

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 1
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	El Fideicomiso no tiene un aval u otra garantía.
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No

**Número de fideicomiso:**

---

248827

---

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

---

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827, de fecha 12 de mayo de 2008, que celebraron Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar; HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria; en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores. Con fecha 27 de marzo de 2015 se designó como nuevo administrador del Fideicomiso a Consilior, S.A. de C.V.

---

**Nombre del fiduciario:**

---

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

---

**Fideicomitente:**

---

Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

---

**Clave de cotización:**

---

CICB

---

**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:**

---

Fideicomitente como tenedor de la Constancia.

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

No se tienen

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

Consilior, S.A. de C.V., como Administrador Sustituto.

---

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

---

El patrimonio del Fideicomiso está integrado por lo siguiente:

- a)Aportación inicial del Fideicomitente
- b)Todos los derechos (pero no las obligaciones o responsabilidades) derivados de o relacionados con los Créditos Elegibles y sus Garantías Relacionadas que sean cedidas y transmitidas al Fiduciario en cualquier momento, incluyendo sin limitación, los Pagares Elegible, las Garantías Relacionadas que sean cedidas y transmitidas al Fiduciario, los derechos de cobro, las cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales que se deriven de los Créditos Elegibles cedidos y transmitidos al Fiduciario;
- c)Los recursos totales.
- d)El efectivo depositado en las Cuentas.
- e)Los Expedientes de Crédito.

- f) Los fondos obtenidos de la Cobranza de los Créditos y los Productos de Ejecución.
- g) Los derechos del beneficiario derivados de las Pólizas de Seguro de Propiedad.
- h) Los fondos que, en su caso, reciba el Fiduciario de las Inversiones Permitidas.
- i) Los fondos de las Fuentes de Fondo y los recursos obtenidos de la venta de unidades residenciales en un proyecto residencial de viviendas.
- j) Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos.

## Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

Forma de cálculo de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses (cada período de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), computado a partir de la Fecha de Liquidación Original y que registrará durante tal período de intereses. Las cantidades relativas a pagos y/o cálculos incluidas en este apartado se cerrarán a centésimas.

La tasa de interés bruta anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 1.60% (uno punto sesenta puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado, y (ii) una vez hecha la adición de 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

TR = Tasa TIIE más 1.60% (uno punto sesenta puntos porcentuales).

PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A se computará a partir de su fecha de emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a cuatro decimales.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A se liquidarán en las Fechas de Pago (día 25 de cada mes calendario, en el entendido que si dicho día no es un Día Hábil, entonces la Fecha de Pago será el Día Hábil Inmediato siguiente), durante la vigencia de la emisión.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicada para el primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A fue de 9.5350% (nueve punto cinco tres cinco cero por ciento).

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del período de intereses.

VN = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período de intereses.

El monto total de intereses a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en una fecha es el que resulta de multiplicar el monto de interés bruto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie A del período por el número total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en circulación a dicha fecha.

Forma de cálculo de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), computado a partir de la Fecha de Liquidación Original y que regirá durante tal período de intereses. Las cantidades relativas a pagos y/o cálculos incluidas en este apartado se cerrarán a centésimas.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado; y (ii) una vez hecha la adición de 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

TR = Tasa TIIE más 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales)

PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se computará a partir de su fecha de emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a cuatro decimales.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se liquidarán en las Fechas de Pago (día 25 de cada mes calendario, en el entendido de que si dicho día no es un Día Hábil, entonces la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente), durante la vigencia de la emisión.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicada para el primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B fue de 12.1350% (doce punto uno tres cinco cero por ciento).

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del período de intereses.

VN = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período de intereses.

El monto total de intereses a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en una fecha es el que resulta de multiplicar el monto de interés bruto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie B del período por el número total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en circulación a dicha fecha.

Los intereses pagaderos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B serán pagaderos en el orden de prioridad previsto en la Cascada de Flujos.

Con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta determine incluyendo Emisnet, el importe de los intereses expresados en Moneda Nacional de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de intereses.

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

En los términos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV, el Título que documenta la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no lleva cupones adheridos haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

---

### **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 Macrotítulo 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:**

## Forma de Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A será pagado en cada Fecha de Pago que ocurra (i) durante el Período de Amortización Programada, conforme a la Cascada de Flujos y el presente título, (ii) durante un Período de Amortización Parcial, de acuerdo a la Cascada de Flujos y el título, y (iii) durante un Período de Amortización Anticipada, de acuerdo a la Cascada de Flujos y el título.

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Cascada de Flujos, cada amortización parcial será a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales emitidos en esa fecha, mediante el ajuste de su valor nominal o en su caso, del Saldo Insoluto por Título.

El Saldo Insoluto, como resultado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el valor nominal de los mismos se ajustará en cada fecha en que se realice una amortización de capital.

El Saldo Insoluto de principal será la cantidad que resulte de restar del valor nominal en cada fecha de determinación la o las amortizaciones de capital que se hayan realizado durante el periodo inmediatamente anterior.

Saldo Insoluto por Título = (saldo insoluto de principal / número de títulos emitidos)

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B será pagado de conformidad con la Cascada de Flujos, después de haber efectuado el pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B estarán subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que el Emisor emite simultáneamente a la emisión del título y así como a las demás personas con prioridad de conformidad con la Cascada de Flujos, en cuanto al derecho y prioridad para recibir el pago de principal e intereses.

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Cascada de Flujos, cada amortización parcial será a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales emitidos a esa fecha, mediante el ajuste de su valor nominal o en su caso, del Saldo Insoluto por Título.

El Saldo Insoluto, como resultado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, el valor nominal de los mismos se ajustará en cada fecha en que se realice una amortización de capital.

El Saldo Insoluto de principal será la cantidad que resulte de restar del valor nominal en cada fecha de determinación la o las amortizaciones de capital que se hayan realizado durante el periodo inmediatamente anterior.

Saldo Insoluto por Título = (saldo insoluto de principal / número de títulos emitidos)

Eventos de Amortización Anticipada y Periodo de Amortización Anticipada

Los Eventos de Amortización Anticipada son los que se listan en la Cláusula DECIMA NOVENA. “Eventos de Amortización Anticipada y Período de Amortización Anticipada”, del Contrato de Fideicomiso, en donde el Fiduciario o el Administrador, después de haber recibido notificación de alguna de las partes del Fideicomiso sobre la existencia de un Evento de Amortización Anticipada o de algún evento que pudiera razonablemente esperarse que resultará en un Evento de Amortización Anticipada, deberá notificar a las otras partes del Fideicomiso de dicha existencia.

En cualquier momento después de que ocurra y continúe alguno de los Eventos de Amortización Anticipada iniciará un Período de Amortización Anticipada, y el Representante Común deberá declarar dicho inicio de Período de Amortización Anticipada mediante la entrega de una notificación por escrito a las otras partes del Fideicomiso, al Fiduciario, al Fideicomitente y a las Agencias Calificadoras.

Durante el tiempo que continúe un Período de Amortización Anticipada: (i) el Fiduciario deberá continuar adquiriendo Pagares Elegibles suscritos por Desarrolladores bajo Créditos Vigentes; (ii) el Fiduciario no deberá comprar Crédito Adquirido alguno; (iii) los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A serán amortizados de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso; y (iv) el Fiduciario no deberá utilizar cualesquier fondos del Patrimonio del Fideicomiso para realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B o al tenedor de la Constancia hasta que el principal y los intereses devengados bajo los CBs Serie A hayan sido pagados en su totalidad.”

En caso de que exista un Período de Amortización Anticipada, el Fiduciario deberá notificar al Representante Común de la aceleración de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que inicie el Período de Amortización Anticipada, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, el saldo insoluto de principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A esa fecha, así como la fecha en la que se realizará el pago correspondiente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

#### Amortización Anticipada Parcial y Período de Amortización Parcial

Los “Eventos de Amortización Parcial” son los que se listan a continuación, asimismo para mejor referencia dirigirse a la Cláusula VIGÉSIMA. “Eventos de Amortización Parcial y Período de Amortización Parcial”

La existencia de cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Amortización Parcial”:

- a. Si al final del Período de Desembolso Inicial, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
- b. Si al final del Período de Desembolso Adicional, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
- c. Si la Cobertura Crediticia de la Serie “A”, en cualquier Fecha de Cálculo, es menor a la Cobertura Crediticia Mínima;

- d. Si el Margen Neto es igual o menor a (i) 1.5% en cualesquier dos Fechas de Cálculo consecutivas durante el Periodo de Revolvencia, o (ii) 1.25% en cualquier Fecha de Cálculo durante el Periodo de Revolvencia.
- e. Si durante tres (3) periodos mensuales consecutivos durante el Periodo de Revolvencia, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados.
- f. Si durante cualquier Periodo de Cobranza que tenga lugar durante el Periodo de Revolvencia la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cuarenta por ciento (40%) de los Recursos Totales Ajustados.
- g. Si durante cualquier Fecha de Cálculo durante el Periodo de Revolvencia, el Índice de Rotación es mayor a 25.0 (veinticinco).

El Fiduciario o el Administrador, después de haber recibido notificación de alguna de las partes del Contrato de Fideicomiso en el sentido que ha ocurrido un Evento de Amortización Parcial o de algún evento que pudiera razonablemente esperarse que resultará en un Evento de Amortización Parcial, deberá notificar a las otras partes del Contrato de Fideicomiso de dicha existencia.

En cualquier momento después de que ocurra y/o continúe un Evento de Amortización Parcial, iniciará un Periodo de Amortización Parcial, y el Representante Común deberá declarar dicho inicio de Periodo de Amortización Parcial mediante la entrega de una notificación por escrito a las otras partes del Fideicomiso, al Fiduciario, al Fideicomitente y a las Agencias Calificadoras de dicho inicio.

En el caso de un Período de Amortización Parcial relativo a alguno de los Eventos de Amortización Parcial a, b, e, o f, anteriores (y señalados en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso), el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la siguiente Fecha de Pago.

Después de que se haya llevado a cabo la amortización parcial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, en caso que la Cantidad Total de Principal sea igual o mayor al equivalente del 50% (cincuenta por ciento) de los Recursos Totales Ajustados y si el Índice de Créditos Atrasados es menor a 12% (doce por ciento) , el Evento de Amortización Parcial que generó el Periodo de Amortización Anticipada se considerará subsanado y el Período de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.c. del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible restante de conformidad con la Cascada de Flujos de la Cláusula 12.5 del Contrato de Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la siguiente Fecha de Pago.

Si durante tres Periodos de Cobranza consecutivos la Cobertura Crediticia de la Serie A es igual o mayor que la Cobertura Crediticia Mínima y el Índice de Créditos Atrasados es menor al 12% (doce por ciento), dicho Evento de Amortización Parcial señalado en la Cláusula 20.1.c del Fideicomiso será considerado remediado y el Período de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Periodo de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.d del Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible restante de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los CBs Series A en la(s) Fecha(s) de Pago siguiente(s).

En cualquier Fecha de Cálculo posterior aquella en el que el Margen Neto sea igual o mayor a 2% (dos por ciento) y el Índice de Créditos Atrasados sea menor al 12% (doce por ciento), el Evento de Amortización Parcial referido en el punto anterior será considerado remediado y el Periodo de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Periodo de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.g del Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Series A en la(s) Fecha(s) de Pago siguiente(s).

Durante el tiempo en que continúe un Período de Amortización Parcial y sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso: (i) el Fiduciario continuará adquiriendo Pagarés Elegibles suscritos por Desarrolladores bajo Créditos Vigentes, y (ii) el Fiduciario no comprará Créditos Adquiridos.

Prima por Amortización Anticipada

No habrá prima por amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A ni de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

---

### **Periodicidad y forma de pago de rendimientos:**

---

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Serie A y Serie B) se liquidarán los días 25 (veinticinco) de cada mes, o si fuere inhábil, el Día Hábil, durante la vigencia de la emisión.

El Fiduciario deberá llevar a cabo el pago correspondiente al beneficiario del mismo de la Cuenta correspondiente según se señala en la Cláusula 12 y 13 del Contrato de Fideicomiso, contra la entrega del Reporte de Distribución.

---

### **Subordinación de los títulos, en su caso:**

---

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B estarán subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

**Lugar y forma de pago:**

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagan en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Deposito de Valores, ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos se realizan contra entrega de la constancia que para tal efecto emita Indeval respecto de pago de intereses o contra la entrega del título correspondiente cuando se trate de la última amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

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

**Depositario:**

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

**Régimen fiscal:**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a (i) personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**En su caso, dictamen valuatorio:**

No aplica para la emisión.

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>		
Clase	Certificados Bursátiles	Certificados Bursátiles

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>		
Serie	08	08-2
Tipo	91 CERT. BURSATIL PARA EMPRESAS IND., COM. Y DE SERV.	91 CERT. BURSATIL PARA EMPRESAS IND., COM. Y DE SERV
Clave de pizarra	CICB	CICB
Monto total	500,000,000	81,645,600
Número de valores	5,000,000	816,456
Valor nominal	100	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	De acuerdo al título original, el plazo de la emisión es de 1,838 (mil ochocientos treinta y ocho) días naturales, equivalentes a aproximadamente 5 (cinco) años.	De acuerdo al título original, el plazo de la emisión es de 1,838 (mil ochocientos treinta y ocho) días naturales, equivalentes a aproximadamente 5 (cinco) años.
Fecha de vencimiento	2013-05-27	2013-05-27
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera	Segunda
Observaciones	En términos de las cartas enviadas por el Representante Común al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de fecha 16 de Mayo de 2013 y 22 de Mayo de 2013 respectivamente, mediante la cual fue solicitado para el depósito de valores que para sus efectos internos, tanto jurídicos como operativos, modifique la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que considera en su sistemas para que la misma quede fijada tanto respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A como de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B a la fecha que se estima podrían amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el día 25 de Mayo de 2020, en base a los acuerdos adoptados en la Asamblea celebrada el día 14 de Mayo y concluida el 17 de Mayo del 2013, en donde entre otros, se reconoce que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran vigentes y que dicha vigencia continuará hasta en tanto dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios sean amortizados en su totalidad bajo el supuesto del Periodo de Amortización Anticipada en que los mismos se encuentran.	En términos de las cartas enviadas por el Representante Común al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de fecha 16 de Mayo de 2013 y 22 de Mayo de 2013 respectivamente, mediante la cual fue solicitado para el depósito de valores que para sus efectos internos, tanto jurídicos como operativos, modifique la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que considera en su sistemas para que la misma quede fijada tanto respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A como de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B a la fecha que se estima podrían amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el día 25 de Mayo de 2020, en base a los acuerdos adoptados en la Asamblea celebrada el día 14 de Mayo y concluida el 17 de Mayo del 2013, en donde entre otros, se reconoce que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran vigentes y que dicha vigencia continuará hasta en tanto dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios sean amortizados en su totalidad bajo el supuesto del Periodo de Amortización Anticipada en que los mismos se encuentran.

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Periodo que se presenta:

Del 1o. de Enero al 31 de Diciembre del 2019.

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS1] Información general.....	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	36
Factores de riesgo:.....	39
Documentos de carácter público:.....	40
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	41
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	41
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	42
Patrimonio del fideicomiso: .....	42
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	42
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	53
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso .....	54
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	54
[427000-NBIS1] Administración.....	66
Auditores externos de la administración: .....	66
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	66
[432000-NBIS1] Anexos .....	81

## [413000-NBIS1] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Los términos con mayúscula inicial que a continuación se señalan tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y plural.

“Activos Excluidos”, significa los activos, fondos, derechos, y Garantías Relacionadas, según se señala en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” significa Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada como administrador de los Créditos Puente y los Pagarés cedidos al Fiduciario (incluyendo las Garantías Relacionadas) o, de ocurrir una substitución en términos del Contrato de Administración, el Administrador Substituto.

“Administrador Substituto”, significa Consilior, S.A. de C.V., quien en, o antes de la Fecha de Liquidación deberá haber aceptado su nombramiento como administrador sustituto mediante la entrega al Fiduciario de una carta sustancialmente en los términos del Anexo “L” del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra institución financiera que de tiempo en tiempo designe el Representante Común en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“Afiliada”, significa, respecto a cualquier persona determinada, cualquier otra persona (i) que directa o indirectamente controle, o sea controlada por, o esté bajo el control común con, dicha persona determinada, (ii) que sea el titular o propietario, o cuyos consejeros o funcionarios sean los titulares o propietarios de 25% o más de cualquier clase de acciones con derecho a voto (o, en caso de una entidad que no sea una sociedad anónima, 25% del capital social) de dicha persona determinada, o (iii) 25% o más de las acciones con derecho a voto (o, en caso de una entidad que no sea una sociedad anónima, 25% del capital social) de la cual son propiedad de dicha persona determinada. El término “control” significa la posesión, directa o indirecta, del poder de dirigir o causar la dirección de la administración y de las políticas de una persona, ya sea mediante la propiedad de los valores con derecho a voto, contractualmente o de cualquier otra forma; y los términos “controladora” y “controlada” tendrán significados correlativos a lo anterior.

“Agencia Calificadora”, significa, (A) con respecto a (i) la calificación de Crédito Inmobiliario como Administrador, y (ii) la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, Moody’s y S&P, y (B) con respecto a la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, S&P; en el entendido, sin embargo, que Moody’s y S&P en ningún caso podrán ser sustituidas o reemplazadas con respecto a las calificaciones señaladas en la letra (A) anterior.

“Agente Colocador” significa ING Casa de Bolsa o cualquier otro intermediario financiero autorizado que, en su caso, designe el Fideicomitente.

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

“Aportación de Capital”, significa el monto en efectivo y/o Pagars Elegibles suscritos en términos de los Créditos Iniciales que el Fideicomitente deberá endosar y entregar al Fiduciario (i) en la Fecha de Liquidación Original relativa a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales, y, en su caso, (ii) en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, en cualquier caso por un monto equivalente a la suma de (a) 10.25% (diez punto veinticinco por ciento) del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y, en su caso, del principal de cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, respectivamente, y (b) por cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A vendidos a descuento, una cantidad igual a la diferencia entre (I) el monto total del valor nominal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, y (II) el monto total de recursos que sean recibidos por la colocación a descuento de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquiera de las siguientes (a) el gobierno federal mexicano, cualquier gobierno estatal o municipal, o cualquier subdivisión de los mismos; (b) cualquier comisión, departamento, autoridad, agencia u órgano público, ya sea gubernamental o de participación estatal, (c) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa, o (d) respecto de cualquier persona, cualquier tribunal de arbitraje o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

“Banco Elegible”, significa cualquier institución bancaria mexicana con (a) una calificación en la escala global moneda local de al menos “Baa1” por Moody’s o una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s, y (b) una calificación en la escala global moneda local de al menos “BBB+” por S&P o una calificación en la escala nacional de “mxAAA” por S&P.

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

“Cantidad Comprometida del Crédito”, significa la cantidad total del principal de los desembolsos de crédito que Crédito Inmobiliario se encuentra obligada a fondar de conformidad con los términos y condiciones del Crédito Puente correspondiente (misma cantidad que deberá ser reducida en la medida en que se paguen los Créditos Puente) a (i) un Desarrollador en lo individual, (ii) proyectos de vivienda residenciales ubicados en un solo Estado incluido en un Grupo de Estados (como se establece en el Cuadro de Estados), y/o (iii) un proyecto de vivienda residencial, en lo individual, según sea el caso.

“Cantidad Distribuible”, significa las cantidades depositadas en la Cuenta de Cobranza en cualquier Día Hábil menos la cantidad total de Activos Excluidos respecto de los cuales el Fiduciario ha recibido una Solicitud de Activos Excluidos de conformidad con la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cantidad de Readquisición”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 10.15 del Contrato de Fideicomiso.

“Cantidad de Reserva para Gastos”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 12.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Cantidad Requerida de Reserva de Intereses” significa, (i) durante el Periodo de Desembolsos Iniciales o cualquier Periodo de Desembolsos Iniciales Adicional, una cantidad equivalente a dos veces los intereses de los CBs pagadera en la siguiente Fecha de Pago, a la tasa de interés que corresponda; en el entendido, sin embargo, que si durante dos meses consecutivos durante el Periodo de Desembolso Inicial o un Periodo de Desembolso Adicional, la Cantidad Total de Principal es igual o mayor a 50% (cincuenta por ciento) de los Recursos Totales Ajustados, entonces, en la siguiente Fecha de Cálculo, la Cantidad Requerida de Reserva de Intereses será una cantidad equivalente a una vez los intereses de los CBs pagaderos en la siguiente Fecha de Pago, a la tasa de interés que corresponda; y (ii) en cualquier otro momento, una cantidad equivalente a una vez los intereses de los CBs pagaderos en la siguiente Fecha de Pago, a la tasa de interés que corresponda.

“Cantidad Total Comprometida”, significa, respecto de cualquier fecha de determinación, (i) la suma total de principal que el Fideicomitente tiene obligación de desembolsar a los Desarrolladores conforme a los términos de los Créditos que hayan sido cedidos al Fiduciario a la fecha de celebración de cada uno de dichos Créditos, menos (ii) la cantidad total de principal que haya sido desembolsada a y pagada por los Desarrolladores conforme a dichos Créditos en o con anterioridad a dicha fecha de determinación. A manera de aclaración, el cálculo de la Cantidad Total Comprometida incluirá el principal de cualesquier Pagarés suscritos en términos de dichos Créditos con anterioridad a la cesión y transmisión de los mismos al Fiduciario; en el entendido que dichos Pagarés no hayan sido pagados a la fecha de determinación de que se trate. Cualesquier referencias en el Contrato de Fideicomiso a la “Cantidad Total Comprometida” en relación con un Crédito Puente o un Crédito determinado, deberán entenderse hechas sólo con respecto a dicho Crédito Puente o Crédito, según sea aplicable.

“Cantidad Total de Principal”, significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el saldo insoluto total de principal de todos los Pagarés Elegibles que hayan sido endosados y entregados al Fiduciario a dicha fecha de determinación. Cualesquier referencias en el Contrato de Fideicomiso a: (i) la “Cantidad Total de Principal” en relación con un Crédito Puente, Crédito o Pagaré Elegible determinado, deberán entenderse hechas sólo con respecto a dicho Crédito Puente, Crédito o Pagaré Elegible determinado, según sea el caso, y (ii) la “Cantidad Total de Principal” en relación con un Pagaré Fondeado por el Fideicomitente determinado, deberán entenderse hechas con respecto a dicho Pagaré Fondeado por el Fideicomitente determinado.

