situación actual de la cartera de créditos.

El Fideicomiso registró la estimación por deterioro de su cartera de créditos con base en el índice histórico de morosidad. La metodología utilizada para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo estadístico de tendencias de incumplimiento, el cual fue suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables, ya que debido a la cantidad de acreditados no resulta practico realizar un análisis individual, habiéndose realizado una segmentación considerando el número de acreditados activos, y aplicando índices con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito.

NOTA 6 - 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. 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.

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, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Cartera de créditos. Neta de estimación para cuentas incobrables
La cartera de créditos se encuentra estipulada en pesos mexicanos, al valor vigente 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 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.

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. En caso de los pasivos bursátiles que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas 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 se indican a continuación:

	2017		2016	
	Valor En libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	69,134	69,133	77,941	77,941
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	459,690	459,690	527,979	527,979
	528,824	528,823	605,920	605,920
Pasivo bursátil	259,825	489,315	376,710	442,464

NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2017	2016
Depósitos bancarios	6,747	5,894
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	61,387	72,047
Total equivalentes de efectivo	68,134	77,941

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones de corto plazo representa Valores Gubernamentales (Bonos) e Inversiones a Plazo (Pagarés), se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos por Instrumentos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los Bonos devengan intereses diariamente a un tasa anual nominal ponderada del 6.84% y 3.51%.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a $ 3,202 y $ 1,967, respectivamente.

NOTA 8 - CARTERA DE CRÉDITOS

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles a que se refiere la Nota 10, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 16.78 años.

La cartera de créditos se presenta en el estado de situación financiera como activo circulante por aquellas partidas cuya exigibilidad es menor a un año.

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

	31 de diciembre de 2017		
Cartera vigente	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	310,634	914	311,548
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	143,435	60,218	203,653
	454,069	61,132	515,201
Estimación para cuentas incobrables			(90,660)
Cartera de crédito - Neto			**424,541**

	31 de diciembre de 2016		
Cartera vigente	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	324,785	2,607	327,392
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	268,693	60,217	328,910
	593,478	62,824	656,302
Estimación para cuentas incobrables			(127,392)
Cartera de crédito - Neto			**528,910**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la antigüedad de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2017

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	282,633	19,100	9,815	7,500	7,253	220,767	547,068

2016

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	317,034	24,583	19,953	14,954	15,133	264,645	656,302

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a $44,676 y $ 54,768.

El movimiento del saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldos al inicio del año	(128,323)	(141,320)
Provisión registrada en resultados del año	37,663	13,928
Otros movimientos del año	0	(931)
Saldos al final del año	(90,660)	(128,323)

NOTA 9 - BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	2017	2016
Inmuebles adjudicados	31,867	39,938
Estimación de bienes adjudicados	(10,144)	(16,636)
Saldos al final del año	21,723	23,302

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldos al inicio del año	39,938	43,756
Altas de bienes adjudicados	1,168	5,842
Bajas de bienes adjudicados	(9,239)	(9,660)
Saldos al final del año	31,867	39,938
Estimación de bienes adjudicados	(10,144)	(16,636)
Total de bienes adjudicados	21,723	23,302

NOTA 10 - PASIVO BURSÁTIL

El 25 de octubre de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles preferentes por un importe de 1,825,911, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/1850145/2007 del 13 de diciembre 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, BRHCCB07, BRHCC1307-2 y BRHCCB-07-3 con valor nominal de 100 pesos cada uno, correspondientes a los Certificados Bursátiles de las series A1, A2 Y B, respectivamente 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.

Durante el ejercicio 2012 se lleva a cabo la amortización anticipada de la serie A1 que amparaba la emisión BRHCCB 07 por un monto inicial de 857,000, la cual pagó intereses a una tasa del 9.12%.

Los términos, condiciones y valores en libros de los certificados bursátiles son los siguientes:

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Saldos 2017	Saldos 2016
Serie A2	BRHCCB 07-2	745,899	MXN	9.50%	21/12/2007	25/04/2034	224,338	296,657
Serie B	BRHCCB 07-3	223,012	MXN	11.80%	21/12/2007	25/04/2034	35,482	80,050
							259,820	376,707
Intereses devengados por pagar							5	3
Total pasivo bursátil							259,825	376,710

Durante los ejercicios de 2017 y 2016 el Fideicomiso realizó amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles por importes de $ 116,890 y $ 103,903, respectivamente, quedando al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un saldo por amortizar de $ 259,820 y $ 376,707, respectivamente.

Dicha emisión tendrá una vigencia de 26.7 años con vencimiento el 25 de abril de 2034, pagando una tasa fija de interés bruta anual de 9.50% para la serie "A2"y 11.80% para la serie "B" (tasas efectivas de interés de 9.92% y 12.46%, respectivamente) pagaderas mensualmente, durante la vigencia de la emisión.