“Cascada de Flujos”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

“Certificado de Elegibilidad”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o “CBs”, significa conjuntamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, (en su caso), los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, (en su caso), emitidos por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la LMV.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales” o “CBs Adicionales”, significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, que podrán ser emitidos en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales” o “CBs Originales” significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales, los cuales deberán ser emitidos en la Fecha de Liquidación Original.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A” o “CBs Serie A”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes a ser emitidos y ofrecidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en la cantidad que determine el Fideicomitente, de conformidad con la LMV y con el derecho y prelación a recibir el pago de principal e intereses de conformidad con la Cascada de Flujos. Salvo que se establezca lo contrario, cualquier referencia en el Contrato de Fideicomiso a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A deberá incluir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, en su caso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que el Fiduciario podrá emitir y ofrecer en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales que, en su caso, se emitan y ofrezcan tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales (incluyendo, sin limitación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés y el valor nominal), y se considerarán parte de dicha emisión original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A (distintos a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales) emitidos por el Fiduciario en la Fecha de Liquidación Original.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B” o “CBs Serie B”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados a ser emitidos y ofrecidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en la cantidad que determine el Fideicomitente de conformidad con la LMV, los cuales deberán estar subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales que, en su caso, se emitan, y con el derecho y prelación para recibir pago de principal e intereses de conformidad con la Cascada de Flujos. Salvo que se establezca lo contrario, cualquier referencia en el Contrato de Fideicomiso a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B deberá incluir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, en su caso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que el Fiduciario podrá emitir y ofrecer en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales que, en su caso, se emitan y ofrezcan tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales (incluyendo, sin limitación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés y el valor nominal), y se considerarán parte de dicha emisión original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B (distintos a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales) emitidos por el Fiduciario en la Fecha de Liquidación Original.

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

“Cobertura Crediticia de la Serie “A””, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Cobertura Crediticia de la Emisión”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Cobertura Crediticia Mínima” tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cobertura Crediticia Requerida de la Serie “A””, significa 1.2658.

“Cobranza”, significa cualesquiera fondos pagados con respecto a cualesquier Crédito Puente cedido al Fiduciario que sean recibidos por o a nombre del Administrador o el Administrador Sustituto, según sea el caso. Dichos fondos incluirán (i) principal, intereses, todas y cada una de las cantidades pagadas por los Desarrolladores o la Fuente de Fondos conforme a los Créditos Puente cedidos al Fiduciario, incluyendo, sin limitación, cualesquier honorarios (distintos a los honorarios considerados como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso), gastos, pagos, prepagos, (ii) todas las cantidades pagadas bajo las Pólizas de Seguros de Propiedad, en su caso, y (iii) las cantidades recibidas como Productos de Ejecución (distintas de aquellas consideradas como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso).

“Cobranza del Fideicomitente”, significa con respecto a cualquier Crédito y en cualquier Día Hábil, todas las Cobranzas respecto de cualquier Pagaré Fondado por el Fideicomitente suscrito bajo dicho Crédito después de que todas las cantidades adeudas bajo los Pagarés relacionados con dicho Crédito hayan sido pagadas en su totalidad.

“Compañía Aseguradora de Propiedades”, significa cualesquiera de Zurich, Compañía de Seguros, S.A.; ACE Seguros, S.A.; Grupo Nacional Provincial, S.A.; Seguros Comercial América, S.A.; Patrimonial Inbursa, S.A., o cualesquiera otros con el consentimiento previo del Representante Común.

“Constancia”, significa el certificado que representa el derecho a recibir el Efectivo en Exceso, en su caso, y el remanente del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, que el Fiduciario emita en favor del Fideicomitente de conformidad con la Cláusula 10.16 del Contrato de Fideicomiso, substancialmente en los términos del formato que se adjunta como Anexo “B” del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/248827 celebrado el 12 de mayo de 2008, entre Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad

Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar; HSBC México S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Cesión”, significa, respecto de los Créditos Elegibles a ser adquiridos por el Fiduciario (incluyendo las Garantías Relacionadas), los contratos de cesión a ser celebrados por el Fideicomitente y el Fiduciario substancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A” en escritura pública o mediante ratificación de firmas ante notario público, según sea requerido por la legislación local correspondiente, mediante los cuales el Fideicomitente cederá y transmitirá en favor del Fiduciario la totalidad de los derechos de los que el Fideicomitente sea titular derivados de o relacionados con los Créditos Elegibles y las Garantías Relacionadas y que deberán especificar de manera expresa que el Fiduciario no asumirá obligación o responsabilidad alguna del Fideicomitente o de cualquier otro conforme a dichos Créditos Elegibles.

“Contrato de Colocación”, significa el contrato de colocación a celebrarse entre el Fiduciario y el Agente Colocador substancialmente en términos del formato que se adjunta como Anexo “I”, conforme al cual el Agente Colocador se obligará a usar sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Contrato de Administración”, significa (i) el contrato administración a celebrarse en esta fecha entre el Fiduciario y el Administrador en términos del Anexo “J” conforme al cual el Administrador prestará servicios de administración y cobranza de Créditos al Fiduciario de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza a cambio de una contraprestación; o (ii) el contrato que, en su caso, celebren el Fiduciario y el Administrador Substituto substancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Administración que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “J”.

“Crédito Adquirido”, significa conjuntamente los Créditos Elegibles (que no sean Créditos Iniciales o Créditos Substitutos), y todos los derechos (mas no las obligaciones) derivados de dichos Créditos Elegibles (incluyendo las Garantías Relacionadas) y los Pagarés Elegibles suscritos bajo los mismos que el Fideicomitente venda, ceda y transmita de tiempo en tiempo al Fiduciario de conformidad con lo establecido en las Cláusulas Séptima y Octava y demás disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso.

“Crédito Afiliado”, significa, con respecto a cualquier Crédito determinado, cualquier otro Crédito (i) otorgado al mismo Desarrollador, u (ii) otorgado a cualquier parte relacionada de dicho Desarrollador, siempre y cuando el capital social de dicha parte relacionada sea propiedad al 100% (cien por ciento) de los socios o accionistas propietarios del 100% del capital social de dicho Desarrollador.

“Crédito Atrasado”, significa (a) un Crédito Reprogramado, o (b) un Crédito respecto del cual (i) cualquier pago programado de principal de dicho Crédito no haya sido pagado, en todo o en parte, después de su fecha de vencimiento, o (ii) cualquier pago programado de intereses de dicho Crédito se mantenga sin pagarse, en todo o en parte, por más de un (1) mes después de su fecha de vencimiento, o (iii) que haya ocurrido cualquier

evento que permita al Administrador acelerar el prepago del Crédito por cualquier razón bajo los términos del Crédito Puente correspondiente.

“Crédito Elegible”, significa el Crédito Puente que cumpla con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Anexo “D” al momento de su cesión al Fiduciario para el Patrimonio del Fideicomiso.

“Crédito Inmobiliario”, significa Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

“Créditos”, significa, conjuntamente, los Créditos Iniciales, los Créditos Adquiridos y los Créditos Substitutos.

“Créditos Iniciales”, significa, conjuntamente, los Créditos Elegibles (distintos a los Créditos Adquiridos o a los Créditos Substitutos) y la totalidad de los derechos (mas no las obligaciones) derivados de dichos Créditos Elegibles (incluyendo las Garantías Relacionadas) y los Pagarés Elegibles suscritos bajo los mismos que el Fideicomitente deberá vender, ceder y transmitir al Fiduciario como Aportación de Capital inicial o como parte de cualquier Aportación de Capital adicional realizada en relación con una emisión de CBs Adicionales, en cada caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

“Crédito No Elegible”, significa cualquier Crédito Puente cedido al Fiduciario que no cumpla, en la Fecha de Venta de dicho Crédito Puente, con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Anexo “D”.

“Crédito Puente”, significa, conjuntamente, (a) cualquier crédito con interés otorgado o (según el contexto lo requiera) a ser otorgado por Crédito Inmobiliario a un Desarrollador en uno o más desembolsos, garantizado con fideicomiso de garantía celebrado ante notario público y registrado en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y respecto del cual se haya obtenido una Póliza de Seguro de Propiedad y la misma se encuentre vigente y en pleno vigor, (b) todos y cada uno de los derechos de crédito y las Garantías Relacionadas, (c) el fideicomiso de garantía, según sea el caso, así como los derechos que le correspondan a Crédito Inmobiliario bajo dichas garantías, (d) los derechos de Crédito Inmobiliario conforme a todos y cada uno de los Pagarés y de las Pólizas de Seguro de Propiedad obtenidas conforme a dichos contratos, (e) la demás documentación (1) que regule, asegure o garantice cualesquiera de dichos créditos y las obligaciones de dicho Desarrollador conforme a cualesquiera de dichos documentos, o (2) en la que se designe o considere a Crédito Inmobiliario como beneficiario, (f) según el contexto lo requiera, el contrato que documente el Crédito correspondiente, y (g) cualquier ingreso, pago y recurso obtenido de lo anterior. La Cantidad Total de Principal de cualesquier Pagarés suscritos bajo un Crédito Puente deberá ser mantenida y ajustada en los libros y registros del Administrador, de conformidad con los términos y condiciones, así como, con los Anexos del Contrato de Administración.

“Crédito Reprogramado”, significa un Crédito que ha sido modificado de tal forma que su fecha de vencimiento sea mayor a 42 (cuarenta y dos) meses, pero menor a 48 (cuarenta y ocho) meses contados a partir de su fecha original de contratación.

“Crédito Substituto”, significa un Crédito Elegible (distinto a Créditos Adquiridos o Créditos Iniciales) y la totalidad de los derechos (mas no las obligaciones) derivados de dicho Crédito Elegible (incluyendo las Garantías Relacionadas) y los Pagarés Elegibles suscritos bajo el mismo, que puedan o deban (según el contexto lo requiera de conformidad con la Cláusula Vigésimo Primera del Contrato de Fideicomiso) ser vendidos, cedidos y transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con los procedimientos que se establecen en la Cláusula Vigésimo Primera del Contrato de Fideicomiso con el objeto de reemplazar o readquirir cualquier Crédito que haya sido cedido al Fiduciario con anterioridad.

“Crédito Vencido” significa cualquier Crédito respecto del cual ya sea que (i) exista un retraso en el pago programado de principal de dicho Crédito de más de 1 (un) mes a partir de su fecha de vencimiento, o (ii) exista un retraso en el pago programado de intereses bajo dicho Crédito de más de 3 (tres) meses consecutivos a partir de su fecha de vencimiento.

“Crédito Vigente”, significa cualquier Crédito que no sea un Crédito Vencido o un Crédito Atrasado.

“Cuenta de Cobranza”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.2. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribución”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva para Gastos”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.6. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.3. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Intereses”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas”, significa, conjuntamente, la Cuenta de Cobranza, la Cuenta General, la Cuenta de Distribución, las Cuentas de Reserva y cualquier otra cuenta segregada que el Fiduciario requiera abrir y mantener a fin de cumplir con sus obligaciones señaladas en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas de Reserva”, significa, conjuntamente, la Cuenta de Reserva de Intereses y la Cuenta de Reserva para Gastos.

“Derecho a Readquirir el Patrimonio del Fideicomiso”, tendrá el significado que se le asigne en la Cláusula 10.15 del Fideicomiso.

“Desarrollador” o “Acreditado”, significa con respecto a cualquier Crédito Puente, el desarrollador involucrado en la construcción de proyectos de viviendas residenciales con los cuales Crédito Inmobiliario, como acreedor, haya celebrado un Crédito Puente, junto con cualquier otra persona que esté obligada

conforme a dicho Crédito Puente (o cualquier parte del mismo) como garante, obligado solidario o de cualquier otra manera.

“Desarrollador Calificado” significa, con respecto a cualquier Crédito y/o Pagaré Elegible, un Desarrollador que (i) de conformidad con un reporte de un buró de crédito reconocido a nivel nacional respecto de dicho Desarrollador, por lo menos durante los últimos 6 meses anteriores a la celebración del Crédito respectivo, (x) dicho Desarrollador no haya sido objeto de un procedimiento de quiebra, y (y) ya sea que (I) dicho Desarrollador no haya tenido adeudos reportados mayores a 5,000 UDIs, o (II) sujeto a la discrecionalidad del Administrador, en caso que haya habido un reporte de adeudos mayores a 5,000 UDIs, el Administrador haya recibido evidencia razonablemente satisfactoria en el sentido que dichos adeudos han sido pagados en su totalidad, (ii) no tenga deudas vencidas por más de 2 (dos) meses consecutivos bajo cualquier otro crédito otorgado por Crédito Inmobiliario o, hasta donde sea del conocimiento de Crédito Inmobiliario, bajo cualquier otro crédito otorgado por cualquier otra sociedad, en cada caso, en cualquier momento dentro de los 365 días inmediatos anteriores a la fecha de inicio de vigencia del Crédito Puente respectivo, y (iii) deberá, a partir de la fecha en que haya surtido efectos el Crédito respectivo, (x) estar debidamente registrado ante la Cámara Nacional de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) o ante la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, o (y) estar registrado ante la SHF (o en cualquier fecha con posterioridad a aquélla en que la SHF deje de otorgar financiamiento, ante una Fuente de Fondeo) o haber construido al menos 500 unidades habitacionales.

“Día Hábil”, significa cualquier día que no sea un sábado, domingo o un día en el que las instituciones bancarias en México, o en la ciudad en la que la oficina principal corporativa del Fiduciario esté ubicada, estén autorizadas o requeridas por ley o decreto a cerrar; en el entendido que si se debe realizar un evento o determinación en un día que no sea un Día Hábil, dicho evento deberá ocurrir o ser determinado en el Día Hábil siguiente.

“Documentación de la Fuente de Fondeo”, significa, respecto de cualquier Crédito, cualquier documento (incluyendo, sin limitación, cualquier (i) carta, comunicación electrónica, correo electrónico enviado, elaborado o producido por una Fuente de Fondeo, y/o (ii) contrato, suficiente para acreditar legalmente el cumplimiento con los Requisitos de la Fuente de Fondeo. El término Documentación de la Fuente de Fondeo también significará la documentación que Crédito Inmobiliario pueda ejecutar a efecto de sustituir a una Fuente de Fondeo por otra Fuente de Fondeo, en su caso.

“Documentos de la Operación”, significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Colocación, los Contratos de Cesión que se celebren, el Contrato de Administración, los Pagarés de Desembolso, la carta suscrita por el Administrador Sustituto y los títulos representativos de los CBs.

“Documentos Relevantes”, significa, con respecto a cada Crédito cedido al Fiduciario, (i) un original o copia certificada de la escritura pública que contenga el Crédito y la Garantía Relacionada, con copia de sello de registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, (ii) un original o copia certificada del instrumento público que contenga el Contrato de Cesión, con copia de sello de registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en caso de que sea requerido por la legislación local aplicable, (iii) los Pagarés Elegibles suscritos por el Desarrollador conforme a dicho Crédito, debidamente endosados a favor del

Fiduciario; y (iv) dichos otros documentos o instrumentos que sean necesarios para la debida ejecución de cualesquiera de los anteriores.”

“Efectivo Disponible”, significa, respecto de cualquier día de determinación aplicable, distinta de una Fecha de Cálculo, la cantidad de efectivo depositada en la Cuenta General (incluyendo las Inversiones Permitidas).

“Efectivo en Exceso”, significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo la cantidad (a ser calculada por el Representante Común e incluida en el Reporte de Distribuciones), igual a la cantidad que resulte menor de entre (i) la cantidad de Efectivo Disponible (excluyendo los Montos de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, en su caso) remanente después de la transferencia de fondos a la Cuenta de Distribución, a efecto de pagar los pasos 1, 2, 3, 4 5, 6 y 7 de la Cascada de Flujos, según sea el caso, y (ii) el resultado de sumar (a) el monto total depositado en las Cuentas (incluyendo las Inversiones Permitidas pero excluyendo los Activos Excluidos) más (b) la Cantidad de Principal Total exclusivamente respecto de Créditos Vigentes, menos (c) el producto de (I) el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la Fecha de Cálculo que corresponda y (II) la Cobertura Crediticia Requerida de la Serie “A”. Para evitar ambigüedades, si el resultado de la suma a que se refiere el numeral (ii) es negativo, entonces no habrá Efectivo en Exceso para distribuirse al tenedor de la Constancia.

“Evento de Amortización Anticipada”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula Décimo Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Amortización Parcial”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Incumplimiento del Administrador” tiene el significado que se asigna a dicho término en el Contrato de Administración.

“Evento Relevante Adverso”, significa uno o más acontecimientos o circunstancias que, por sí mismo o conjuntamente, pudiera esperarse razonablemente que resulten en cualquiera de (a) el deterioro en la capacidad del Fiduciario, del Representante Común, del Fideicomitente o del Administrador para cumplir con cualquiera de sus pagos u otras obligaciones relevantes bajo los Documentos de la Operación de los cuales cada uno sea parte; o en la capacidad del Fiduciario, del Representante Común, del Fideicomitente o del Administrador para ejercitar u oponer cualesquiera de sus respectivos derechos conforme a los Documentos de la Operación; (b) un efecto relevante adverso sobre el negocio, prospecto, condición (financiera o cualquier otra), que resulte de la operación, proyectos, activos y pasivos, la operación del Fiduciario, del Fideicomitente o del Administrador; o (c) un efecto relevante adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso, en las cantidades cobradas o por cobrar respecto de los Créditos o, sobre los intereses del Fiduciario, del Representante Común o de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La oración “puede ser un Evento Relevante Adverso” (y cualquier otro lenguaje similar) significa que existe una probabilidad potencial que dicho Evento Relevante Adverso ocurra y la frase “puede no ser un Evento Relevante Adverso” (y cualquier otro lenguaje similar) significa que no existe una probabilidad potencial de que dicho Evento Relevante Adverso ocurra.

“Expediente de Crédito”, significa, conjuntamente, la documentación necesaria para acreditar la titularidad de los Créditos Puente y las Garantías Relacionadas y que deberá incluir sin limitación (i) el primer testimonio de la escritura pública en que consta el otorgamiento de un Crédito Puente debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y, en su caso, la celebración de un Contrato de Cesión (en el entendido, sin embargo, que si debido a lo reciente del otorgamiento del Crédito Puente respectivo, el primer testimonio aún no ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la fecha del Contrato de Cesión correspondiente, el Fideicomitente podrá cumplir con dicho requerimiento, entregando al Fiduciario (x) el segundo o posteriores testimonios de la escritura pública, (y) un certificado expedido por el notario público ante el que se otorgó la escritura pública correspondiente, en el que certifique que todos los avisos preventivos necesarios en relación con la Garantía Relacionada han sido debidamente presentados en cumplimiento con la legislación aplicable, y (z) la boleta de entrada en la que conste que el primer testimonio de la escritura pública ha sido ingresado al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su inscripción; en el entendido, asimismo, que el Fideicomitente tendrá la obligación de entregar al Fiduciario el primer testimonio debidamente inscrito de la escritura pública que contenga dicho Crédito Puente conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión), (ii) los Pagarés originales suscritos conforme a los Créditos Puente correspondientes, (iii) la documentación derivada de las Garantías Relacionadas en posesión del Fideicomitente, incluyendo el Certificado de Elegibilidad, la Documentación de la Fuente de Fondeo y las Pólizas de Seguro de Propiedad debidamente endosadas en favor del Fiduciario, (iv) la notificación y/o consentimiento, en caso de ser necesarios bajo la ley aplicable, que el Fideicomitente haya entregado u obtenido de un Desarrollador con respecto a la cesión del Crédito respectivo al Fiduciario, (v) una copia u otro documento en el que conste la autorización final del comité interno de crédito de Crédito Inmobiliario debidamente aprobado por los miembros de dicho comité respecto al otorgamiento de dicho Crédito, y (vi) dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que el Crédito respectivo haya sido otorgado, si el proyecto de vivienda residencial correspondiente incluirá un régimen de propiedad en condominio, una copia de la escritura pública debidamente registrada que contenga dicho régimen de propiedad en condominio.

“Fitch”, significa Fitch México, S.A. de C.V. y si dicha sociedad por cualquier motivo deja de fungir como calificadora de valores, “Fitch” se entenderá como cualquier otra agencia calificadora reconocida a nivel nacional designada por el Fideicomitente con el consentimiento del Representante Común.

“Fecha de Cálculo”, significa, respecto de cada Fecha de Pago, el sexto Día Hábil anterior a dicha Fecha de Pago.

“Fecha de Firma”, significa la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Liquidación”, significa la fecha en que (i) se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) los Recursos Totales, menos las cantidades que requieran ser depositadas en (a) la Cuenta de Reserva para Gastos, de conformidad con la Cláusula 12.6. del Contrato de Fideicomiso, (b) la Cuenta de Distribución, de conformidad con la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso, y (c) la Cuenta de Reserva de Intereses conforme la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso, sean depositados en la Cuenta General, y (iii) las cantidades que requieran ser depositadas en la (a) Cuenta de Reserva para Gastos, de conformidad con la Cláusula 12.6. del Contrato de Fideicomiso; (b) la Cuenta de Distribución, de conformidad con la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso; y (c) Cuenta de Reserva de

Intereses conforme a la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso, sean depositada en la Cuenta correspondiente.

“Fecha de Liquidación Original”, significa la fecha en la que ocurra la liquidación de los CBs Originales, la cual deberá ser dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Firma.

“Fecha de Liquidación Subsiguiente”, significa cualquier Fecha de Liquidación que no sea la Fecha de Liquidación Original.

“Fecha de la Oferta”, significa la fecha en la que los CBs sean ofrecidos al público.

“Fecha de Pago”, significa el día 25 (si dicho día no es un Día Hábil, entonces el Día Hábil inmediato siguiente) de cada mes calendario.

“Fecha de Terminación del Fideicomiso”, significa la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Vigésima Octava del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Vencimiento”, significa la fecha de vencimiento establecida en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Fecha de Venta”, significa, con respecto a cualquier Crédito Puente que haya sido identificado para ser vendido, cedido o de otra forma transmitido por el Fideicomitente al Fiduciario, el Día Hábil que ocurra con anterioridad a la Fecha de Terminación del Fideicomiso que se haya especificado en el Certificado de Elegibilidad aplicable para dicho Crédito Puente como la fecha en que dicho Crédito Puente vaya a ser vendido o haya sido anteriormente vendido, cedido o de otra forma transmitido al Fiduciario.

“Fideicomitente”, significa Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

“Fideicomisario en Primer Lugar”, significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”, significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

“Fideicomisario en Tercer Lugar”, significa el Fideicomitente como tenedor de la Constancia.

“Fiduciario”, significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o cualquier sucesor del mismo.

“Fovi”, significa el fideicomiso público creado en 1963 por el gobierno federal mexicano, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que ha sido administrado por SHF desde el 26 de febrero de 2002.

“Fovissste”, significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

“Fuente de Fondo”, significa (i) SHF, Fovissste o Infonavit, (ii) cualquier otra agencia gubernamental o entidad mexicana ya sea con calificaciones de deuda a largo plazo de (x) ya sea al menos “Baa2” por Moody's (en la escala global moneda extranjera) o al menos “Baal” por Moody's (en la escala global moneda local) y (y) “BBB” por S&P (en la escala global moneda local) o con respecto de la cual el Fiduciario haya recibido una confirmación por escrito de dichas calificaciones de cada Agencia Calificadora; o (iii) cualquier otra fuente de fondeo (tales como fideicomisos para el financiamiento de vivienda, bancos y otras instituciones financieras) con calificaciones de deuda a largo plazo de (x) ya sea al menos “Baa2” por Moody's (en la escala global moneda extranjera) o al menos “Baal” por Moody's (en la escala global moneda local) y (y) “BBB” por S&P (en la escala global moneda local) o con respecto de las cuales el Fiduciario haya recibido confirmación por escrito de dichas calificaciones de cada Agencia Calificadora. Crédito Inmobiliario podrá ser considerado como una Fuente de Fondo siempre y cuando (a) cumpla con los criterios del inciso (iii) de esta definición, y (b) los Requisitos de la Fuente de Fondo previstos por Crédito Inmobiliario actuando como Fuente de Fondo sean sustancialmente similares a los Requisitos de la Fuente de Fondo previstos por otras Fuentes de Fondo.

“Garantías Relacionadas”, significa, respecto de cada Crédito Puente, la totalidad de los derechos de los que Crédito Inmobiliario sea titular respecto de (i) el fideicomiso de garantía y/o cualesquier otras garantías o Gravámenes, que garanticen o tengan por objeto garantizar el pago de dicho Crédito Puente, (ii) la Documentación de la Fuente de Fondo y todas las garantías, seguros y otros contratos o convenios de cualquier naturaleza, que garanticen el pago de dichos Créditos Puente, (iii) los permisos de construcción, planos, especificaciones, contratos y demás permisos requeridos y documentos relacionados con el proyecto de vivienda residencial correspondiente (incluyendo sin imitación, programas de computadora, cintas, discos, tarjetas software de procesamiento de información y derechos y propiedades relacionados), (iv) los Expedientes de Crédito, (v) las Pólizas de Seguro de Propiedad, y (vi) el producto de la venta o ejecución, según sea el caso, de cualesquiera de los conceptos anteriores.

“Gastos de Cobranza”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“Gastos del Fideicomiso”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Pago, todos los gastos, honorarios y comisiones relacionadas con el Fideicomiso, incluyendo (i) las cuotas, gastos y comisiones que deban pagarse por el mantenimiento de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ante la CNBV, el listado ante la BMV y su depósito ante el Indeval, (ii) los honorarios que deban pagarse al Fiduciario, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y a los auditores externos de los estados financieros del Fideicomiso, (iii) cualquier cantidad relacionada con la sustitución de un Crédito que el Fiduciario tenga que pagar al Fideicomitente conforme a la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso, y (iv) cualquier otro gasto relacionado y/o necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso, salvo que se convenga entre las partes que deberá ser a cargo de cualquiera de las partes distintas del Fiduciario.

“Gastos de la Oferta”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.14 del Contrato de Fideicomiso.

“Gastos Principales del Fideicomiso” significa los gastos a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) de la definición de Gastos del Fideicomiso y cualquier gasto referido en el inciso (iv) de la definición de Gastos del Fideicomiso que el Representante Común señale por escrito.

“Gravamen”, significa, con respecto a cualquier propiedad, cualquier hipoteca, fideicomiso, limitación de dominio, gravamen, reclamación, prenda (con o sin desposesión), carga, cesión, acuerdo de retención de propiedad (title retention arrangement), fideicomiso de garantía o cualquier limitación de dominio similar de cualquier especie con respecto a dicha propiedad, o cualquier otro contrato, instrumento o acuerdo cuyo objeto sea garantizar una obligación.

“Grupo de Estados”, tendrá el significado que se le asigna a dicho término en el Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso.

“Honorarios de Administración del Fideicomitente”, significa con respecto a cualquier Período de Cobranza, una cantidad equivalente al producto de (i) la Tasa de los Honorarios por Administración con respecto a dicho Período de Cobranza y (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente transmitidos al Fiduciario el primer día de dicho Período de Cobranza, y (iii) una fracción, cuyo numerador es el número de días reales durante dicho Período de Cobranza (o la porción aplicable del mismo), y cuyo denominador es 360. Para evitar ambigüedades, los Honorarios de Administración del Fideicomitente no son honorarios adicionales que deban ser pagados al Administrador sino la porción de los Honorarios por Administración adjudicable a los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente y pagaderos por Crédito Inmobiliario.

“Honorarios por Administración”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Pago, una cantidad igual al producto de (i) la Tasa de Honorarios por Administración respecto del Periodo de Cobranza de que se trate y (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Pagarés Elegibles transmitidos al Fiduciario al primer día del Período de Cobranza respectivo, y (iii) una fracción, cuyo numerador es el número real de días durante el Período de Cobranza respectivo (o una porción aplicable del mismo), y cuyo denominador es 360.

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

“Índice de Créditos Atrasados”, significa, respecto de cada fecha de determinación, el resultado de dividir (i) la Cantidad Total de Principal respecto de todos los Créditos Atrasados existentes en dicha fecha de determinación, entre (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos Elegibles cedidos al Fiduciario (para evitar ambigüedades, al calcular las cantidades conforme a los incisos (i) y (ii) de esta definición, deberá excluirse la Cantidad Total de Principal de los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente) en dicha fecha de determinación. Dicho resultado deberá expresarse como un porcentaje.

“Índice de Rotación”, significa, respecto de cada Fecha de Cálculo la cantidad que resulte de dividir (a) el promedio de la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos al primer día de cada Periodo de Cobranza

según se refleje en los tres (3) últimos Reportes de Cobranza, entre (b) el promedio de toda la Cobranza de principal reflejado en dichos tres (3) Reportes de Cobranza.

“Infonavit”, significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

“ING Casa de Bolsa”, significa ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.

“Instrucciones Irrevocables para la Fuente de Fondeo” significa el documento substancialmente en la forma del Anexo “F” del Contrato de Fideicomiso, conforme al cual el Fideicomitente (a) notificará a cada Fuente de Fondeo relacionada con un Crédito Puente que sea cedido al Fiduciario de que dicha cesión ha ocurrido, e (b) instruirá de manera irrevocable a la Fuente de Fondeo que transfiera todos los recursos derivados de la venta de unidades residenciales individuales de un desarrollo residencial de vivienda inmobiliario respecto del Crédito Puente de que se trate, a la Cuenta de Cobranza.

“Instrucciones Irrevocables para los Desarrolladores” significa el documento substancialmente en la forma del Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso, conforme al cual el Fideicomitente (a) notificará a cada Desarrollador de un Crédito Puente que sea cedido al Fiduciario de que dicha cesión ha ocurrido, e (b) instruirá de manera irrevocable a dicho Desarrollador que deposite cualesquier pago que deba realizarse conforme al Crédito Puente respectivo, a la Cuenta de Cobranza.

“Inversiones Permitidas”, significa las inversiones que el Fiduciario podrá realizar de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.

“LGTOC”, significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV”, significa la Ley del Mercado de Valores.

“Margen de Exceso”, significa, respecto del Día Hábil en que el Crédito sea cedido al Fiduciario, la diferencia entre: (i) el promedio ponderado de la tasa de interés a ser pagado por los Desarrolladores bajo todos los Créditos en dicho Día Hábil (ponderado en la Cantidad Total Comprometida y sin incluir comisión alguna); y (ii) la suma de cada uno de los siguientes determinados al mismo Día Hábil:

(i) la Tasa THIE más el margen aplicable pagadero conforme a los CBs Serie A;

(ii) cualquier cantidad pagadera por el Fiduciario con respecto a la retención de impuestos que, en su caso, aplique a los intereses que deban pagarse a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A;

(iii) los Honorarios por Administración que deban pagarse al Administrador (expresados como porcentaje del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, a dicho Día Hábil), en su caso;

(iv) el monto total de honorarios que deban pagarse al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras y al Representante Común (en cada caso expresadas como un porcentaje del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A a dicho Día Hábil); y

(v) cualesquier otros Gastos del Fideicomiso (expresadas como un porcentaje del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en dicho Día Hábil) que deban pagarse conforme a la Cascada de Flujos durante los siguientes doce meses.

“Margen Neto” significa, con respecto a cualquier Fecha de Cálculo, el resultado de multiplicar por 12 (doce) la cantidad que resulte de dividir (i) la cantidad equivalente a (a) los intereses recibidos por el Fiduciario conforme a todos los Créditos durante el Periodo de Cobranza correspondiente (excluyendo cualquier interés pagado en relación con un Pagaré Fondeado por el Fideicomitente), más (b) los intereses recibidos por el Fiduciario conforme a cualquier Inversión Permitida durante el Periodo de Cobranza correspondiente, menos (c) la suma de:

(A) La Cantidad de Reserva de Gastos correspondiente a dicha Fecha de Cálculo; más (B) todos los demás Gastos del Fideicomiso no incluidos en la Cantidad de Reserva de Gastos, pagaderos en la próxima Fecha de Pago y durante el periodo entre dicha Fecha de Pago y la Fecha de Pago inmediatamente posterior a dicha Fecha de Pago, pero excluyendo a la misma;

Los Honorarios de Administración pagadera en la próxima Fecha de Pago (en su caso); y

Los intereses pagaderos conforme a los CBs Serie A (incluyendo las cantidades pagaderas por el Fideicomitente en relación con cualquier impuesto que sea pagadero derivado del pago de dichos intereses, en su caso) en la próxima Fecha de Pago.

Entre (ii) la suma del saldo insoluto de los CBs en la Fecha de Cálculo correspondiente.

El Margen Neto deberá expresarse como un porcentaje.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente”, significa, sujeto a las limitaciones previstas en la Cláusula 12.3.a párrafo (vi) del Contrato de Fideicomiso, una cantidad equivalente a el Monto de Desembolsos Pendientes.

“Monto de Desembolsos Pendientes”, significa una cantidad equivalente a la suma de la Cantidad Total Comprometida de Créditos Vigentes menos la Cantidad Total de Principal de los Pagarés Elegibles de dichos Créditos Vigentes.

“Monto Mínimo de Reserva”, significa respecto de cualquier Periodo de Cobranza, una cantidad en Pesos igual a la suma de todos los pagos y transferencias realizadas conforme a los pasos 1, 2, 3 y 5 de la Cascada de Flujos en la Fecha de Pago inmediata anterior; en el entendido que el Monto Mínimo de Reserva correspondiente al primer Periodo de Cobranza fue de MX\$8'333,389.00 y el Monto Mínimo de Reserva para el segundo Periodo de Cobranza fue de MX\$8'333,389.00.

“Moody’s”, significa Moody’s de México, S.A. de C.V., y si dicha sociedad por cualquier motivo deja de fungir como agencia calificadora de valores, “Moody’s” se entenderá como cualquier otra agencia calificadora reconocida a nivel nacional designada por el Fideicomitente con el consentimiento por escrito del Representante Común.

“Pagarés”, significa los pagarés suscritos por los Desarrolladores a favor de Crédito Inmobiliario bajo los Créditos Puente para documentar las obligaciones del Desarrollador de hacer pagos bajo los Créditos Puente, en el entendido que, salvo que se indique expresamente lo contrario, para efectos de calcular cualesquier cantidades o índices bajo el Contrato de Fideicomiso (incluyendo pero sin limitar cualquier Cobertura Crediticia de la Serie “A”, Cantidad Total Comprometida, Cantidad Total de Principal, Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, Margen de Exceso, Margen Neto y Precio de Readquisición) o cualesquier otros cálculos, deberá considerarse que el término Pagarés excluye cualesquier Pagarés Fondeados por el Fideicomitente.

“Pagaré Elegible”, significa un Pagaré debidamente endosado y entregado al Fiduciario (a) que esté debidamente suscrito por un funcionario autorizado del Desarrollador correspondiente, (b) que haya sido fondeado en su totalidad por Crédito Inmobiliario, (c) que se relacione ya sea con (x) un Crédito que sea un Crédito Elegible a ser vendido, cedido o de cualquier otra manera adquirido conforme a un Contrato de Cesión en la misma Fecha de Venta que la Fecha de Venta para dicho Pagaré o (y) un Crédito que, en la Fecha de Venta de que se trate para dicho Pagaré, sea un Crédito Vigente; y (d) respecto al cual y el Crédito Puente respectivo, a la Fecha de Venta de que se trate, (1) no haya ocurrido incumplimiento, violación o evento que permita la aceleración conforme a los términos del mismo, (2) no haya ocurrido condición alguna que, mediante notificación o con el paso del tiempo o ambas, constituyera un incumplimiento, violación o evento que permita la aceleración conforme a los términos del mismo, y (3) el Fideicomitente no haya renunciado a cualquier incumplimiento, violación o evento que permita la aceleración. No obstante, lo anterior, cualesquiera de los requisitos de elegibilidad anteriores con respecto a un Pagaré podrán ser renunciados por escrito por el Representante Común y el Fiduciario y, en el caso de dicha renuncia por escrito, dicho Pagaré (si el mismo satisfizo todos los demás criterios de elegibilidad que no hubieren sido renunciados) será considerado un “Pagaré Elegible” para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso. Salvo que se indique expresamente lo contrario, para efectos de calcular cualesquier cantidades o índices bajo el Contrato de Fideicomiso (incluyendo pero sin limitar cualquier Cobertura Crediticia de la Serie “A”, Cantidad Total Comprometida, Cantidad Total de Principal, Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, Margen de Exceso, Margen Neto y Precio de Readquisición) o cualesquier otros cálculos, deberá considerarse que el término Pagarés Elegibles excluye cualesquier Pagarés Fondeados por el Fideicomitente.

“Pagarés Fondeados por el Fideicomitente”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 17.4.a. del Contrato de Fideicomiso.

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

“Patrimonio del Fideicomiso”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 4.1. del Contrato de Fideicomiso.

“Período de Amortización”, significa el período que inicia en la fecha que ocurra primero de entre (i) la fecha en la que el Período de Amortización Anticipada inicie, o (ii) la fecha en la que el Período de Amortización Programada inicie; y que termina, en la fecha en que todas las cantidades pagaderas por el Fiduciario conforme a los pasos 1 al 7 de la Cascada de Flujos sean pagadas en su totalidad.

“Período de Amortización Anticipada”, significa el periodo (i) que comienza en la fecha siguiente a el momento en que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Anticipada y se entregue una notificación por escrito del Representante Común al Fiduciario declarando el inicio de dicho periodo, y (ii) que terminará en la fecha en la que todas las cantidades pagaderas por el Fiduciario de conformidad con los pasos 1 al 7 de la Cascada de Flujos sean pagadas en su totalidad.

“Período de Amortización Parcial”, significa el periodo (i) que comienza en la fecha siguiente al momento en que ocurra un Evento de Amortización Parcial y posteriormente se entregue una notificación por escrito del Representante Común al Fiduciario, entre otros, declarando el inicio de dicho periodo y (ii) que terminará en la fecha más próxima de entre (a) la fecha en que el Evento de Amortización Parcial respectivo sea remediado y (b) la fecha en que inicie un Período de Amortización.

“Período de Amortización Programada”, significa el periodo que comienza en el primer día del 18° (décimo octavo) mes anterior a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y que concluye en la fecha en la que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A hayan sido pagados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B hayan sido pagados en su totalidad, y todas las cantidades pagaderas por el Fiduciario hayan sido pagadas en su totalidad.

“Período de Cobranza”, significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo o Fecha de Pago, según sea el caso, el periodo (i) que inicia el día primero del mes calendario anterior (o, en el caso del primer Período de Cobranza, el periodo que inicia en la Fecha de Liquidación Original), y (ii) que termina el último día del mismo mes calendario anterior.

“Período de Desembolso Inicial”, significa el periodo que comienza en la Fecha de Liquidación Original y concluye en la fecha más próxima de entre: (i) el primer aniversario de la Fecha de Liquidación Original, y (ii) el comienzo del Período de Amortización, en el entendido sin embargo de que en la medida que un Período de Amortización Parcial continúe, el Período de Desembolso se considerará suspendido.

“Período de Desembolso Adicional”, significa, con respecto a cada Fecha de Liquidación Subsiguiente, el periodo que comienza en dicha Fecha de Liquidación Subsiguiente y que concluye en la fecha más próxima de entre: (i) el primer aniversario de dicha Fecha de Liquidación Subsiguiente, y (ii) el comienzo del Período de Amortización; en el entendido, sin embargo que en la medida que un Período de Amortización Parcial esté vigente y continúe, el Período de Desembolso Adicional se considerará como suspendido.

“Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A”, significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el período desde e incluyendo la Fecha de Pago inmediata anterior (y (i) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, la Fecha de Liquidación Original, y (ii) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, la

Fecha de Liquidación Subsiguiente de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales), y que terminará en y excluyendo dicha Fecha de Pago.

“Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B”, significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el período desde e incluyendo la Fecha de Pago inmediata anterior (y (i) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, la Fecha de Liquidación Original, y (ii) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, la Fecha de Liquidación Subsiguiente de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales), y que terminará en y excluyendo dicha Fecha de Pago.

“Período de Revolvencia”, significa (i) en el entendido que no se hayan emitido Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales y el Período de Amortización no haya iniciado, el período que comienza en el primer aniversario de la Fecha de Liquidación Original y concluye al inicio del Período de Amortización, o (ii) en el caso que se hayan emitido Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales después de la Fecha de Liquidación Original y el Período de Amortización no haya iniciado, el período que comienza en el primer aniversario de la Fecha de Liquidación Subsiguiente relativa a la emisión de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales Serie A y que terminará al inicio del Período de Amortización, en el entendido sin embargo de que, en la medida que un Período de Amortización Parcial haya iniciado y continúe, el Período de Revolvencia se considerará suspendido.

“Pesos”, “\$ ” o “MX”, significa pesos, moneda de curso legal en México.

“Políticas de Administración y Cobranza”, significa las políticas de administración y cobranza de Crédito Inmobiliario denominadas “Manual de Políticas y Procedimientos de Créditos Puente” que se anexa al Contrato de Fideicomiso con la letra “K”; en el entendido que dichas Políticas de Administración y Cobranza no podrán ser modificadas o reformadas de manera importante en relación con los Créditos Puente sin el consentimiento previo y por escrito de Representante Común, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración.

“Pólizas de Seguro de Propiedad”, significa las pólizas contratadas con una Compañía Aseguradora de Propiedades que aseguran la propiedad o los proyectos de vivienda residenciales que garantizan los Créditos en contra de fuego, explosión, remoción de escombros, fenómenos hidrometeorológicos, terremotos, erupciones volcánicas, y responsabilidad civil, incluyendo cualquier Seguro Contra Daños.

“Porcentaje Permitido de Créditos Atrasados”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Cálculo o fecha de determinación, el porcentaje establecido a continuación correspondiente al Índice de Créditos Atrasados determinado a dicha Fecha de Cálculo o fecha de determinación:

Valor del Índice de Créditos Atrasados Porcentaje Permitido de Créditos Atrasados

Índice de Créditos Atrasados menor o igual a 5% 100%

Índice de Créditos Atrasados mayor a 5% pero menor o igual a 10% 90%

Índice de Créditos Atrasados mayor a 10% 80%

“Porcentaje CB Series B”, significa un porcentaje de 16.33% (dieciséis punto treinta y tres por ciento).

“Precio de Readquisición”, significa, con respecto a cualquier Crédito que sea objeto de readquisición por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o por el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, un monto en Pesos equivalente a la suma de (i) la Cantidad Total de Principal de dicho Crédito, a dicha fecha de readquisición, más (ii) el monto total de intereses devengados no pagados (ordinarios o moratorios) y honorarios generados y no pagados respecto de dicho Crédito (excluyendo las cantidades relacionadas con los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente) a dicha fecha de readquisición, pero excluyendo a la misma.

“Programa”, significa la inscripción preventiva bajo la modalidad de programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV autorizada con fecha 11 de diciembre de 2006, mediante oficio número 153/516570/2006 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Proporción de Concentración del Desarrollador”, significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto a cualquier Desarrollador, el índice (expresado en porcentaje) de (A) la suma de (I) la Cantidad Total Comprometida de cada Crédito Puente celebrado por dicho Desarrollador a ser adquirido por el Fiduciario en una fecha específica, y (II) la Cantidad Total Comprometida de todos los Créditos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso celebrados por dicho Desarrollador a dicha fecha de determinación, sobre (B) los Recursos Totales Ajustados.

“Proporción de Concentración Geográfica”, significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto de cada una de las entidades federativas de México, el índice (expresado en porcentaje) de (A) la suma de (I) la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos cuyos proyectos de vivienda residencial se ubiquen en dicha entidad federativa, más (II) la Cantidad Total Comprometida de cada Crédito a ser adquirido por el Fiduciario en dicha fecha de determinación cuyo proyecto de vivienda residencial se ubique en dicha entidad federativa, sobre (B) los Recursos Totales Ajustados.

“Productos de Ejecución”, significa, conjuntamente, todas las cantidades recibidas o calculadas respecto a (i) la ejecución de cualquier Garantía Relacionada, excluyendo cualquier cantidad que conforme a la legislación aplicable deba entregarse al Desarrollador, en su carácter de acreditado, y/o (ii) cualquier resolución judicial emitida en contra del Desarrollador correspondiente.

“Recursos Totales”, significa, en cualquier fecha de determinación, el total de los fondos obtenidos de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (incluyendo la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales) al amparo del Programa, más la cantidad total de Aportaciones de Capital.

“Recursos Totales Ajustados”, significa, en cualquier fecha de determinación, los Recursos Totales menos la cantidad total de principal repagada bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta, e incluyendo, dicha fecha de determinación.