NOTA 11 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2017	2016
Acreedores diversos cartera	7,825	7,825
Cobranza recibida no identificada	0	0
Honorarios por pagar	4,918	4,918
Impuestos por pagar	2,013	2,013
	14,756	14,756

NOTA 12 - OTROS INGRESOS

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2017	2016
Diferenciales a favor en cuotas de seguro	3,036	9,530
Otros	0	133
Total otros Ingresos	3,036	9,663

NOTA 13 - 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, sean 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, 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 de 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 fue designado en cada contrato de Fideicomiso y podrá ser sustituido por la asamblea general de Tenedores de cada 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 Titulo 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

NOTA 14 - GARANTÍAS CONTRATADAS

Garantía de Pago por Incumplimiento (GPI). Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) u otra institución financiera nacional o extranjera, a favor del Fideicomitente. Los derechos del o los Fideicomitentes derivados de tal garantía seria cedidos a los Fideicomisos. La GPI es una garantía a nivel crédito mediante la cual la SHF se obliga a pagar al beneficiario una cantidad ante el incumplimiento del deudor hipotecario, de acuerdo con los términos y condiciones del Contrato Normativo de Garantía.

Garantía de Pago Oportuno (GPO). Esta garantía que podrá ser otorgada por la SHF o por cualquier otra institución autorizada para hacerlo, según se determine en cada emisión al amparo del programa. La solicitud de desembolso que en su caso se haga por la GPO será conforme a las negociaciones con la SHF o con el Fideicomiso autorizada correspondiente. Esta garantía permite a los intermediarios financieros, dar certeza del cumplimiento oportuno de los flujos a los tenedores de títulos respaldados por hipotecas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Fideicomiso ha efectuado erogaciones reconocidas en resultados por $ 2,022 y $2,510, relativas al uso de la Garantía GPI que se tiene contratada con la SHF.

NOTA 15 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

El International Accounting Standards Board (IASB) ha emitido las siguientes NIIF aplicables al Fideicomiso:

a).- NIIF promulgadas en 2016

NIIF 9 "Instrumentos financieros".
En julio 2016, el IASB emitió la última versión de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9 "Instrumentos financieros", la cual describe los nuevos requerimientos para la clasificación y medición con base en el modelo de negocios en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales; así como el deterioro y contabilidad de coberturas. Se adicionan cambios en relación con los pasivos financieros. Esta norma sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y a todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La nueva NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018. El Fideicomiso evaluó el impacto de la aplicación de esta norma y estima que no habrá un efecto importante en relación a los montos reportados en los estados financieros, respecto a los activos y pasivos financieros.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".
El 28 de mayo de 2016, se promulgó esta norma, la cual prácticamente sustituye la normatividad existente sobre el reconocimiento de ingresos, aplicando a todos los contratos de ingresos y establece un modelo de cinco pasos para el reconocimiento y medición de la enajenación de algunos activos no financieros como los inmuebles y equipo, entre otros. Asimismo, requiere que el fideicomiso haga más estimaciones y uso del juicio. Su aplicación es obligatoria para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2018.

Esta Norma no es aplicable al Fideicomiso.

b).- NIIF promulgadas en 2017

NIIF 16 "Arrendamientos".
En enero de 2017, el IASB emitió la NIIF 16 "Arrendamientos", la cual sustituye a la NIC 17 "Arrendamientos" y a la Interpretación IFRIC 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento".
La NIIF 16 establece los nuevos requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere para los arrendatarios contabilizar todos los arrendamientos en un modelo similar al arrendamiento financiero.

Esta Norma no será aplicable al Fideicomiso.

NOTA 16.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 28 de marzo de 2018, por Alejandra O. Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario, para su emisión y aprobación por parte de la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso. Esta Asamblea tiene la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

Ciudad de México, a 28 de marzo de 2018.

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

PRESENTE.

En mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso Número F/247545 ("el Fideicomiso"), y de conformidad por lo dispuesto en los artículos 83 y 84 de las Disposiciones Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores ("las disposiciones"), con relación a los estados financieros del Fideicomiso antes mencionado, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017, declaro bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

I El suscrito, desde la fecha de inicio de sus servicios como Auditor Externo del Fideicomiso, hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no se encuentra en alguno de los supuestos indicados en el artículo 83 de las Disposiciones, por lo que puede ser considerado independiente.

II Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores, cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.

III Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un período no inferior de 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información, y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 que se auditan, y a proporcionarla a esa H. Comisión, cuando me lo solicite.

IV Cuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.

V No tengo ofrecimiento alguno para ser Consejero o Directivo de Fideicomiso Número F/247545.

Protesto lo necesario.

Avacco – Valor Agregado en Contabilidad

C.P.C. Eduardo Gama Terrazas

Titular del despacho

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) 5350 3333 a la dirección de correo electrónico repcomun@invex.com o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Boulevard Manual Ávila Camacho no. 40 piso 7, Col. Miguel Hidalgo, 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.