“Recursos de la Fuente de Fondeo”, significa, respecto de cualquier Crédito, cualquier cantidad pagada o pagadera por la Fuente de Fondeo al Fiduciario o Administrador en relación con la Documentación de Fondeo relacionada a dicho Crédito.

“Reporte de Distribuciones”, significa el documento que el Representante Común preparará y enviará al Fiduciario y al Administrador en cada Fecha de Cálculo, indicando (i) las transferencias que deban hacerse de conformidad con las Cláusulas 12 y 13 del Contrato de Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo, (ii) los pagos que se deban efectuar de la Cuenta de Distribución de conformidad con la Cascada de Pagos, (iii) los pagos que se deban efectuar de la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con la Cláusula 12.6.b. del Contrato de Fideicomiso en el Día Hábil correspondiente, y (iv) los Montos de Reserva para Fondeo de Créditos Puente a ser retenidos en la Cuenta General, en su caso. El Reporte de Distribuciones deberá contener la información establecida en el Anexo “C”. Para todos sus incisos, la prelación de los pagos de la Cuenta de Distribución está descrita en la Cascada de Flujos.

“Representante Común”, significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, Fiduciario, como representante común de los Tenedores o quien lo substituya en su caso.

“Requisitos de la Fuente de Fondeo”, significa (i) el registro de un proyecto de vivienda residencial con una Fuente de Fondeo, en caso de ser necesario, (ii) el cumplimiento con los requisitos de elegibilidad establecidos bajo programas de fondeo implementados por las Fuentes de Fondeo respectivas, y (iii) cualesquier otros requisitos presentes o futuros cuyo cumplimiento sea necesario para obtener fondos de una Fuente de Fondeo según dichos requisitos sean exigidos por una Fuente de Fondeo.

“RNV”, significa el Registro Nacional de Valores de la CNBV.

“Seguro contra Daños”, significa el seguro contra daños que cubra fuego, y cobertura extendida respecto de cualquier Propiedad o proyecto residencial de vivienda que garantice el pago de cualquier Crédito.

“S&P”, significa Standard & Poor’s, S.A. de C.V., una Agencia Calificadora autorizada por la CNBV y cualquier otra que la sustituya, en caso de que dicha sociedad mercantil, por cualquier razón, no pudiera realizar las funciones de una agencia calificadora de valores, “S&P” deberá referirse a cualquier otra Agencia Calificadora con reconocimiento nacional designado por el fiduciario con el consentimiento por escrito del Representante Común.

“SHF”, significa Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

“Solicitud de Activos Excluidos”, tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Tasa de Honorarios por Administración”, significa con respecto a cualquier Período de Cobranza o cualquier parte del mismo (a) 0.25% por año, en tanto el Fideicomitente sea el Administrador; (b) 0.50% por año, en

tanto el Administrador Sustituto sea el Administrador; o (c) cualquier otra tasa que acuerden el Fiduciario y un Administrador con el consentimiento previo y por escrito del Representante Común.

“Tasa TIIE”, significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de veintiocho (28) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago y que aplicará para la Fecha de Pago inmediata siguiente.

“Tenedores”, significa con respecto a cada serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esa serie, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“UDI” significa la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el “Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta”, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1 y 4 de abril de 1995; en caso de que dejare de publicarse el valor de la UDI, “UDI” significará la unidad que se calcule y determine como unidad sustituta de la UDI por el Banco de México y, de no calcularse y publicarse dicha unidad sustituta, significará la unidad que se calcule por el Representante Común, usando, en la medida de lo posible, el mismo método utilizado por Banco de México para calcular la UDI o, de no ser esto posible, un método equivalente que refleje el impacto en el valor del Peso, de las modificaciones mensuales del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“Valor de Avalúo”, significa, con respecto a cualquier Crédito Puente, el valor de avalúo del proyecto residencial relacionado con dicho Crédito Puente, calculado por o a nombre de Crédito Inmobiliario de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza, en relación con y anterior a la celebración por Crédito Inmobiliario del Crédito Puente respectivo, cuyo Valor de Avalúo no excederá la valuación total, en su caso, de dicho proyecto residencial especificado por la Fuente de Fondeo en relación con la Documentación de la Fuente de Fondeo respectiva.

---

## **Resumen ejecutivo:**

---

El propósito de la emisión fue financiar la compra de Créditos Puente para el desarrollo de viviendas. Los Créditos Puente fueron originados por Crédito Inmobiliario con Desarrolladores Calificados. Para efectos de financiar la compra de los Créditos Puente, y los desembolsos correspondientes bajo Créditos Vigentes documentados a través de Pagarés, el Fiduciario con los recursos de la colocación obtuvo los recursos para el financiamiento de los Créditos Puente que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

La operación contempló tres etapas: (1) Periodo de Desembolsos Iniciales o Período de Desembolsos Iniciales Adicional, durante el cual Crédito Inmobiliario venderá Créditos Puente al Fideicomiso para llegar a un porcentaje de utilización mínima del 50% de los Recursos Totales del Fideicomiso en forma de Pagarés bajo

los Créditos (con el fin de evitar la erosión de los recursos del Fideicomiso), (2) El Periodo de Revolvencia (que comienza al terminar el Periodo de Desembolsos Iniciales o el Período de Desembolsos Iniciales Adicional y termina 18 (dieciocho) meses antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios), durante el cual el Fideicomiso continuará comprando Créditos Puente de forma revolvente en la medida que tenga Efectivo Disponible. Durante el Periodo de Revolvencia la utilización mínima de los recursos del Fideicomiso también deberá de ser del 50% en forma de Pagarés (con el fin de evitar la erosión de los recursos del Fideicomiso), y (3) Periodo de Amortización Programada (que comienza 18 (dieciocho) meses antes de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios), en donde el Efectivo Disponible de acuerdo a la Cascada de Flujos del Fideicomiso será utilizado en su totalidad para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, y una vez amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B. Para evitar ambigüedades, durante el Periodo de Amortización Programada, el Fideicomiso no podrá adquirir Créditos Puente de Crédito Inmobiliario.

En caso de que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A sea menor del diez por ciento (10%) del saldo total de principal original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso mediante el pago de la Cantidad de Readquisición al Fideicomiso. Una vez que todas las obligaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad, el Fiduciario entregará el remanente del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente. Si el Fideicomitente ejerce el Derecho a Readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente notificará esta circunstancia al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras con al menos diez (10) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se fuere a depositar la Cantidad de Readquisición.

La estructura de aforo de la operación consistió en los siguientes porcentajes de los Recursos Totales: (1) 79.00% de CBs Serie A, (2) 12.90% de CBs Serie B, y (3) 8.10% de la Aportación de Capital documentado por la Constancia.

#### Adquisición de Créditos y Pagarés.

Conceptualmente la estructura prevé la adquisición de 3 tipos de créditos por parte del Fideicomiso: Créditos Iniciales, Créditos Adquiridos y Créditos Substitutos. Los tres tipos de Créditos deben ser Créditos Elegibles, es decir, deben cumplir con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, la distinción entre cada uno de los Créditos mencionados en el párrafo anterior tiene como razón de ser identificar los distintos fines que puede tener la afectación de un Crédito al Fideicomiso, así como los diferentes momentos en que se deben o pueden afectar Créditos al Fideicomiso. En general y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, el Fiduciario utilizará el Efectivo Disponible para adquirir del Fideicomitente, Créditos Elegibles y Pagarés Elegibles suscritos por los Desarrolladores conforme a los Créditos Vigentes. La transmisión de Créditos al Fiduciario será onerosa y se realizará mediante la celebración de un Contrato de Cesión y el endoso y entrega al Fiduciario de los Pagarés Elegibles. Todo Contrato de Cesión deberá celebrarse por y entre el Fideicomitente y el Fiduciario ante notario público en escritura pública o mediante ratificación de firmas ante notario público, y, en caso de que así se requiera conforme a la legislación local aplicable, se inscribieron en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes.

## Créditos Adquiridos

Durante la vida de la estructura y sujeto a los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Fiduciario utilizará el Efectivo Disponible en el Fideicomiso para adquirir del Fideicomitente Créditos Adquiridos; en el entendido que los Créditos Adquiridos deberán cumplir con todos los requisitos y criterios para calificar como Créditos Elegibles y poder así ser adquiridos por el Fiduciario.

El precio de adquisición de los Créditos Adquiridos será igual al 100% (cien por ciento) de los Pagarés suscritos o que se suscriban bajo los mismos.

## Créditos Substitutos

El Fideicomitente (i) tiene la opción de transmitir al Fiduciario Créditos Substitutos con el objeto de reemplazar algún Crédito Atrasado, Crédito Vencido o un Crédito que se encuentre en incumplimiento bajo sus términos (los “Créditos de Substitución Opcional”) o readquirir dichos Créditos de Substitución Opcional y pagar al Fiduciario el precio que se determine conforme al Contrato de Fideicomiso para la readquisición de dichos Créditos de Substitución Opcional, (ii) deberá transmitir al Fiduciario Créditos Substitutos con el objeto de reemplazar (a) Créditos No Elegibles, y (b) cualquier Crédito con respecto al cual ha ocurrido un Incumplimiento (los “Créditos de Substitución Obligatoria”) o readquirir dichos Créditos de Substitución Obligatoria y pagar al Fiduciario el precio que se determine conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración para la readquisición de dichos Créditos de Substitución Obligatoria.

## Pagarés Fondeados por el Fideicomitente

Se considerará un Pagaré Fondeado por el Fideicomitente aquellos Pagarés que hayan sido transmitidos al Fideicomiso sin que el Fideicomiso le haya pagado el precio de adquisición de dichos Pagarés al Fideicomitente. El propósito principal de éste concepto es permitir que Crédito Inmobiliario pueda continuar fondeando proyectos en caso de un Evento de Amortización Parcial o Evento de Amortización Anticipada. Dichos Pagarés mantendrán éste carácter en tanto el Fideicomiso no haga entrega del precio de adquisición al Fideicomitente y serán considerados como Activos Excluidos. Las cantidades recibidas al amparo de dichos pagarés (la Cobranza del Fideicomitente) no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y deberán ser entregados al Fideicomitente.

El monto de los recursos obtenidos fue de \$500,000 para la serie "A", \$581,646 para la serie "B", y \$51,266 para una constancia, lo cual equivale a una cobertura del 21% otorgado por Standard & Poor's, S.A. de C.V. (5&P) y Moody's de México, S. A. de C.V.

El 17 de mayo de 2013 fecha de vencimiento de los CB's, la Asamblea de Tenedores acordó que estos se encuentran vigentes y permanecerán vigentes: hasta en tanto los mismos no hayan sido amortizados en su totalidad, dado que, al presentarse algún evento de amortización anticipada, se considera que la fecha de vencimiento de los CB's será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Actualmente, derivado de la cartera vencida de la totalidad de los proyectos cedidos al fideicomiso, aunado a los procesos judiciales de los mismos y de la demanda entablada por el Administrador Sustituto anterior (NS Capital Asset Management S.C.) al Fideicomiso y a integrantes del Fiduciario en lo personal, la emisión se encuentra en proceso de liquidación total.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 no se realizaron pagos de principal, debido a que no se recibió cobranza de los derechos de cobro.

---

## **Factores de riesgo:**

---

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

### a) Riesgo de crédito

Representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro cedidos al fideicomiso sobre la cartera de créditos otorgados por el Fideicomitente. La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que respalda los derechos de cobro de créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios.

### b) Riesgo de Liquidez

Representa la posibilidad de que el fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Todas las cantidades adeudadas bajo los CBs que se emitan en cada emisión se pagaran únicamente con cargo al patrimonio de cada Fiduciario emisor. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido principalmente, por los derechos relacionados con los créditos elegibles y sus garantías relacionadas, derechos al cobro, cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales derivados de los créditos elegibles y su cobranza.

## Análisis de vencimiento

### I. Vencimiento del activo

Uno de los componentes del patrimonio del Fideicomiso está constituido por los créditos que se otorgaron a los Desarrolladores. Al 31 de diciembre de 2017 los créditos del Fideicomiso se encuentran vencidos.

### II. Vencimiento riel pasivo

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los CB's Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar pago alguno. El Fideicomitente o el Fiduciario no garantizan rendimiento alguno de los CB's.

#### Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso no tiene exposición al riesgo cambiario; sin embargo, al tener pasivo y activos a tasa variable, el Fideicomiso tiene riesgo de tasa de interés. Si las tasas se incrementan las obligaciones del Fideicomiso al pago de los intereses de los certificados fiduciarios se incrementarían.

#### a)Análisis de sensibilidad de la cartera

Dada que la cartera de créditos relacionados al Fideicomiso se encuentra en situación de deterioro, se determina que los activos relacionados no son susceptibles a sensibilidad ante cambios en la tasa de interés.

La sensibilidad se expresará en función del valor de mercado que los posibles compradores estén dispuestos a pagar considerando los flujos de recuperación.

---

### 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](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://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.

Los datos de contacto por parte del Representante Común son: el Lic. José Roberto Flores Coutiño al teléfono (55) 5231 0141 o al correo electrónico [jrfloresc@monex.com.mx](mailto:jrfloresc@monex.com.mx) o con la Lic. Alejandra Tapia Jiménez al teléfono (55) 5231 0161 o al correo electrónico [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx) con oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 19, Colonia Juárez, C.P. 06600, 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](mailto:ruth.arellano@hsbc.com.mx) y/o [gabriela.yanez@hsbc.com.mx](mailto:gabriela.yanez@hsbc.com.mx) o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

---

**Otros valores emitidos por el fideicomiso:**

---

No existen otros valores emitidos por el Fideicomiso.

---

**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:

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado, entre otros, por la aportación inicial del Fideicomitente, los Créditos Puente aportados por la Fideicomitente y sus accesorios; los expedientes de crédito; los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Puente, incluyendo los bienes que obtengan en pago y los seguros de daños que en su caso se hubieren contratado respecto de dichos bienes; los valores en los que se inviertan los recursos líquidos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos, y cualquier otro bien que en el futuro aporte la Fideicomitente al Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

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

### Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Al 31 de diciembre 2019 el balance general consta de 10 créditos demandados.

Fecha	Saldo
dic-19	129,773,311.69
nov-19	202,148,811.69
oct-19	202,148,811.69
sep-19	202,148,811.69
ago-19	202,148,811.69
jul-19	202,148,811.69
jun-19	202,148,811.69
may-19	202,148,811.69
abr-19	202,148,811.69
mar-19	202,148,811.69
feb-19	202,148,811.69
ene-19	202,148,811.69

En el 2019 no se realizaron pagos de intereses y amortización de la Serie A y Serie B, por falta de recursos en el Fideicomiso. El saldo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A es de \$286,846,976.73 M.N. y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se mantiene en \$81,645,600.00 M.N.

El saldo total actual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es de \$368, 492,576.73 M.N.

## Desempeño de los activos

Durante el periodo del 2019 se mantiene la cartera morosa como reflejo del avance lento de los procesos judiciales. A continuación, se presenta una tabla con la descripción de la cartera conforme a su grado de morosidad:

	Dec-19	Nov-19	Oct-19	Sep-19	Aug-19	Jul-19
<b>Vigentes</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>1-30 días</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>31-60 días</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>61-90 días</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>&gt;91 días</b>	70,384,220.03	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03
<b>Activos Recuperados</b>	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66
Total Saldo	<b>129,773,311.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>201,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>
<b>Vigentes</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>1-30 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>31-60 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>61-90 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>&gt;91 días</b>	54.24%	70.62%	70.62%	70.62%	70.62%	70.62%
<b>Activos Recuperados</b>	45.76%	29.38%	29.38%	29.38%	29.38%	29.38%
Total Saldo	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

	Jun-19	May-19	Apr-19	Mar-19	Feb-19	Ene-19
<b>Vigentes</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>1-30 días</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>31-60 días</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>61-90 días</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

>91 días	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03	142,759,720.03
<b>Activos Recuperados</b>	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66
Total Saldo	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>202,148,811.69</b>
<b>Vigentes</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>1-30 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>31-60 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>61-90 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>&gt;91 días</b>	70.62%	70.62%	70.62%	70.62%	70.62%	70.62%
<b>Activos Recuperados</b>	29.38%	29.38%	29.38%	29.38%	29.38%	29.38%
Total Saldo	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

En comparación con los años anteriores:

	Dec-19	Dec-18	Dec-17	Dec-16	Dec-15
<b>Vigentes</b>	-	-	-	-	-
<b>1-30 días</b>	-	-	-	-	-
<b>31-60 días</b>	-	-	-	-	-
<b>61-90 días</b>	-	-	-	-	-
<b>&gt;91 días</b>	70,384,220.03	142,759,720.03	154,031,213.34	174,275,885.52	280,289,687.79
<b>Activos Recuperados</b>	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	59,389,091.66	60,389,091.66
Total Saldo	<b>129,773,311.69</b>	<b>202,148,811.69</b>	<b>213,420,305.00</b>	<b>233,664,977.18</b>	<b>340,678,779.45</b>
	Dec-19	Dec-18	Dec-17	Dec-16	Dec-15
<b>Vigentes</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>1-30 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>31-60 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>61-90 días</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>&gt;91 días</b>	54.24%	70.62%	72.17%	74.58%	82.27%
<b>Activos Recuperados</b>	45.76%	29.38%	27.83%	25.42%	17.73%
Total Saldo	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

El Administrador hace algunos comentarios sobre el portafolio de los créditos vigentes en el patrimonio del Fideicomiso, con la finalidad de revertir la situación actual:

Rinconada Lerma. Estado de México.

Contrato de compraventa de fecha 10 de noviembre de 2014 en incumplimiento por Teodoro Mario Alonso Paniagua; la operación incluye los desarrollos de Rinconada de Lerma, Estado de México y el del Playa del Carmen, Quintana Roo.

El Desarrollo de Lerma tiene vicios ocultos de alto costo y cumplimiento de infraestructura y obra social condicionada por el Municipio de Lerma. Problemas de tracto sucesivo por la falta de inscripción oportuna.

Playa del Carmen, Quintana Roo.

El Desarrollo de Playa del Carmen se encuentra invadido en su totalidad por grupos sociales y no tiene posibilidad de solución a menos de que participe el Municipio de Solidaridad para realizar una venta forzada a los posesionarios. Actualmente es un asentamiento irregular que deriva en delincuencia de la cual el Municipio culpa a los propietarios del inmueble por no regularizar y concluir la infraestructura y edificación de vivienda en tiempo y forma de acuerdo a proyecto.

Se recomienda vender los derechos del contrato a un tercero interesado ya que se avecinan problemas mayores con la posible venta informal e invasión del Desarrollo de Rinconada Lerma, advertida por el comprador ante la imposibilidad de prorrogar su ejecución.

Para el caso de Playa del Carmen, la Presidenta Municipal advirtió el embargo por falta de pago de impuesto predial, agua, licencias y derechos.

Adicionalmente, se sugiere negociar con el asesor jurídico de la contraparte para dar solución antes de que se tenga que devolver al anticipo recibido en la operación de compraventa.

En asamblea de fecha 23 de enero del 2020, en el acuerdo SEPTIMO y a efecto de dar por terminado el Contrato de Administración celebrado con Consilior S.A de C.V. se acuerda que una parte de las cantidades adeudadas al mencionado administrador, sean pagadas en especie con los inmuebles denominados como (Rinconada Lerma y Playa del Carmen) a través de la transmisión de los derechos litigiosos, en dación en pago, en favor de este o de la persona que éste designe y así mismo tendrá la libertad de escriturar, ceder o trasladar el activo a un tercero de acuerdo a su conveniencia con la autorización de la mencionada asamblea.

Kreo

San Juan del Rio, Querétaro

Pedro Escobedo, Querétaro

El procedimiento especial de adjudicación de estos créditos se realizó en octubre de 2011, mismo que no prospero por costo y negativa de Crédito Inmobiliario para firmar la escritura.

En abril de 2016 quedó realizada la notificación de una Jurisdicción Voluntaria por edictos para el inicio de la demanda.

En diciembre de 2016 se presentó la demanda correspondiente quedando debidamente emplazada la Kreo Constructora e Inmobiliaria, S.A. de C.V. y avales Albertina del Carmen Ortiz Oviedo y Eduardo Ramón Elizalde Chávez, en febrero de 2017.

Actualmente ambos juicios se encuentran en etapa de sentencia en primera instancia.

A partir de que se logró el emplazamiento, se han recibido las siguientes ofertas de compra de derechos de litigio:

En mayo de 2017 por un importe de \$25 mdp por ambos proyectos, misma que no fue aprobada.

Las propuestas señaladas fueron realizadas por medio de la mecánica de toma de decisiones autorizada, modificada y aclarada mediante asamblea de tenedores celebradas con fecha 22 de junio de 2012, 21 de agosto de 2012 y 14 de enero de 2015 respectivamente y rechazadas por el tenedor mayoritario. En junio de 2017 la oferta se subió a \$30 mdp y el Tenedor mayoritario la objetó y fijó un piso mínimo de \$33 mdp. Se propuso al inversionista, quien de inicio indicó que haría el esfuerzo, sin embargo, no logró completar el importe solicitado. Derivado de lo anterior, se recomienda la venta de los derechos de litigio a la brevedad. Se avecinan problemas mayores con acreedores diversos, ejidatarios insatisfechos y pugnas entre socios, adicionales a demandas diversas en curso. Actualmente, los Desarrollos están en posesión de terceros.

Otros acreedores y afectados son muy influyentes en la zona y entorpecerán la adjudicación en su momento. Se han perdido oportunidades valiosas por no aprovechar el costo de oportunidad. Se sugiere retomar y negociar ofertas del pasado con inversionistas interesados.

En asamblea de fecha 01 de agosto de 2019, reanudada y concluida el día 06 de agosto del año 2019, los tenedores aprobaron la venta de derechos litigiosos aprobada por el administrador a un tercero en la cantidad de \$30 dmdp, operación que fue formalizada mediante la ratificación del contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y derechos litigiosos el día 12 de diciembre del año 2019.

Portafolio en general.

En toda la cartera se han realizado gestiones judiciales tendientes a la recuperación de los créditos, como son Jurisdicciones Voluntarias y Demandas.

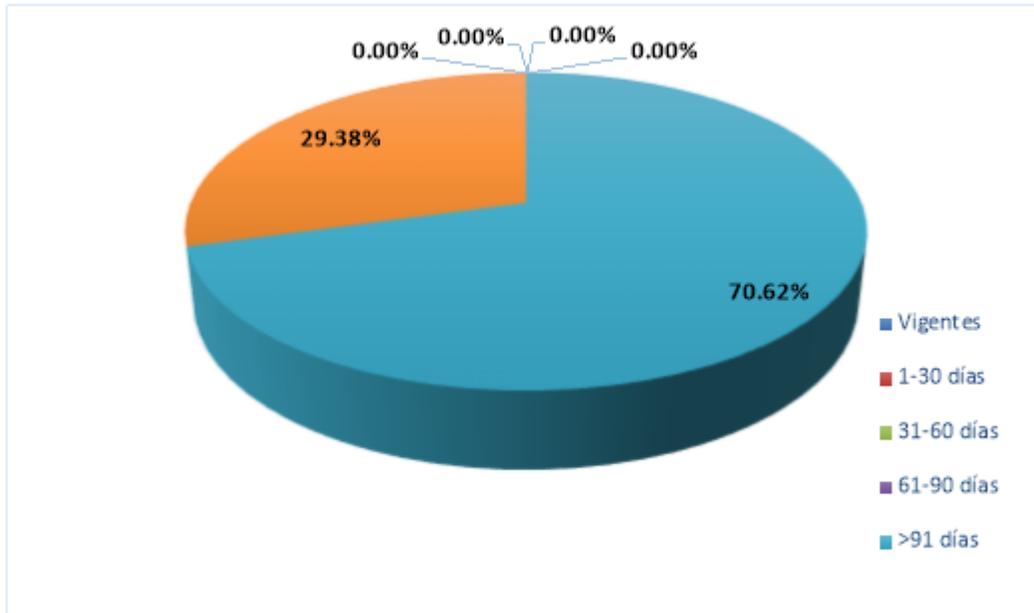
Se recomienda evaluar la venta de los derechos de litigio en las condiciones actuales ya que los juicios avanzan lentamente y/o se encuentran detenidos por discrepancias legales, adicional a que los acreditados se han dedicado a entorpecer su avance procesal con argucias jurídicas. Obtener un análisis para subasta y/o venta en paquete de los inmuebles que resulten, ya que no se cuenta con una validación en Registro Público de la Propiedad de las garantías, alineadas con las manifiestas en la información disponible. La administración del portafolio solo está generando gastos exponenciales por mantenimiento de los juicios.

---

## **Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo**

---

La distribución de la cartera conforme al pago de intereses al cierre del 2019 es como sigue:



---

## Variación en saldo y en número de activos

---

El total de créditos que comprende la emisión se encuentran vencidos y demandados. El total de garantías remanentes alcanzó un promedio de avance de obra del 70.62%.

De los 29 créditos originales se tienen 21 liquidados; restan 8 proyectos para resolver que se encuentran en procesos judiciales.

Estado	Monto	Porcentaje	Clasificación Estado	Numero de Activos
Aguascalientes		0.00%	A	
Baja California		0.00%	C	
Baja California Sur		0.00%	A	
Campeche		0.00%	A	
Chiapas	31,475,362.10	12.55%	B	1
Chihuahua		0.00%	B	
Coahuila		0.00%	B	
Colima		0.00%	A	
D.F.	12,739,138.03	5.08%	C	1
Durango		0.00%	A	
Estado de México	47,805,233.89	19.06%	C	1
Guanajuato		0.00%	B	
Guerrero	0.00	0.00%	A	
Hidalgo		0.00%	A	
Jalisco		0.00%	C	
Michoacán		0.00%	A	
Morelos	20,586,913.48	8.21%	A	1
Nayarit		0.00%	A	
Nuevo León		0.00%	C	
Oaxaca	96,520,188.24	38.48%	B	2
Puebla		0.00%	B	
Querétaro	0.00	0.00%	B	
Quintana Roo	27,143,275.66	10.82%	B	1
San Luis Potosí		0.00%	A	
Sinaloa		0.00%	A	
Sonora		0.00%	B	
Tabasco		0.00%	B	
Tamaulipas		0.00%	B	
Tlaxcala		0.00%	A	
Veracruz	14,564,421.81	5.81%	B	1
Yucatán		0.00%	A	
Zacatecas		0.00%	A	
<b>Total</b>	<b>250,834,533.21</b>	<b>100%</b>		<b>8</b>

## Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

La distribución de la cartera conforme al grado o nivel de cumplimiento al cierre del 2019 es como sigue:

Dec-19	
<b>Vigentes</b>	0.00
<b>1-30 días</b>	0.00
<b>31-60 días</b>	0.00
<b>61-90 días</b>	0.00
<b>&gt;91 días</b>	70,384,220.03
<b>Activos Recuperados</b>	59,389,091.66
<b>Total Saldo</b>	<b>\$129,773,311.69</b>

## Garantías sobre los activos

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica. El Fideicomitente del Fideicomiso Emisor no tiene responsabilidad alguna de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso Emisor resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar al Fideicomitente del Fideicomiso Emisor el pago de dichas cantidades, sino que se les pagaría conforme al patrimonio del Fideicomiso Emisor.

## Emisiones de valores

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

## Desempeño de los valores emitidos

Respecto del pago a los Tenedores se informa que, desde la fecha de emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y en su caso de amortización se han realizado de conformidad con

lo establecido en la cláusula Décima Tercera. Cascada de Flujos y Reporte de Distribución del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/248827.

El cálculo de los intereses fue calculado de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la portada y glosario del presente reporte.

A continuación, se presenta de forma detallada cada uno de los pagos realizados durante el ejercicio 2019.

No. Cupón	Fecha de Pago	Monto de intereses devengados		Monto de intereses pagados		Monto pagado de principal	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
129	25/01/2019	\$2,509,715.83	\$897,138.86	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
130	25/02/2019	\$2,520,139.53	\$900,105.77	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
131	25/03/2019	\$2,262,244.18	\$809,010.83	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
132	25/04/2019	\$2,498,896.92	\$894,059.46	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
133	27/05/2019	\$2,414,175.87	\$864,048.58	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
134	25/06/2019	\$2,496,377.45	\$893,349.37	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
135	25/07/2019	\$2,415,705.72	\$864,484.02	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
136	26/08/2019	\$2,489,337.74	\$891,338.62	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
137	25/09/2019	\$2,440,776.14	\$877,516.48	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
138	25/10/2019	\$2,338,854.63	\$842,609.81	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
139	25/11/2019	\$2,370,329.71	\$857,465.22	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
140	26/12/2019	\$2,244,983.96	\$815,891.28	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

No. Cupón	Saldo insoluto		No. Títulos		Valor nominal ajustado inicial por título		Valor nominal ajustado final por título	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
129	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
130	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
131	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
132	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
133	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
134	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
135	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
136	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
137	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
138	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
139	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00
140	\$286,846,976.73	\$81,645,600.00	5,000,000	816,456	\$57.37	\$100.00	\$57.37	\$100.00

## Información relevante del periodo

Durante el ejercicio 2019, se tuvieron los siguientes eventos relevantes:

**FECHA:30/04/2019**

RAZÓN SOCIAL: HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC

LUGAR: Ciudad de México

ASUNTO: Aviso sobre el reporte anual correspondiente al ejercicio 2018.

**EVENTO RELEVANTE:**

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/248827, que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B identificados con clave de pizarra CICB 08 y CICB 08-2 respectivamente, informa al público inversionista que durante el periodo del 2018 se mantiene una cartera morosa de 10 proyectos restantes por liquidar como reflejo del avance lento de los procesos judiciales, motivo por el cual el Fideicomiso no ha reportado una Cobranza eficaz durante ese periodo. Este acontecimiento impide que el Fiduciario se encuentre en posibilidad de contratar el servicio de un despacho externo que audite los Estados Financieros, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. Por lo antes señalado, y con la intención de dar cumplimiento parcial a la obligación establecida, el Fiduciario en conjunto con el Representante Común han determinado realizar el envío del Reporte Anual del periodo 2018 sin los Estados Financieros anuales o sus equivalentes, dictaminados por un auditor externo.

**FECHA:02/05/2019**

EMISORA(S) CICB - HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC

LUGAR: Ciudad de México

ASUNTO: Suspensión de la Cotización de los valores que se negocian en el Mercado de Deuda identificados con clave de cotización CICB.

**AVISO DE SUSPENSIÓN DE BMV**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V. INFORMA QUE: Con fundamento en lo establecido por el artículo 248 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el tercer párrafo del artículo 45 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.015.01 de su Reglamento Interior, decreta a partir del día de hoy 2 de mayo de 2019 la suspensión de la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de cotización CICB (emisiones 08 y 08-2), en virtud de que la información referente al Reporte Anual correspondiente al ejercicio social que concluyó el 31 de

diciembre de 2018 se encuentra incompleta al carecer de los estados financieros dictaminados y de la opinión del auditor independiente.

Este informe lo realiza la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en cumplimiento a lo establecido por el artículo 72 de las citadas disposiciones, para todos los efectos a que haya lugar, por lo que los intermediarios del mercado de valores y las empresas que administran mecanismos tendientes a facilitar las operaciones con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, deberán abstenerse de canalizar solicitudes u órdenes tendientes a celebrar operaciones con los valores antes identificados.

**FECHA:29-07-2019**

LUGAR: Ciudad de México

RAZÓN SOCIAL: HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC

**ASUNTO**

Levantamiento de la suspensión de la cotización de los Valores que se negocian en el Mercado de Deuda, identificados con la clave de cotización CICB.

**EVENTO RELEVANTE:**

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., informa que de conformidad con lo establecido por el artículo 248 de la Ley del Mercado de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficio número 153/11812/2019 de fecha 27 de mayo de 2019, autorizó a esta Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., mantener la suspensión de la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable F/248827, identificados con clave de cotización “CICB 08” y “CICB 08-2”, por más de veinte días hábiles y hasta en tanto se superen las causas que le dieron origen, o bien, que la referida Comisión acuerde lo contrario. Como consecuencia de lo referido previamente, y con fundamento en lo establecido por el segundo párrafo del artículo 248 de la Ley del Mercado de Valores, esta Bolsa de Valores procedió a mantener la suspensión de la cotización de los valores antes mencionados. Este informe lo realiza la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en cumplimiento a lo establecido por el artículo 72 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, para todos los efectos a que haya lugar, por lo que los intermediarios del mercado de valores y las empresas que administran mecanismos tendientes a facilitar las operaciones con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, deberán abstenerse de canalizar solicitudes u órdenes tendientes a celebrar operaciones con los valores antes identificados.

**29-07-2019** Levantamiento de la suspensión de la cotización de los Valores que se negocian en el Mercado de Deuda, identificados con la clave de cotización CICB.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., informa que: En virtud de que HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/248827, proporcionó a través de EMISNET los estados financieros dictaminados, la opinión del auditor externo

independiente y el reporte anual, correspondientes al ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2018, cumpliendo con lo establecido en el artículo 33, fracción I de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que, con fundamento en lo previsto por la disposición 10.015.02 de su Reglamento Interior, esta Bolsa de Valores procede hoy, 29 de julio de 2019, a levantar la suspensión de la cotización de los valores identificados con clave de cotización CICB emisiones (08 y 08-2). Este informe lo realiza la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en cumplimiento a lo establecido por las disposiciones contenidas en su Reglamento Interior, para todos los efectos a que haya lugar.

---

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

---

Durante el ejercicio que se reporta, la emisión no cuenta con otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores.

---

## [425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

### Balance y resultados del fideicomiso

#### FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F248827

##### Balance General

(Cifras en Mles de Pesos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>VAR</u> <u>2019 vs 2018</u>	<u>VAR</u> <u>2018 vs 2017</u>
<b>ACTIVO</b>					
<u>Corto Plazo</u>					
Efectivo en bancos e inversiones, nota 1	\$ 30,344	\$ 243	\$ 235	\$ 30,101	\$ 8
<u>Cuentas cedidas por cobrar, nota 2</u>					
Derechos al Cobro	70,384	142,828	142,828	(72,444)	-
Estimación de deterioro de derechos al cobro, nota 3	(65,458)	(132,767)	(132,767)	67,309	-
<u>Disponible para su venta, nota 4</u>					
Bienes adjudicados	59,389	59,389	59,389	-	-
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(19,598)	(19,598)	(19,598)	-	-
<b>Suma el Activo</b>	<b>\$ 75,061</b>	<b>\$ 50,095</b>	<b>\$ 50,087</b>	<b>\$ 24,966</b>	<b>\$ 8</b>
<b>PASIVO</b>					
<u>Corto Plazo</u>					
Acreedores Diversos, nota 6	\$ 28,039	\$ 12,265	\$ 7,508	\$ 15,774	\$ 4,757
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 5	\$ 454,765	\$ 398,007	\$ 398,007	\$ 56,758	\$ -
<b>Suma el Pasivo</b>	<b>\$ 482,804</b>	<b>\$ 410,272</b>	<b>\$ 405,515</b>	<b>\$ 72,532</b>	<b>\$ 4,757</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Patrimonio aportado, Patrimonio Fideicomitado	\$ 51,299	\$ 51,266	\$ 51,266	\$ 33	\$ -
<b>Resultados acumulados</b>					
Resultados acumulados	(411,443)	(406,694)	(388,058)	(4,749)	(38,636)
Resultado del ejercicio	(47,599)	(4,749)	(38,636)	(42,850)	33,887
<b>Suma el Patrimonio</b>	<b>(407,743)</b>	<b>(360,177)</b>	<b>(355,428)</b>	<b>(47,566)</b>	<b>(4,749)</b>
<b>Suman el Pasivo y el Patrimonio</b>	<b>\$ 75,061</b>	<b>\$ 50,095</b>	<b>\$ 50,087</b>	<b>\$ 24,966</b>	<b>\$ 8</b>

## FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F248827

## Estado de Resultados

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	VAR. <u>2019 vs 2018</u>	VAR. <u>2018 vs 2017</u>
<b>Margen de operación</b>					
Ingresos financieros, nota 7	\$ 101	\$ 8	\$ 15	\$ 93	\$ (7)
Gastos financieros	<u>(56,758)</u>	<u>(4)</u>	<u>(29,513)</u>	<u>(56,754)</u>	<u>29,509</u>
Margen financiero, neto	(56,657)	4	(29,498)	(56,661)	29,502
Estimación de deterioro de derechos de cobro, nota 5	<u>67,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,309</u>	<u>-</u>
Margen de operación	10,652	4	(29,498)	10,648	29,502
<b>Egresos</b>					
Pérdida en la enajenación de bienes adjudicados	42,376	-	723	42,376	(723)
Gastos de administración	<u>15,875</u>	<u>4,753</u>	<u>8,415</u>	<u>11,122</u>	<u>(3,662)</u>
Suman los egresos	58,251	4,753	9,138	53,498	(4,385)
Resultado del ejercicio	<u>\$ (47,599)</u>	<u>\$ (4,749)</u>	<u>\$ (38,636)</u>	<u>\$ (42,850)</u>	<u>\$ 33,887</u>

---

**Origen y aplicación de recursos**


---

## FIDECOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F248827

## Origen y aplicación de recursos

(No auditado)

(Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>VAR</u> <u>2019 vs 2018</u>	<u>VAR</u> <u>2018 vs 2017</u>
<b>Actividades de operación:</b>					
Resultado del ejercicio	\$ (47,699)	\$ (47,49)	\$ (38,636)	\$ (42,850)	\$ 33,887
<b>Partidas relacionadas con actividades de la operación:</b>					
Reversión de los efectos por deterioro de derechos al cobro, nota 3	(67,309)	-	(10,482)	(67,309)	10,482
Pérdida por venta de bienes adjudicados	42,376	-	-	42,376	-
Suma	<u>(2,532)</u>	<u>(4,749)</u>	<u>(49,118)</u>	<u>(67,783)</u>	<u>44,369</u>
<b>Actividades de operación:</b>					
Baja de bienes adjudicados por trasladar	30,000	-	11,204	30,000	(11,204)
Acreedores Diferidos	15,875	4,757	7,508	11,118	(2,751)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(26,657)</u>	<u>8</u>	<u>(30,406)</u>	<u>(26,655)</u>	<u>30,414</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>					
Provisión de intereses de certificados bursátiles	56,758	-	29,513	56,758	(29,513)
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	56,758	-	29,513	56,758	(29,513)
Disminución neta de efectivo	30,101	8	(893)	30,093	901
Efectivo al inicio del ejercicio	243	235	1,128	8	(893)
Efectivo al final del ejercicio	\$ <u>30,344</u>	\$ <u>243</u>	\$ <u>235</u>	\$ <u>30,101</u>	\$ <u>8</u>

## FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F248827

## Variaciones en el patrimonio

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017)

	PATRIMONIO FIDECOMITID		RESULTADOS	
	Inicial	Acumulados	Del Ejercicio	Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	\$ 51,266	\$ (332,434)	\$ (35,624)	\$ (316,792)
Aplicación de resultados acumulados		(35,624)	35,624	-
Resultado del ejercicio 2017			(38,636)	(38,636)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	\$ 51,266	\$ (368,058)	\$ (38,636)	\$ (355,428)
Aplicación de resultados acumulados		(38,636)	38,636	-
Resultado del ejercicio 2018			(4,749)	(4,749)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	\$ 51,266	\$ (406,694)	\$ (4,749)	\$ (360,177)
Aplicación de resultados acumulados		(4,749)	4,749	-
Resultado del ejercicio			(47,599)	(47,599)
Aportaciones en especie	33			33
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 51,299	\$ (411,443)	\$ (47,599)	\$ (407,743)

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

### COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 1. Inversiones en valores

El Fiduciario invertirá las cantidades que se encuentren en la Cuentas del Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico, en:

- ☒Cualquier título de deuda pública interna de México representada en bonos u otros instrumentos de deuda emitidos y garantizados por el Gobierno Federal de México;
- ☒Reportos sobre dichos instrumentos con las mismas características en los que la contraparte haya recibido la máxima calificación en la escala nacional de alguna Institución Calificadora; y
- ☒En títulos emitidos por sociedades de inversión en instrumentos de deuda que hayan recibido la máxima calificación en la escala nacional de alguna institución calificadora.

A continuación, se detalla la posición que tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre:

	2019	2018	2017
Efectivo en bancos	80	77	69
Inversiones en depósitos bancarios	6	6	6
Inversiones en valores	30,258	160	160
<b>Neto</b>	<b>30,344</b>	<b>243</b>	<b>235</b>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos financieros” y ascienden a \$101, \$8 y \$15, respectivamente.

## 2. Derechos de cobro vencidos

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

	2019	2018	2017
Derechos de cobro vencidos	\$ 70,384	\$ 142,828	\$ 142,828
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(65,458)</u>	<u>(132,767)</u>	<u>(132,767)</u>
<b>Neto</b>	<b><u>4,926</u></b>	<b><u>10,061</u></b>	<b><u>10,061</u></b>

## 3. Estimación de deterioro de los Derechos de cobro

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	2019	2018	2017
Saldo al principio del año	\$ (132,767)	\$ (132,767)	\$ (143,249)
Actualización de la reserva de deterioro	0	0	0
Reversión de deterioro	<u>67,309</u>	<u>0</u>	<u>10,482</u>
<b>Neto</b>	<b>\$ <u>(65,458)</u></b>	<b>\$ <u>(132,767)</u></b>	<b>\$ <u>(132,767)</u></b>

Según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso, no deberán existir cuentas por cobrar hipotecarias vencidas (créditos no recuperados en más de 90 días). En el caso de que esto ocurra, el Fideicomitente tendrá el derecho, más no la

obligación de sustituir dichos créditos.

#### 4. Derechos de cobro sobre bienes adjudicados disponibles a la venta:

El fideicomiso presentó al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 un saldo de bienes adjudicados por \$59,389.

Existen dos bienes adjudicados relacionados con los créditos, provenientes de 2014, en 2018 no hubo adjudicaciones. En las bases de datos brindadas por el Administrador del Fideicomiso se reportan los siguientes saldos respecto a estos desarrollos:

Desarrollador	Desarrollo	<u>Adjudicados disponibles para la venta</u>		
		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1	A	\$ 20,846	20,846	20,846
2	B	0	0	0
3	C	38,543	38,543	38,543
<b>Total</b>		<b>\$ 59,389</b>	<b>59,389</b>	<b>59,389</b>

#### 5. Obligaciones sobre certificados bursátiles

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el fideicomiso con los tenedores, a los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adecuados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el prospecto de inversión.

Con fecha 12 de mayo de 2008, el Fideicomiso llevó a cabo una operación de bursatilización de créditos, cuyo reestructurador fue ING Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero ING (ING). Esta emisión se efectuó con base en el programa de CB's, establecido por el Fiduciario emisor y autorizado por la Comisión por un monto de hasta \$2,000,000, la emisión consta de una serie "A" o preferente, una serie "B" o subordinada y una aportación de patrimonio hecha por el Fideicomitente.

El monto de los recursos obtenidos fue de \$500,000 para la serie "A", \$81,646 para la serie "B", y \$51,266 para una constancia (patrimonio aportado), lo cual equivale a una cobertura del 21% otorgado por Standard & Poor's, S.A. de C.V. (S&P) y Moody's de México, S. A. de C.V. (Moody's).

El 17 de mayo de 2013 fecha de vencimiento de los CB's, la Asamblea de Tenedores acordó que éstos se encuentran vigentes y permanecerán vigentes hasta en tanto los mismos no hayan sido amortizados en su totalidad, dado que, al presentarse algún evento de amortización anticipada, se considera que la fecha de vencimiento de los CB's será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se realizaron pagos de principal; debido a que la recuperación de los derechos de cobro en los últimos años había disminuido considerablemente, hasta detenerse por completo. Esta situación ha sido causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso y consecuentemente el pago de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	2019	2018	2017
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ <u>454,765</u>	<u>398,007</u>	<u>398,007</u>

## 6. Acreedores diversos:

	2019	2018	2017
CNBV cuotas de mantenimiento	1,788	336	-
BMV cuotas de mantenimiento	853	-	-
Honorarios del Representante común	1,037	672	-
Honorarios Fiduciario	753	-	-
Honorarios de Cobranza Judicial	331	-	-
Honorarios del Auditor Externo	44	100	-
Honorarios y gastos del Administrador	23,233	11,157	-
<b>Neto</b>	<b>28,039</b>	<b>12,265</b>	-

## 7. Ingresos:

Al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017, las inversiones en valores se integran por valores gubernamentales por un monto de \$30,344, \$243 y \$235, respectivamente que generan intereses a una tasa promedio anual del 6.81%, 6.80% y 6.34% respectivamente.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos Financieros y ascienden a \$101, \$8 y \$15 respectivamente.

## 8. Gastos

Pago de las obligaciones que tiene el fideicomiso como comisiones, IVA, y pagos de gastos de administración que al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017 \$15,875, \$4,753 y \$8,415 respectivamente.

## 9. Condonación de Derechos de Cobro

Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Promotora Sky View del Valle S.C. de R.L. de C.V., en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó y se aplicó contra la estimación de deterioro.

Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Figo Construcciones S.A. de C.V.”, en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242, de los cuales \$12,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y se aplicó contra la estimación de deterioro

En enero 2016 se concretó la venta del desarrollo “Los Alebrijes Residencial”, monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente.

En junio de 2016, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su

monetización en \$ 850. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada.

### **i) Políticas contables**

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicados consistentemente por el Fideicomiso.

#### **(a) Inversiones en valores-**

El Fideicomiso reconoce inicialmente las inversiones a su valor de mercado, desde la fecha en que asume derechos y/u obligaciones contractuales. Las inversiones en valores están representadas por títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal en directo o reportos.

Los rendimientos se reconocen en el estado de resultado integral en el rubro de “Ingresos financieros”.

#### **(b) Activos y pasivos financieros-**

##### Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros más importantes se reconocen en la fecha de cesión del Fideicomitente de la cartera hipotecaria al Fideicomiso que generan la cuenta por cobrar o los derechos de cobro, o bien en la fecha de emisión de CB's misma que genera la obligación de pago.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado.

##### Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

##### Activos financieros

- Inversiones en valores y derechos de cobro vencidos, neto.

##### Pasivos financieros

- Obligaciones sobre CB's.

##### Baja de activos y pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo o un pasivo financiero cuando los derechos de cobro o las obligaciones son liquidados, o bien cuando los riesgos y beneficios del activo o pasivo son substancialmente transferidos a otra entidad, en este último caso la diferencia entre el valor en libros del activo o el pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del periodo. Cualquier interés, en dicha transferencia de riesgos y beneficios, que se retenga o se genere es reconocido como un activo o un pasivo.

#### **(c) Derechos de cobro-**

El saldo de este rubro se integra por los derechos de cobro de cartera hipotecaria, cedidos al Fideicomiso por el Fideicomitente.

Los derechos de cobro se valúan al costo amortizado debido a que cumplen con las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de

efectivo contractuales; y Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, calculada con el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro o incobrabilidad.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para la imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto), con el importe neto en libros del activo financiero.

(d) Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta-

Están representados por inmuebles habitacionales adjudicados por el Fideicomiso como resultado de ejercer la garantía sobre los derechos de cobro no cubiertos oportunamente; dichos derechos serán recuperados mediante su venta, por lo que se clasifican como disponibles para la venta.

(e) Identificación y medición del deterioro

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utiliza un modelo de pérdida esperada cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtienen mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a, si las condiciones actuales de economía y crédito son tales que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

Cuando ocurre un hecho posterior que ocasiona que disminuya el monto de la pérdida por deterioro, esta disminución de la pérdida por deterioro es reversada en resultados.

El método para la medición del deterioro es el de pérdida esperada. Este se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida, así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida, que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y su realización.

(f) Pasivos financieros-

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un

grupo de pasivos financieros) para la aplicación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

(g) Patrimonio (déficit)-

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las cantidades de efectivo que el Fideicomitente aportó al Fideicomiso, los derechos de cobro de cartera hipotecaria transferidos y los resultados de las operaciones de cada ejercicio.

(h) Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(i) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(j) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza de su realización.

## **Administración de riesgos financieros**

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso.

A).- Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso sobre la cartera de créditos otorgados por el Fideicomitente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que respalda los derechos de cobro de créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios.

Al momento de la bursatilización y emisión de CB's fiduciarios, la Serie A del Fideicomiso F248827 fue identificada con la clave CICB 08. La Serie B fue identificada con la clave CICB 08-2.

La finalidad del Fideicomiso es obtener recursos del público inversionista a través de la emisión, oferta pública y colocación de los CB's para cubrir las necesidades de financiamiento del Fideicomitente. Los activos fideicomitados son créditos elegibles transferidos bajo la celebración de contratos de cesión que cubrirán el pago de principal e intereses de los CB's y los gastos del Fideicomiso, según la prioridad establecida.

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos de pago en los créditos. Los flujos derivados del pago de los créditos por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

El 21 de septiembre de 2009, el representante común del Fideicomiso notificó la existencia de un incumplimiento en el contrato de fideicomiso y conforme a las cláusulas del mismo comenzó el periodo de amortización anticipada. Durante el segundo semestre de 2011, el Fideicomiso comenzó la amortización de los CB's Serie "A".

La última calificación de la serie A del Fideicomiso fue con fecha 27 de mayo de 2013 por S&P, asignándole la calificación "D", debido al incumplimiento de pago de principal en la fecha de vencimiento legal.

La última calificación de la serie B fue "mxD" por S&P en diciembre de 2013.

Basados en lo anterior, las probabilidades de que se obtengan recursos suficientes para liquidar los CB's son muy bajas.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por ubicación geográfica:

Centro	% del saldo		
	2019	2018	2017
Querétaro	40.8	40.8	40.8
D.F.	2.9	2.9	2.9
Morelos	4.3	4.3	4.3
Edo. De México	13.9	13.9	13.9
	<u>61.9</u>	<u>61.9</u>	<u>61.9</u>
<b>Sur</b>			
Chiapas	6.6	6.6	6.6
Oaxaca	20.4	20.4	20.4
Quintana Roo	7.9	7.9	7.9
Veracruz	3.2	3.2	3.2
	<u>38.1</u>	<u>38.1</u>	<u>38.1</u>
<b>Suman</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

En los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, no se especificó alguna restricción relacionada con la concentración geográfica.

A continuación se presenta un análisis de la concentración de los créditos por Desarrollador:

**Saldo de derechos de cobro vencidos**

<b>Desarrollador</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kreo Constructora, S.A. de C.V.	40.81%	40.81%	40.81%
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	10.31%	10.31%	10.31%
Consorcio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	10.10%	10.10%	10.10%
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el Sureste, S.A. de C.V.	6.58%	6.58%	6.58%
Otros	32.20%	32.20%	32.20%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 el 61.2% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores, respectivamente.

Hechos posteriores al período en el que se informa:

El 11 de marzo de 2020, la organización mundial de la salud declaró el brote del virus SARS-COV2 como una pandemia global, adicionalmente el 31 de marzo de 2020 se publicó en el diario oficial de la federación (DOF) el acuerdo porque el que se establecen las acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada, que determina la suspensión de actividades no esenciales hasta el 30 de abril 2020 y el cual se extendió hasta el 30 de mayo de 2020 mediante acuerdo publicado en el DOF el 21 de abril de 2020.

Derivado de lo anterior, en las últimas semanas los mercados financieros han mostrado incertidumbres económicas y en consecuencia se han presentado ajustes en el valor de los activos y pasivos financieros derivados de la volatilidad de los precios, tasas de interés y entre otros indicadores económicos.

A la fecha de emisión de los estados financieros no se ha proyectado, ni reflejado un posible impacto financiero derivado de la pandemia global en las cifras financieras al 31 de diciembre del 2019, por lo que la afectación financiera del fideicomiso se pudiera calcular, en caso de existir, para la presentación de las cifras financieras del ejercicio 2020, ya que a la fecha del presente han sido publicadas las convocatorias para la celebración de asambleas de tenedores, en la que los administradores someterán a aprobación de los tenedores productos de solución para los acreditados, ante la situación de emergencia sanitaria presente.

---

## Índices y razones financieras

---

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

---

## **[427000-NBIS1] Administración**

### **Audidores externos de la administración:**

---

Por otra parte, las cifras al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fueron auditadas por el despacho Avacco, Valor Agregado en Contabilidad S.A. de C.V., auditores independientes, quienes emitieron opiniones sin salvedades por cada uno de esos años.

---

### **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:**

---

HSBC México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria no tiene conocimiento de transacciones o créditos relevantes entre las partes del Fideicomiso.

---

### **Asambleas de tenedores, en su caso**

---

#### **Asamblea de Tenedores de fecha 17 de julio de 2019**

##### Orden del día

I. Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las acciones realizadas derivado de la suspensión de la emisión decretada por parte de la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Informe del Administrador Substituto respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso y los avances en las actividades que tiene encomendadas. Aprobación y, en su caso, ratificación de las medidas adoptadas por medio de la mecánica de toma de decisiones autorizada, modificada y aclarada, mediante las asambleas de Tenedores celebradas con fechas 22 de julio de 2012, 21 de agosto de 2012 y 14 de enero de 2015 respectivamente. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Informe de los despachos Riquelme, Sirazi, Gomez Mont, Abogados y García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del Contrato de Administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., incluyendo sin limitar, avances, actuaciones judiciales y/o extrajudiciales y demás aspectos relevantes asociados a dichos procedimientos y actuaciones. Acciones y resoluciones al respeto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Administrador Substituto realice la venta de derechos litigiosos a un tercero.

V. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación de cualesquier medidas, instrucciones y/o acciones, relacionadas con la información presentada en los puntos I, II, III y IV del orden del día de la Asamblea, así como con la maximización de la cobranza del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el otorgamiento de autorizaciones, modificaciones a los Documentos de la Operación, dispensas, constitución de reservas y/o la liquidación del Fideicomiso.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como su listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Resoluciones al respecto.

VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar, dispensar y/o determinar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente y el destino o uso que esta puede tener, así como, en su caso, ratificación de los acuerdos previamente adoptados a este respecto, y, en consecuencia, consentimiento e instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarias y/o convenientes para la consecución de la presente resolución.

VIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para dar por terminados los servicios del Administrador Substituto y, en su caso, llevar a cabo la contratación de un nuevo prestador de servicios. Resoluciones al respecto.

IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

### **Acuerdos de la Asamblea de Tenedores de fecha 17 de julio de 2019**

#### **Porcentaje de Asistencia: 0.00%**

En la Ciudad de México, siendo las 12:00 horas del día 17 de junio de 2019, encontrándose presentes los licenciados José Daniel Hernández Torres, Alejandra Tapia Jiménez, Rebeca Erives Sepúlveda y Héctor Esaú Tapia Rivera por parte de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, C.P. 06600, mismo que corresponde a las oficinas de dicha casa de bolsa, quien actúa como representante común (el "Representante Común") de los tenedores (los "Tenedores") de los Certificados emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/248827, con el objeto de celebrar la Asamblea de Tenedores que fue convocada el día

05 de julio de 2019 mediante publicación en el periódico "El Financiero" y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.) denominado "Emisnet", de conformidad con el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores, así como con los títulos que amparan la emisión de dichos Certificados, se hace constar que no se contó con la presencia de Tenedor alguno, según fue constatado por los escrutadores, por lo que al no cumplirse con el quórum necesario para instalar la Asamblea, la misma se declaró desierta.

**Asamblea de Tenedores de fecha 01 de agosto de 2019, la cual fue aplazada y concluida el 6 de agosto de 2019**

Orden del día

I. Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las acciones realizadas derivado de la suspensión de la emisión decretada por parte de la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Informe del Administrador Substituto respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso y los avances en las actividades que tiene encomendadas. Aprobación y, en su caso, ratificación de las medidas adoptadas por medio de la mecánica de toma de decisiones autorizada, modificada y aclarada, mediante las asambleas de Tenedores celebradas con fechas 22 de julio de 2012, 21 de agosto de 2012 y 14 de enero de 2015 respectivamente. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Informe de los despachos Riquelme, Sirazi, Gomez Mont, Abogados y García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del Contrato de Administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., incluyendo sin limitar, avances, actuaciones judiciales y/o extrajudiciales y demás aspectos relevantes asociados a dichos procedimientos y actuaciones. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Administrador Substituto realice la venta de derechos litigiosos a un tercero.

V. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación de cualesquier medidas, instrucciones y/o acciones, relacionadas con la información presentada en los puntos I, II, III y IV del orden del día de la Asamblea, así como con la maximización de la cobranza del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el otorgamiento de autorizaciones, modificaciones a los Documentos de la Operación, dispensas, constitución de reservas y/o la liquidación del Fideicomiso.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como su listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Resoluciones al respecto.

VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar, dispensar y/o determinar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente y el destino o uso que esta puede tener, así como, en su caso, ratificación de los acuerdos previamente adoptados a este respecto, y, en consecuencia, consentimiento e

instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarias y/o convenientes para la consecución de la presente resolución.

VIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para dar por terminados los servicios del Administrador Substituto y, en su caso, llevar a cabo la contratación de un nuevo prestador de servicios. Resoluciones al respecto.

IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

**Acuerdos de la Asamblea de Tenedores de fecha 01 de agosto de 2019, la cual fue aplazada y concluida el 6 de agosto de 2019**

**Porcentaje de Asistencia: 63.20%**

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*PRIMERO. Se toma conocimiento del contenido del informe presentado por el Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso para el periodo comprendido del mes de julio 2017 a julio 2019, así como de las acciones realizadas derivado de la suspensión de los Certificados Bursátiles decretada por parte de la BMV y la CNBV, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea y junto con las aclaraciones y precisiones que se efectuaron en la Asamblea.*

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*SEGUNDO. Se toma conocimiento del contenido del informe presentado por el Administrador Substituto respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso y los avances en las actividades que tiene encomendadas al mes de julio 2019, incluyendo la propuesta de salida para la venta de los derechos litigiosos de ciertos Créditos a un tercero, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.*

La Asamblea adoptó por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, el siguiente acuerdo:

*TERCERO. Se ratifican todas las ventas de los derechos litigiosos que hayan sido realizadas a través de la mecánica de toma de decisiones autorizada, modificada y aclarada, mediante las asambleas de Tenedores celebradas con fechas 22 de junio de 2012, 21 de agosto de 2012 y 14 de enero de 2015 respectivamente.*

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*CUARTO. Se toma conocimiento de los informes presentados por los despachos Gómez, Mont, Landerreche Abogados S.C. y Jose Antonio García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del Contrato de Administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., incluyendo sin limitar, los antecedentes y estados*

*procesales de dichos procedimientos y actuaciones, en los términos en que los mismos fueron presentados a la Asamblea.*

La Asamblea adoptó, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, el siguiente acuerdo:

*QUINTO. Se aprueba la venta de los derechos litigiosos de los Créditos Puente contratados por la constructora denominada Kreo Constructora, S.A. de C.V., para la edificación de los conjuntos denominados "El Encanto I" y "El Encanto II", atendiendo a las consideraciones y con sujeción a los términos y condiciones que fueron señalados en la Asamblea, instruyéndose al Fiduciario para suscribir los documentos que resulten necesarios o convenientes para la implementación de la misma.*

La Asamblea adoptó, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

*SEXTO. Respecto a la aplicación de los flujos que se obtengan por el Fiduciario de la implementación de la estrategia de salida y liquidación propuesta por el Administrador que fue autorizada por la presente Asamblea, se otorgan las autorizaciones pertinentes al Fiduciario y al Representante Común, en la medida que a cada uno corresponda, a efecto de que (1) no se reserve en la Cuenta de Reserva para Gastos el monto que corresponda de los honorarios del Fiduciario pagaderos anualmente (contándose para tales efectos con el consentimiento del Fiduciario) y (2) se proceda a realizar el pago de los importes adeudados a la CNBV y a la BMV con relación al mantenimiento de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV en cualquier fecha (aun cuando no coincida con una Fecha de Pago y aun cuando no se cuente con el Reporte de Distribución respectivo); lo anterior tomando en cuenta las consideraciones planteadas en la Asamblea.*

La Asamblea adoptó, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, el siguiente acuerdo:

*SÉPTIMO. Se otorga nuevamente una dispensa al Fiduciario y, en lo que resulte aplicable, al Representante Común, respecto del cálculo y destino del Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se encuentra previsto en el Fideicomiso, de forma que: (i) el mismo quede fijado en la cantidad de \$5,000,000.00 M.N. (cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), el cual se constituirá en cada Fecha de Pago después de haber cubierto los Gastos del Fideicomiso y el fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos, los Honorarios por Administración, el pago de intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles Serie A y el fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses de conformidad con lo previsto en la cascada de flujos, hasta que se alcance dicho monto y en el entendido que el mismo será revolvente; y (ii) cualquier cantidad que integre el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente pueda utilizarse, en caso de que no se hayan recibido flujos suficientes, para hacer frente a los Gastos del Fideicomiso que, a juicio del Administrador o del Representante Común, se requieran para generar flujos, mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su cotización en la BMV, para convocar y celebrar asambleas de Tenedores, así como para cubrir honorarios y gastos asociados a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que el Monto de dicha Reserva para Fondeo de Créditos Puente no será destinado a efectuar ministraciones futuras y que el Fiduciario estará facultado para, una vez alcanzado, en su caso, el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se aprueba en esta Asamblea de \$5,000,000.00 M.N. (cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), aplicar los flujos restantes, para pagar el principal insoluto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A en la*

*siguiente Fecha de Pago. La dispensa que aquí se otorga será por tiempo indefinido hasta que la asamblea de Tenedores determine lo contrario.*

La Asamblea adoptó, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, los siguientes acuerdos:

*OCTAVO. Se autoriza la terminación de mutuo acuerdo del Contrato de Administración celebrado con Consilior, S.A. de C.V. sujeto a la implementación de la estrategia de salida y liquidación autorizada en la presente Asamblea, que permita la existencia de flujos disponibles para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas a dicho Administrador Substituto bajo los términos y condiciones señalados en la presente Asamblea, es decir, una parte en efectivo y otra parte mediante dación en pago con ciertos bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, atendiendo a la falta de liquidez que experimenta el Fideicomiso. En el entendido que la fecha efectiva para que ocurra tal sustitución será la fecha en que se liquide el referido adeudo con Consilior, S.A. de C.V. y que en tanto dicha circunstancia tenga verificativo, este último continuará prestando los servicios objeto de su Contrato de Administración sin generar comisión adicional alguna a su favor por tales servicios a partir de la fecha de la presente Asamblea.*

*NOVENO. Como consecuencia y siempre que concrete la terminación del Contrato de Administración autorizada en el acuerdo Octavo anterior, se autoriza la celebración de un nuevo contrato de prestación de servicios con Adamantine Servicios, S.A. de C.V. en términos sustancialmente similares a aquellos vigentes bajo el Contrato de Administración*

*celebrado con Consilior, S.A. de C.V. (conforme el mismo ha sido modificado a esta fecha), salvo por las modificaciones planteadas en la Asamblea en cuanto a los honorarios, gastos y comisiones pagaderos bajo el mismo, y en el entendido de que todos los gastos y costos asociados a la sustitución de Consilior, S.A. de C.V. como administrador por Adamantine Servicios, S.A. de C.V. serán a cargo de esta última, incluyendo, sin limitar, aquellos relativos al diagnóstico inicial (auditoría y vistas) de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y a la entrega y recepción de la documentación y expedientes que respaldan dichos activos de conformidad con los términos acordados en la Asamblea.*

*DÉCIMO. Se instruye al Fiduciario y al Representante Común, en la medida que a cada uno de ellos corresponda, para llevar a cabo los actos que sean necesarios y/o convenientes para terminar por mutuo acuerdo el Contrato de Administración vigente con Consilior, S.A. de C.V., así como para celebrar un nuevo contrato de administración con Adamantine Servicios, S.A. de C.V., todo lo anterior bajo los términos y condiciones autorizados por la presente Asamblea.*

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

*DÉCIMO PRIMERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, Rebeca Eríves Sepúlveda, Martha Corona Benavides, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar el acta de la Asamblea en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que,*

*en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier autoridad o tercero.*

**Asamblea de Tenedores de fecha 21 de enero de 2020, la cual fue aplaza y concluida el 23 de enero de 2020.**

Orden del día

I. Informe de los despachos Gómez Mont Landerreche y Asociados, S.C. y García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del Contrato de Administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., incluyendo sin limitar, avances, actuaciones judiciales y/o extrajudiciales y demás aspectos relevantes asociados a dichos procedimientos y actuaciones. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como de los avances registrados respecto de las solicitudes realizadas por los Tenedores y la venta de derechos litigiosos autorizada, en la asamblea de Tenedores celebrada el 1° de agosto de 2019. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la contratación del auditor externo de los estados financieros del Fideicomiso para el ejercicio 2019. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Informe de Consilior, S.A. de C.V. respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso y los avances en las actividades que tiene encomendadas. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Informe del estado que guarda la terminación del Contrato de Administración celebrado con Consilior, S.A. de C.V., incluyendo sin limitar, la implementación de la dación en pago autorizada por la asamblea de Tenedores celebrada el 1° de agosto de 2019, así como la celebración de un nuevo contrato de prestación de servicios con Adamantine Servicios, S.A. de C.V. Acciones y resoluciones al respecto, incluyendo, sin limitar, la modificación de cualquier acuerdo de asamblea de Tenedores previamente adoptado sobre este particular.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de cualesquier medidas, instrucciones y/o acciones, relacionadas con la información presentada en los puntos I, II, III y IV del orden del día de la Asamblea, así como con la maximización de la cobranza del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, la modificación de los términos de los acuerdos adoptados en la asamblea de Tenedores celebrada el 1° de agosto de 2019, el otorgamiento de autorizaciones, la modificación de los Documentos de la Operación, otorgamiento de dispensas, constitución de reservas y/o la liquidación del Fideicomiso.

VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como su listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

VIII. Revisión de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo acordado en la asamblea de Tenedores celebrada el 14 de mayo y concluida el 17 de mayo de 2013.

IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

**Acuerdos de la Asamblea de Tenedores de fecha 21 de enero de 2020, la cual fue aplaza y concluida el 23 de enero de 2020.**

**Porcentaje de Asistencia: 63.20%**

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*PRIMERO. Se toma conocimiento de los informes presentados por los despachos Gómez Mont Landerreche y Asociados, S.C. y García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del Contrato de Administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., incluyendo sin limitar, los antecedentes y estados procesales de dichos procedimientos y actuaciones, en los términos en que los mismos fueron presentados a la Asamblea.*

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*SEGUNDO. Se toma conocimiento del contenido del informe presentado por el Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso para el periodo comprendido del mes de julio de 2019 a enero 2020, así como de las acciones llevadas a cabo por el Fiduciario respecto de las solicitudes de los Tenedores y la venta de derechos litigiosos autorizada en la asamblea de Tenedores celebrada el 1° de agosto y concluida el 6 de agosto de 2019 (la "Asamblea de Agosto 2019"), en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea y junto con las aclaraciones y precisiones que se efectuaron en la misma.*

La Asamblea adoptó, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, el siguiente acuerdo:

*TERCERO. Se autoriza al Fiduciario a contratar a Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V., para realizar la auditoría de los estados financieros y la revisión del reporte anual para el ejercicio 2019, en los términos y condiciones que fueron expuestos en la Asamblea.*

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*CUARTO. Se toma conocimiento del contenido del informe presentado por el Administrador Substituto respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso y los avances en las actividades que tiene encomendadas al mes de diciembre de 2019, incluyendo la venta de los derechos litigiosos de ciertos Créditos a un tercero, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.*

*QUINTO. Atendiendo a que no se cuenta con el quórum suficiente para el desahogo del séptimo punto del orden del día, no se procedió a su desahogo.*

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó los siguientes acuerdos:

*SEXTO. Se toma conocimiento del estado que guarda la terminación del Contrato de Administración celebrado con Consilior, S.A. de C.V., así como la celebración de un nuevo contrato de prestación de servicios con Adamantine Servicios, S.A. de C.V., en los términos que el mismo fue presentado a la Asamblea, autorizando se lleven a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo, sin limitar, el otorgamiento de los poderes a Adamantine con las facultades necesarias para desempeñar su cargo.*

*SÉPTIMO. Se aprueba que, a efecto de dar por terminado el Contrato de Administración celebrado con Consilior, S.A. de C.V., según fue aprobado en la Asamblea de Agosto 2019, las cantidades adeudadas a éste sean pagadas bajo los términos y condiciones señalados en la Asamblea, es decir, una parte en efectivo y otra parte en especie, a través de la transmisión de los derechos litigiosos, en dación en pago, en favor de este o de la persona que éste designe, respecto de los bienes señalados en la Asamblea de Agosto 2019, considerando el valor y demás precisiones realizadas a este respecto en la Asamblea, autorizándose la realización de los actos que sean convenientes para dichos efectos.*

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

*OCTAVO. Se instruye al Fiduciario y al Representante Común, en la medida que a cada uno corresponda, a efecto de que al momento de seguir la Cascada de Flujos: (i) no se reserven en la Cuenta de Reserva para Gastos, por única ocasión, las cantidades correspondientes a una doceava parte de los Gastos Principales del Fideicomiso que deban pagarse anualmente, en el entendido que en la siguiente Fecha de Pago se liquidarán la totalidad de los Gastos del Fideicomiso pendientes conocidos a dicha fecha; y (ii) se reserve en la Cuenta de Reserva para Gastos la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil Pesos 00/100), la cual únicamente podrá ser utilizada para cubrir los gastos inherentes a la publicación de la convocatoria, para la celebración de posteriores asambleas de Tenedores.*

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente acuerdo:

*NOVENO. Se toma conocimiento de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios registrada en Indeval, conforme a lo acordado en la asamblea de Tenedores celebrada el 14 de mayo y concluida el 17 de mayo de 2013; en relación con lo cual la Asamblea no se pronuncia en este momento sobre la adopción de medidas o acciones específicas al respecto, en atención a los requerimientos de información adicional efectuados a propósito del desahogo del octavo punto del orden del día.*

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

*DÉCIMO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Jesús Abraham Cantú Orozco, Rebeca Erives Sepúlveda, Martha Corona Benavides, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar el acta de la Asamblea en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten*

*aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y cualquier autoridad o tercero.*

---

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

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



---

Gabriela Yañez Sanabria  
Delegado Fiduciario  
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,  
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 248827

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. 248827 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2019, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/248827 al 31 de diciembre de 2019.  
CICB 08 / CICB 08-2



---

Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota  
Apoderado

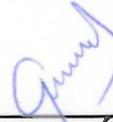
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

**Consilior, S.A. de C.V**



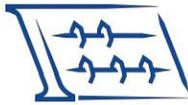
---

**Fernando Mora Espindola**  
Director General y Finanzas



---

**Ana Laura Ávila Moreno**  
Director Jurídico



**Fideicomiso F/248827**

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

Paseo de la Reforma # 347, Piso 3  
Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso, otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso F/248827 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019 y 2018. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

C.P.C. Eduardo Gama Terrazas

Ciudad de México, a 15 de Mayo de 2020

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

**At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez**

Director General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur #1971

Torre Sur, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

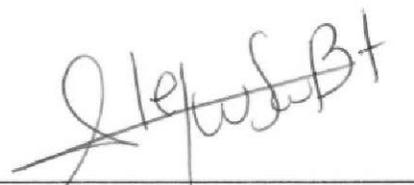
Ciudad de México.

**Ref: Información Anual 2019**  
**Fid/ 248827 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 15 días del mes de Mayo de 2020.

Atentamente,



---

Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

## [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 fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



---

Gabriela Yañez Sanabria  
Delegado Fiduciario  
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,  
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 248827

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. 248827 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2019, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/248827 al 31 de diciembre de 2019.  
CICB 08 / CICB 08-2



---

Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota  
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

**Consilior, S.A. de C.V**



---

**Fernando Mora Espindola**  
Director General y Finanzas



---

**Ana Laura Ávila Moreno**  
Director Jurídico



**Fideicomiso F/248827**

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

Paseo de la Reforma # 347, Piso 3  
Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso, otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso F/248827 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019 y 2018. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

C.P.C. Eduardo Gama Terrazas

Ciudad de México, a 15 de Mayo de 2020

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

**At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez**

Director General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur #1971

Torre Sur, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

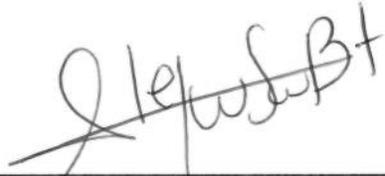
Ciudad de México.

**Ref: Información Anual 2019**  
**Fid/ 248827 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 15 días del mes de Mayo de 2020.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,

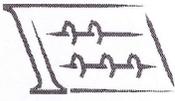
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

**Fideicomiso Irrevocable Número F248827**  
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 2019 y 2018**  
**Notas a los Estados Financieros**



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Del Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F/248827**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F/248827**, (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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. F248827** al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes a los ejercicios que terminaron en esas fechas 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. F/248827**, 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.

### **Asuntos clave de la auditoría**

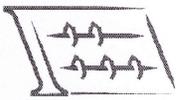
Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, han sido los más significativos en mi auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de mi auditoría como un todo, y en la formación de mi opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos. A continuación, se describe el asunto clave y la forma como la auditoría abordó la cuestión.

### **Disminución en el ritmo y volúmenes de la cobranza**

Durante el ejercicio 2018, el Fideicomiso no obtuvo ingresos al flujo de efectivo, propiciado por el deterioro de su cartera de créditos y la conducción de procesos legales para forzar la monetización de los mismos. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso obtuvo recursos frescos provenientes de la monetización de dos proyectos.

### **Como abordó la auditoría esta cuestión:**

Obtuvimos la opinión del Administrador Sustituto del Fideicomiso respecto de cada uno de los proyectos que integran los derechos de cobro y los bienes adjudicados.



En el estudio de estos casos, se desprende que la totalidad de los créditos se encuentra demandada judicialmente. Cuestionamos a la Administración acerca de su recuperabilidad y la viabilidad técnica y de cobrabilidad para monetizar cada uno de los créditos, observando la continuidad en el aumento de la morosidad, toda vez que el desahogo de los procedimientos legales se lleva con una marcada lentitud procesal, motivada por los recursos interpuestos por los demandados, originando estimaciones prolongadas en los tiempos de resolución de los conflictos.

Considero que la estimación de las reservas de cobrabilidad refleja el deterioro que se ha generado en la cartera de créditos al cobro.

La auditoría a los procesos de recuperación de 2019, incluyó la revisión a las autorizaciones correspondientes para la enajenación de los derechos litigiosos y su respectiva monetización.

#### ***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.

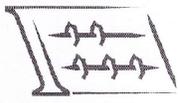
En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones,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

#### ***Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría 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 15 de mayo de 2020**

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



## Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, 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 del Fideicomiso 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 del Fideicomiso. 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, el alcance y el momento de realizar la auditoría así como los resultados de auditoría importantes, que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a 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 período 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 prohíban 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. F/248827**

**Estado de Situación Financiera**  
 (Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2019 y 2018)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b><u>Corto Plazo</u></b>		
Efectivo en bancos e inversiones, nota 3	\$ 30,344	\$ 243
<b><u>Cuentas cedidas por cobrar</u>, nota 4</b>		
Derechos al Cobro	70,384	142,828
Estimación de deterioro de derechos al cobro	( 65,458)	(132,767)
<b><u>Disponible para su venta</u>, nota 5</b>		
Bienes adjudicados	59,389	59,389
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(19,598)	(19,598)
Suma el Activo	\$ <u>75,061</u>	\$ <u>50,095</u>
<b>PASIVO</b>		
<b><u>Corto Plazo</u></b>		
Acreedores diversos, nota 6	\$ 28,039	\$ 12,265
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 7	454,765	398,007
Suma el Pasivo	482,804	410,272
<b>PATRIMONIO</b>		
<b><u>Patrimonio aportado</u>, nota 8</b>		
Patrimonio Fideicomitado	51,299	51,266
<b><u>Resultados acumulados</u></b>		
Resultados acumulados	(411,443)	(406,694)
Resultado del ejercicio	(47,599)	(4,749)
Suma el Patrimonio	(407,743)	(360,177)
Suman el Pasivo y el Patrimonio	\$ <u>75,061</u>	\$ <u>50,095</u>

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**

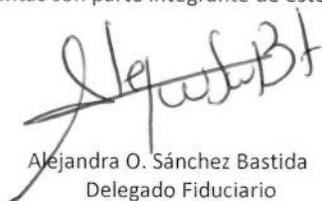
**FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827**

**Estado de Resultados Integral**

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2019 y 2018)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Margen de operación</b>		
Ingresos financieros, nota 3	\$ 101	\$ 8
Gastos financieros	(56,758)	(4)
Margen financiero, neto	<u>(56,657)</u>	<u>4</u>
Reversión de deterioro de derechos de cobro, nota 5	<u>67,309</u>	<u>-</u>
Margen de operación	10,652	4
<b>Egresos</b>		
Pérdida en la enajenación de bienes adjudicados	42,376	-
Gastos de administración	<u>15,875</u>	<u>4,753</u>
Suman los egresos	58,251	4,753
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>\$ <u>(47,599)</u></b>	<b>\$ <u>(4,749)</u></b>

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. F/248827**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2019 y 2018)

	PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		RESULTADOS	
	<u>Inicial</u>	<u>Acumulados</u>	<u>Del Ejercicio</u>	<u>Patrimonio</u>
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2017</u></b>	\$ 51,266	(368,058)	(38,636)	\$ (355,428)
Aplicación de resultados acumulados		(38,636)	38,636	-
Resultado del ejercicio			(4,749)	(4,749)
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2018</u></b>	\$ 51,266	(406,694)	(4,749)	\$ (360,177)
Aplicación de resultados acumulados		(4,749)	4,749	-
Resultado del ejercicio			(47,599)	(47,599)
Aportaciones en especie	33			33
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2019</u></b>	\$ 51,299	(411,443)	(47,599)	\$ (407,743)

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

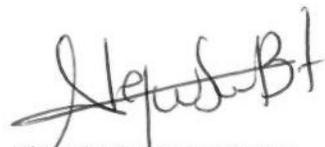
FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Flujo de Efectivo

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2019 y 2018)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Resultado del ejercicio	\$ (47,599)	\$ (4,749)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Reversión de los efectos por deterioro de derechos al cobro	(67,309)	-
Perdida por venta de bienes adjudicados	42,376	-
Suma	<u>(72,532)</u>	<u>(4,749)</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Ingresos provenientes de cobros de cartera	30,000	-
Acreedores Diversos	15,875	4,757
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(26,657)</u>	<u>8</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Intereses devengados por certificados bursátiles	<u>56,758</u>	<u>-</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	56,758	-
Aumento (Disminución) neta de efectivo	30,101	8
Efectivo al inicio del ejercicio	<u>243</u>	<u>235</u>
<b>Efectivo al final del ejercicio</b>	<b>\$ <u>30,344</u></b>	<b>\$ <u>243</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero



Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

## FIDEICOMISO IRREVOCABLE F248827 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Cifras en miles de pesos)

#### CONSTITUCION Y OPERACIONES SOBRESALIENTES

##### CONSTITUCION

El 12 de mayo de 2008, se celebró el contrato de Fideicomiso de administración con carácter Irrevocable número F248827, Emisión de Certificados Bursátiles CICB-08 y CICB-08-2 (el Fideicomiso) entre Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente, Fideicomisario en segundo lugar ó Crédito Inmobiliario), y HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (el Fiduciario o HSBC), designándose a Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB's), quienes son fideicomisarios en primer lugar.

El Fiduciario está ubicado en paseo de la Reforma 347, en la Colonia Cuauhtémoc, C. P. 06500, de la Ciudad de México. El objetivo del Fideicomiso es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria otorgados por el Fideicomitente, mediante la aportación de los activos fideicomitidos por parte del Fideicomitente de conformidad con el contrato de cesión y pagarés, con el fin de colocar CB's entre el público inversionista en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV). El producto neto de la colocación, una vez deducidos los gastos de emisión, es entregado al Fideicomitente como contraprestación por la cesión de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria aportados al patrimonio del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los Tenedores de los CB's se cumplirán solo con el patrimonio fideicomitado, por lo que si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que el Fiduciario lleve a cabo todos los pagos y no cumpla con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni ninguna otra persona, serán responsables.

El Fideicomiso se extinguirá cuando se haya pagado la totalidad de las obligaciones sobre los CB's series "A" y "B" y los adeudos pendientes de la administración, ó cuando los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria se hayan cobrado en su totalidad.

El Fideicomiso no tiene personal propio, por lo que la administración se realiza a través de los servicios recibidos del Fiduciario.

El contrato de fideicomiso establece tres periodos de operación: i) un periodo de desembolso inicial pudiendo concluir en la fecha más próxima al primer aniversario de la emisión o bien con el comienzo del periodo de amortización y en caso de que un periodo de amortización parcial exista, este periodo queda suspendido, ii) un periodo de revolencia el cual inició el 12 de mayo de 2009, durante el cual únicamente se pagan intereses sobre los CB's serie A y serie B y concluye al inicio de un periodo de amortización (pudiendo ser un periodo de amortización anticipada o una amortización programada) y iii) un periodo de amortización el cual inició para la serie A el 25 de enero de 2010 y para la serie B el 25 de junio de 2010, en donde se liquidan los CB's con los recursos provenientes de la cobranza de los créditos conforme a los pasos de la cascada de flujos de efectivo mencionados en el siguiente párrafo.

Durante la vigencia del contrato de fideicomiso se estipulan pagos de flujos de efectivo (orden de desembolso) conforme a la siguiente prelación y orden:

- i) pagos y gastos del fideicomiso,
- ii) pago de honorarios por administración,
- iii) pago de comisiones por compromiso conforme a línea de crédito,
- iv) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie A,
- v) pago de los intereses devengados y no pagados línea de crédito,

- vi) pago de las primas de seguro bajo el contrato del seguro,
- vii) fondeo de la cuenta de reserva de intereses,
- viii) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie B,
- ix) pago del principal de la línea de crédito,
- x) pago del principal de los CB's serie A,
- xi) pago del principal de los CB's serie B y
- xii) distribución de efectivo en exceso.

El contrato de fideicomiso establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer entre las que se encuentra el mantener un índice de revolvencia. Posterior al inicio del periodo de revolvencia no se logró mantener dicho índice y por lo tanto, el 21 de septiembre de 2009 el representante común de los CB's notificó la existencia del incumplimiento del contrato por lo que se inició el periodo de amortización anticipada que estipula el contrato de fideicomiso en casos de incumplimiento.

Conforme a las cláusulas del contrato de fideicomiso, en este periodo de amortización anticipada se deberá cumplir con lo siguiente: i) el fiduciario deberá continuar adquiriendo pagarés elegibles suscritos por desarrolladores bajo créditos vigentes, ii) el fiduciario no deberá comprar crédito adquirido alguno, iii) los CB's serie A serán amortizados de conformidad a la cascada de flujos mencionada en el párrafo anterior y iv) el fiduciario no deberá utilizar cualesquiera de los fondos del patrimonio del fideicomiso para realizar pago alguno a los tenedores de los CB's Serie B o al tenedor de la constancia hasta que el principal y los intereses devengados bajo los CB's serie A hayan sido pagados en su totalidad.

Posteriormente, se incumplieron con otras obligaciones de hacer y no hacer como el mantener cartera vencida.

El contrato de Fideicomiso establece principalmente que el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Realizar los actos y suscribir cualesquiera documentos y solicitudes de los CB's Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores (RNV) a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) a fin de llevar a cabo una o más emisiones, ofertas públicas y colocaciones de CB's por los montos que le instruya por escrito el Fideicomitente.
- b. Realizar los actos y suscribir los documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes para listar los CB's en la BMV.
- c. Realizar los actos y suscribir y entregar los documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes para mantener la inscripción de los CB's en la BMV.
- d. En o antes de la fecha de liquidación original, abrir y mantener las cuentas y aplicar los fondos que se encuentran depositados en las cuentas de conformidad con la prelación establecida en la cascada de flujos.
- e. Recibir la titularidad y administrar los activos y derechos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.
- f. Suscribir, entregar y, en su caso, sustituir la constancia que documenta la aportación de capital realizada por el Fideicomitente.
- g. Designar a Crédito Inmobiliario como Administrador inicial para que mantenga y administre el patrimonio del Fideicomiso y designar a Patrimonio, S. A. de C. V., SOFOL o cualquier otro sustituto que apruebe el representante común, como Administrador sustituto.
- h. Llevar a cabo las inversiones permitidas en los términos previstos en los contratos del Fideicomiso.
- i. Celebrar con el Fideicomitente y, en su caso con el Administrador sustituto, el contrato de administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos del contrato de Fideicomiso.
- j. Custodiar y resguardar los documentos relevantes.
- k. Formalizar ante notario público los contratos de cesión.

- I. Utilizar el efectivo disponible para adquirir pagarés elegibles suscritos conforme a los créditos vigentes.
- m. Recibir el reporte de distribución y realizar los pagos descritos en el mismo.
- n. Realizar los actos y/o concurrir a la celebración de los documentos necesarios para:
- i. Cumplir con los requisitos de la fuente de fondeo; y
  - ii. Obtener y/o celebrar, según sea el caso, la documentación de la fuente de fondeo.
- o. Pagar puntualmente todas las cantidades debidas y pagaderas de principal e intereses de los CB's de conformidad con la cascada de flujos y en términos de lo establecido en los CB's.
- p. Previa instrucción por escrito del Representante Común, pagar anticipadamente los CB's en los términos de lo establecido en los CB's y en las cláusulas de este contrato.
- q. Pagar puntualmente todos los gastos del fideicomiso previstos en este contrato.
- r. Llevar a cabo la sustitución o readquisición de los créditos atrasados, créditos vencidos, créditos no elegibles, o cualesquiera otros créditos y celebrar y suscribir la documentación que sea necesaria para llevar a cabo dicha sustitución.
- s. Entregar al Fideicomitente como tenedor de la constancia, el efectivo en exceso que, en su caso exista, y/o el remanente del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la prelación establecida en la cascada de flujos y sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato.

#### **OPERACIONES SOBRESALIENTES**

- En agosto de 2019 se autorizó la enajenación a un tercero, de los derechos litigiosos correspondientes al juicio en contra de Kreo Constructora, S.A. de C.V. por el incumplimiento en el pago de los créditos concedidos para la promoción y venta de los desarrollos habitacionales denominados Encanto I y Encanto II, los que ascendían a \$72,375 más intereses, mediante su monetización en \$ 30,000. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4). Al mismo tiempo, se acordó con el administrador que las comisiones de éxito generadas con esa operación, serían liquidadas en efectivo hasta donde existiera liquidez en el fideicomiso, complementando el pago con la cesión de derechos a su favor de diversos activos.
- En junio de 2018, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850, lo que representaba básicamente el valor de los terrenos, ya que el desarrollo carecía de urbanización y servicios. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2018 se concretó la venta del desarrollo "Los Alebrijes Residencial", monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Figo Construcciones, S,A, de C.V." (Figo Construcciones), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242, de los cuales \$12,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V." (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

#### **NOTA 1.- BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-**

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La preparación de los estados financieros de acuerdo con

las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la valuación de algunos de sus renglones. Además requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables descritas en la nota 2.

De acuerdo con las NIIF, al no existir transferencia de riesgos y beneficios de la cartera hipotecaria cedida por el fideicomitente al Fideicomiso, este último registra una cuenta por cobrar cuya fuente de pago está representada por la cartera hipotecaria cedida.

**Base de medición-**

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico.

**Moneda funcional y de informe-**

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte. Toda la información financiera está presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

**Uso de estimaciones-**

La preparación de los estados financieros adjuntos requiere que la Administración efectúe estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros más importantes sujetos a estas estimaciones y supuestos incluyen la estimación de deterioro de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria y los derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos.

**NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES-**

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicados consistentemente por el Fideicomiso.

**(a) Inversiones en valores-**

El Fideicomiso reconoce inicialmente las inversiones a su valor de mercado, desde la fecha en que asume derechos y/u obligaciones contractuales. Las inversiones en valores están representadas por títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal en directo o reportos. Los rendimientos se reconocen en el estado de resultado integral en el rubro de "Ingresos financieros".

**(b) Activos y pasivos financieros-**

*Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros más importantes se reconocen en la fecha de cesión del Fideicomitente de la cartera hipotecaria al Fideicomiso que generan la cuenta por cobrar o los derechos de cobro, o bien en la fecha de emisión de CB's misma que genera la obligación de pago. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado.

*Clasificación*

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

*Activos financieros*

- Inversiones en valores y derechos de cobro vencidos, neto.

*Pasivos financieros*

- Obligaciones sobre CB's.

*Baja de activos y pasivos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo o un pasivo financiero cuando los derechos de cobro o las obligaciones son liquidados, o bien cuando los riesgos y beneficios del activo o pasivo son substancialmente transferidos a otra entidad, en este último

caso la diferencia entre el valor en libros del activo o el pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del periodo. Cualquier interés, en dicha transferencia de riesgos y beneficios, que se retenga o se genere es reconocido como un activo o un pasivo.

#### ***(c) Derechos de cobro-***

El saldo de este rubro se integra por los derechos de cobro de cartera hipotecaria, cedidos al Fideicomiso por el Fideicomitente.

Los derechos de cobro se valúan al costo amortizado debido a que cumplen con las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, calculada con el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro o incobrabilidad.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para la imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto), con el importe neto en libros del activo financiero.

#### ***(d) Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta-***

Están representados por inmuebles habitacionales adjudicados por el Fideicomiso como resultado de ejercer la garantía sobre los derechos de cobro no cubiertos oportunamente; dichos derechos serán recuperados mediante su venta, por lo que se clasifican como disponibles para la venta.

#### ***(e) Identificación y medición del deterioro***

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utiliza un modelo de pérdida esperada cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtienen mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a, si las condiciones actuales de economía y crédito son tales que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

Cuando ocurre un hecho posterior que ocasiona que disminuya el monto de la pérdida por deterioro, esta disminución de la pérdida por deterioro es reversada en resultados.

El método para la medición del deterioro es el de pérdida esperada. Este se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida, así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida, que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y su realización.

**(f) Pasivos financieros-**

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para la aplicación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

**(g) Patrimonio (déficit)-**

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las cantidades de efectivo que el Fideicomitente aportó al Fideicomiso, los derechos de cobro de cartera hipotecaria transferidos y los resultados de las operaciones de cada ejercicio.

**(h) Ingresos y gastos financieros-**

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

**(i) Obligaciones fiscales-**

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

**(j) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza de su realización.

**NOTA 3.- EFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Efectivo en bancos e inversiones se integran como se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo en bancos	80	77
Inversiones en depósitos bancarios	6	6
Inversiones en valores	<u>30,258</u>	<u>160</u>
Neto	30,344	243

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones en valores se integran por valores gubernamentales que generan intereses a una tasa promedio anual del 6.81% y 3.27%, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" y ascienden a \$ 101 y \$ 8, respectivamente.

#### NOTA 4.- CUENTAS CEDIDAS POR COBRAR-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

##### Derechos al cobro

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Derechos de cobro	70,384	142,828
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(65,458)</u>	<u>(132,767)</u>
Neto	4,926	10,061

##### Estimación de deterioro

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al principio del año	(132,767)	(132,767)
Actualización de la reserva de deterioro	0	0
Reversión de deterioro	<u>67,309</u>	<u>0</u>
Neto	(65,458)	(132,767)

Según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso, no deberán existir cuentas por cobrar hipotecarias vencidas (créditos no recuperados en más de 90 días). En el caso de que esto ocurra, el Fideicomitente tendrá el derecho, más no la obligación de sustituir dichos créditos.

En la nota 9 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, liquidez, mercado y de deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos financieros y pasivos financieros.

#### NOTA 5.- DISPONIBLE PARA SU VENTA-

##### **Adjudicados disponibles para su venta**

El Fideicomiso presentó al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un saldo en bienes adjudicados por \$59,389.

Existen dos bienes adjudicados relacionados con los créditos, provenientes de 2014, en 2020 no hubo adjudicaciones. En las bases de datos brindadas por el Administrador del Fideicomiso se reportan los siguientes saldos respecto a estos desarrollos:

<b>Desarrollador</b>	<b>Desarrollo</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
1	A	20,846	20,846
2	B	<u>38,543</u>	<u>38,543</u>
<b>Total</b>		59,389	59,389

##### **Condonación de derechos de cobro-**

- En junio de 2018, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2018 se concretó la venta del desarrollo "Los Alebrijes Residencial", monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).

- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Figo Construcciones, S.A. de C.V.", acordando liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242. Se recibieron \$12,000 en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V." (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

#### Deterioro-

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2019 y 2018, la severidad promedio de la pérdida estimada es de 93% 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 35%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2019.

La recuperación de la cartera en 2019 y 2018 es la siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vigentes	0	0
Vencido a mas de 91 días	70,384	142,828
Activos Adjudicados	<u>59,389</u>	<u>59,389</u>
Total Saldo	129,773	202,217
Recuperación	33,000	0
Pérdida en la enajenación	42,376	0
% de Recuperación	16.3%	0.0%

Durante 2019 y 2018, el Fideicomiso ha recibido flujos por \$ 30 y \$ 0 millones, como resultado de la recuperación de los derechos de cobro.

El método para la medición del deterioro de Pérdida Esperada, se basa en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida y un ajuste por el período de identificación de la pérdida, que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y su realización.

#### NOTA 6.- ACREEDORES DIVERSOS-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de acreedores diversos son:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
CNBV cuotas de mantenimiento	1,788	336
BMV cuotas de mantenimiento	853	0
Honorarios del Representante Común	1,037	672
Honorarios Fiduciario	753	0
Honorarios de Cobranza Judicial	331	0
Honorarios del Auditor Externo	44	100
Honorarios y gastos del Administrador	<u>23,233</u>	<u>11,157</u>
Neto	28,039	12,265

#### NOTA 7.- OBLIGACIONES SOBRE CERTIFICADOS BURSÁTILES-

Las obligaciones sobre los CB's representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el prospecto de inversión.

Con fecha 12 de mayo de 2008, el Fideicomiso llevó a cabo una operación de bursatilización de créditos, cuyo reestructurador fue ING Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero ING (ING). Esta emisión se efectuó con base en el programa de CB's, establecido por el Fiduciario emisor y autorizado por la Comisión por un monto de hasta \$2,000,000, la emisión consta de una serie "A" o preferente, una serie "B" o subordinada y una aportación de patrimonio hecha por el Fideicomitente.

El monto de los recursos obtenidos fue de \$500,000 para la serie "A", \$81,646 para la serie "B", y \$51,266 para una constancia (patrimonio aportado), lo cual equivale a una cobertura del 21% otorgado por Standard & Poor's, S.A. de C.V. (S&P) y Moody's de México, S. A. de C.V. (Moody's).

El 17 de mayo de 2013 fecha de vencimiento de los CB's, la Asamblea de Tenedores acordó que éstos se encuentran vigentes y permanecerán vigentes hasta en tanto los mismos no hayan sido amortizados en su totalidad, dado que, al presentarse algún evento de amortización anticipada, se considera que la fecha de vencimiento de los CB's será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se realizaron pagos de principal por \$ 0 y \$ 1,174; debido a que la cobranza de los derechos de cobro en los últimos años ha disminuido considerablemente. Esta situación podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso y consecuentemente el pago de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Obligaciones sobre CB's	454,765	398,007

Las obligaciones sobre los CB's, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses de acuerdo con la metodología de costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, dichos intereses ascendieron a \$ 27,757 y \$ 29,001, respectivamente.

Los intereses devengados por los certificados bursátiles durante 2019 y 2018, no se integran en los resultados del ejercicio, toda vez que la cartera de derechos al cobro resulta insuficiente para cubrirlos debido a la situación de deterioro que presenta.

#### **NOTA 8.- PATRIMONIO FIDEICOMITIDO-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio equivale a la porción relativa al principal de la constancia de la que es tenedor el Fideicomitente. La constancia da derecho a su tenedor a recibir el monto remanente, una vez que se hayan amortizado completamente las obligaciones sobre los certificados y los adeudos pendientes de la Administración del Fideicomiso.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, y se presenta un déficit en el patrimonio; esto podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

#### **NOTA 9.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS-**

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de deterioro

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso.

#### **A).- Riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso sobre la cartera de créditos otorgados por el Fideicomitente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que respalda los derechos de cobro de créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios.

Al momento de la bursatilización y emisión de CB's fiduciarios, la Serie A del Fideicomiso F248827 fue identificada con la clave CICB 08. La Serie B fue identificada con la clave CICB 08-2.

La finalidad del Fideicomiso es obtener recursos del público inversionista a través de la emisión, oferta pública y colocación de los CB's para cubrir las necesidades de financiamiento del Fideicomitente. Los activos fideicomitados son créditos elegibles transferidos bajo la celebración de contratos de cesión que cubrirán el pago de principal e intereses de los CB's y los gastos del Fideicomiso, según la prioridad establecida.

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos de pago en los créditos. Los flujos derivados del pago de los créditos por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

El 21 de septiembre de 2009, el representante común del Fideicomiso notificó la existencia de un incumplimiento en el contrato de fideicomiso y conforme a las cláusulas del mismo comenzó el periodo de amortización anticipada.

Durante el segundo semestre de 2011, el Fideicomiso comenzó la amortización de los CB's Serie "A".

La última calificación de la serie A del Fideicomiso fue con fecha 27 de mayo de 2013 por S&P, asignándole la calificación "D", debido al incumplimiento de pago de principal en la fecha de vencimiento legal.

La última calificación de la serie B fue "mxD" por S&P en diciembre de 2013.

Basados en lo anterior, las probabilidades de que se obtengan recursos suficientes para liquidar los CB's son muy bajas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por ubicación geográfica:

<b>Centro</b>	<b>% del Saldo</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Querétaro	40.8	40.8
D.F.	2.9	2.9
Morelos	4.3	4.3
Edo. De México	<u>13.9</u>	<u>13.9</u>
	60.9	60.9
<b>Sur</b>		
Chiapas	6.6	6.6
Oaxaca	20.4	20.4
Quintana Roo	7.9	7.9
Veracruz	<u>3.2</u>	<u>3.2</u>
	39.1	39.1
<b>Suman</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

En los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, no se especificó alguna restricción relacionada con la concentración geográfica.

A continuación, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por Desarrollador:

**Saldo de derechos de cobro vencidos**

<b>Desarrollador</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kreo Constructora, S.A. de C.V.	40.81%	40.81%
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	10.31%	10.31%
Consorcio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	10.10%	10.10%
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el Sureste, S.A. de C.V.	6.59%	6.59%
Otros	<u>32.20%</u>	<u>32.20%</u>
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el 61.2% y el 61.2% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores, respectivamente.

**B).- Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Todas las cantidades adeudadas bajo los CB's fiduciarios que se emitan en cada emisión se pagarán únicamente con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso emisor.

El patrimonio del Fideicomiso emisor estará constituido, principalmente, por los derechos relacionados con los créditos elegibles y sus garantías relacionadas, derechos al cobro, cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales derivados de los créditos elegibles y su cobranza.

Análisis de vencimientos:

**a) Vencimiento del activo**

Uno de los componentes del patrimonio del Fideicomiso está constituido por los créditos que se otorgaron a los Desarrolladores Inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2019 los créditos del Fideicomiso se encuentran vencidos.

**b) Vencimiento del pasivo**

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los CB's Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar pago alguno. El Fideicomitente o el Fiduciario no garantizan rendimiento alguno de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2019 los CB's se encuentran vencidos. Sin embargo, debido a la insuficiencia para pagar los CB's en la fecha de vencimiento estipulada en el prospecto de colocación, la BMV emitió un informe con fecha 20 de mayo de 2013, en donde se establece como fecha de vencimiento aquella en que los CB's se hayan amortizado en su totalidad, por lo que, los certificados deberán seguir devengando intereses.

Se estableció como fecha de pago, el 25 de mayo de 2020, sin embargo, esto dependerá de la capacidad del Fideicomiso para recuperar los activos a su valor nominal.

Tanto la Serie A con clave CICB 08 como la Serie B con clave CICB 08-2, no presentan análisis de sensibilidad debido a que la emisión está en situación de deterioro y por lo tanto no es sensible a variaciones de la tasa de interés.

### C).- Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso no tiene exposición a riesgo cambiario; sin embargo, al tener pasivos y activos a tasa variable, el Fideicomiso tiene riesgo de tasa de interés. Si las tasas se incrementan, las obligaciones del Fideicomiso al pago de los intereses de los certificados fiduciarios se incrementarían.

### D).- Riesgo de deterioro-

El riesgo de deterioro representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso, si con posterioridad al reconocimiento del activo se presentan circunstancias o eventos que permitan estimar afectaciones al flujo del efectivo estimado futuro.

Una vez definidos los valores de los, la severidad de la pérdida estimada para los créditos es de 93% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

Respecto a los bienes adjudicados, la severidad de la pérdida se estima en 35% para el cierre de 2019.

#### Pérdida Incurrida

<i>31 de diciembre de 2019</i>	<i>CA</i>	<i>PI</i>	<i>SP</i>	<i>PIP</i>	<i>Pérdida incurrida</i>
<b>Cartera Fideicomitida</b>	70,384	100%	93%	1	65,458
<b>Bienes adjudicados</b>	59,389	100%	35%	1	19,598

<i>31 de diciembre de 2018</i>	<i>CA</i>	<i>PI</i>	<i>SP</i>	<i>PIP</i>	<i>Pérdida incurrida</i>
<b>Cartera Fideicomitida</b>	142,828	100%	93%	1	132,767
<b>Bienes adjudicados</b>	59,389	100%	35%	1	19,598

La expresión de la Pérdida Incurrida se muestra a continuación:

$$\text{Pérdida Crediticia Incurrida} = \text{PI} * \text{CA} * \text{SP} * \text{PIP}$$

Donde:

PI: es la probabilidad de incumplimiento

CA: es el costo amortizado de los créditos vinculados al Fideicomiso

SP: es la severidad de la pérdida ó recíproco de la recuperación expresado en porcentaje

PIP: es el periodo de identificación de la pérdida

Determinación de los valores de parámetros:

- PI: es igual a uno, dado que ya se ha presentado el incumplimiento.
- CA: Dada la información proporcionada por el Administrador, se determinó el valor del costo amortizado bajo el método de tasa de interés efectiva.
- PIP: La totalidad de la cartera Fideicomitida presenta deterioro, esta situación implica la no existencia de una medición de pérdida incurrida no reportada. Consecuentemente, el periodo de identificación de la pérdida (PIP) es considerado igual a uno.
- SP: Para determinar el valor de este componente, se tomaron en cuenta las consideraciones que se muestran a continuación:

Los desarrollos inmobiliarios que garantizan los créditos tienen un avance de obra registrado no confirmado del 71.02% y existe insuficiencia de información del valor real de las garantías.

La ubicación geográfica también puede ser un factor que impacte en incrementar la severidad de la pérdida. Como se detalla en el análisis de concentración, los saldos pendientes de los créditos cedidos al Fideicomiso se distribuyen 61% en la zona centro del país y 39% en el sur.

Por otro lado, el pronóstico del tiempo de recuperación por la vía judicial, según los informes del Administrador, es de 12 a 36 meses para todos los créditos.

Las expectativas de recuperación monetaria de los créditos se estiman en un 7%, debido a las condiciones legales, físicas y de capacidad crediticia de los deudores.

#### ***E).- Administración del Patrimonio (déficit) del Fideicomiso-***

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el déficit.

#### **Inversiones**

Con el fin de mantener el valor de las cantidades depositadas en la cuenta de ingresos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, se establecieron las políticas que se muestran a continuación:

Los ingresos que se reciben del portafolio de créditos, se pueden invertir en los siguientes instrumentos financieros:

- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal mexicano, cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del Gobierno Federal mexicano, o cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del Gobierno Federal mexicano siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del Gobierno Federal mexicano;
- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS emitidos por alguna sociedad de inversión mexicana cuyo portafolio de deuda cuente con una calificación en la escala nacional de al menos "mxAAA" por S&P, una calificación en la escala nacional de "AAA.mx" por Moody's; o una calificación en la escala global moneda local de al menos "AAA(mex)" por Fitch, cuyo portafolio se encuentra compuesto por valores emitidos por el Gobierno Federal mexicano o por un agencia federal mexicana; siempre y cuando dichos instrumentos de deuda cuenten con una calificación en la escala nacional de al menos "mxAAA" por S&P, una calificación en la escala nacional de "AAA.mx" por Moody's; o una calificación en la escala global moneda local de al menos "Baa1" por Moody's; e
- Inversiones a través de ventas o contratos de recompra con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en los incisos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones en valores cumplen con las características arriba definidas y sus saldos son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inversiones en valores	30,258	166

#### **Aforo**

La estructura de aforo de la operación consiste en los siguientes porcentajes de los Recursos Totales: (1) 79.00% de CB's Serie A, (2) 12.90% de CB's Serie B, y (3) 8.10% de la aportación de patrimonio documentado por la Constancia. En términos de Cobertura Crediticia de la Serie A, los recursos totales representan el 1.2658 de la Serie A. En caso de que la cobertura crediticia de la serie A sea menor a 1.1463, se declarará un evento de amortización anticipada parcial, que de no ser curada en el término estipulado en el Fideicomiso generará un evento de amortización anticipada.

#### **Factores externos**

El pago de los créditos cedidos a favor del Fideicomiso depende preponderantemente de la situación económica de los clientes, eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas

de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales), los cuales pueden afectar la capacidad de pago de los deudores. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los deudores puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago.

La totalidad de los deudores se ubican en México, por lo tanto, el pago de los CB's fiduciarios depende, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

Los CB's Serie A y Serie B son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica. Si en un momento dado dicho patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores, estos no tendrían recurso alguno contra del Fideicomitente, el Fiduciario o el Representante Común para reclamar el pago.

Los pagos a realizar por el Fiduciario están sujetos a la prelación establecida en la cascada de flujos del Fideicomiso. Los pagos a los tenedores están subordinados a los pagos previos de acuerdo con dicha prelación.

Los créditos son otorgados a desarrolladores o promotores para la construcción y venta de los complejos inmobiliarios. En caso de que el desarrollador no cumpla con las especificaciones de los complejos planeados o no complete las obras, esto puede impactar negativamente al cumplimiento de los créditos hipotecarios vinculados, lo que a su vez pone en riesgo la fuente de pago de los créditos y consecuentemente de los CB's Fiduciarios.

Existe la posibilidad de que ocurran casos fortuitos o de fuerza mayor (terremotos, incendios, o cualquier otro desastre similar) que pueden afectar a los inmuebles que garantizan el pago de las cantidades adeudadas bajo cada uno de los créditos transmitidos al Fideicomiso.

#### Clasificaciones contables y valor razonable

La tabla siguiente muestra el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso:

	Valor en Libros	Valor Razonable 31 de diciembre de 2019			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Derechos de Cobro</b>					
Derechos, neto	4,926	-	-	4,926	4,926

	Valor en Libros	Valor Razonable 31 de diciembre de 2019			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Certificados bursátiles</b>					
CICB 08	373,119	-	-	373,119	373,119
CICB 08-2	<u>81,646</u>	-	-	<u>81,646</u>	<u>81,646</u>
	<b>454,765</b>	-	-	<b>454,765</b>	<b>454,765</b>

	Valor en Libros	Valor Razonable 31 de diciembre de 2018			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Derechos de Cobro</b>					
Derechos, neto	10,061	-	-	10,061	10,061
<b>Certificados bursátiles</b>					
CICB 08	316,361	-	-	316,361	316,361
CICB 08-2	<u>81,646</u>	-	-	<u>81,646</u>	<u>81,646</u>
	<b>398,007</b>	-	-	<b>398,007</b>	<b>398,007</b>

El Fideicomiso presenta incumplimientos desde el año 2013 con respecto al pago de sus CB's emitidos, sin embargo los certificados continuarán cotizando hasta que sean pagados en su totalidad.

### **Estimación del valor razonable**

Los siguientes cuadros muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

### **Tipo Técnica de valuación Insumos significativos no observables**

Pasivos financieros, certificados bursátiles / derechos de cobro

La información publicada por el proveedor de precios considera un porcentaje de recuperación, el cual es aplicado directamente sobre el nominal vigente de cada uno de los certificados para estimar el valor razonable.

### **Transferencias entre el nivel 2 y el nivel 3**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las emisiones de los CB's se mantienen en Nivel 3, por lo que no hay transferencias.

### **F).- Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad-**

#### **Valor razonable de la cartera de créditos:**

Para calcular el valor razonable, el costo amortizado neto de la cartera debe ser ajustado por un factor de descuento que represente teóricamente su valor en el mercado.

Representa la valuación teórica inicial a la que el mercado estaría dispuesto a comprar los derechos de los créditos, bajo el supuesto de enajenación de los mismos. Cada derecho de cobro se valúa calculando el valor presente de los flujos esperados, descontados con una tasa de interés que incorpora el riesgo de mercado, crédito y liquidez:

Al 31 de diciembre de 2019, la totalidad de la cartera que integra el fideicomiso se encuentra en una situación de cartera vencida, habiéndose extinguido el plazo contractual por lo cual el valor presente de los flujos por cobrar es igual al costo amortizado de la cartera.

Para el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se aplica un factor de 7% por lo cual el valor razonable es de \$4,926 y \$10,782 respectivamente.

#### **Análisis de sensibilidad de la cartera:**

La sensibilidad se expresará en función del valor de mercado que los posibles compradores estén dispuestos a pagar considerando los flujos de recuperación.

Dado que la cartera de créditos relacionados al Fideicomiso se encuentra en situación de deterioro, se determina que los activos relacionados no son susceptibles a sensibilidad ante cambios en la tasa de interés.

### **NOTA 10- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

El International Accounting Standards Board (IASB) ha emitido diversas modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera, lo que se aprecia en el siguiente cuadro, indicando su posible efecto al Fideicomiso:

<b>NIIF relativa</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicable en:</b>	<b>Efecto en la Información Financiera</b>
Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28	Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Pospuesta	No aplica al Fideicomiso
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2019	No aplica al Fideicomiso

NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIIF 4	Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros	Aplicable en 2020	No aplica al Fideicomiso
NIIF 17	Contratos de Seguros	1 de enero de 2021	No aplica al Fideicomiso
CINIIF 23	Incertidumbre relacionada con los Tratamientos del Impuesto a la Utilidad	1 de enero de 2019	No aplica al Fideicomiso
Mejoras Anuales	Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 28	Participación a Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1de enero de 2019	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIIF 9	Instrumentos Financieros - Compensación Anticipada con Compensación Negativa	1de enero de 2019	Sin impacto en la información
Modificaciones a la NIC 19	Modificación, Reducción o Liquidación del Plan	1de enero de 2019	No aplica al Fideicomiso
Marco Conceptual NIIF	Marco Conceptual para la Información Financiera	1de enero de 2020	Sin impacto en la información
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un Negocio	1de enero de 2020	Sin impacto en la información
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de Material o con Importancia Relativa	1de enero de 2020	Sin impacto en la información

#### **NOTA 11.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 20 de abril de 2020, 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 15 de mayo de 2020.



**Alejandra O. Sánchez Bastida**  
Delegado Fiduciario



**Fideicomiso F/248827**

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

Paseo de la Reforma # 347, Piso 3  
Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso, otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso F/248827 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019 y 2018. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

C.P.C. Eduardo Gama Terrazas



Ciudad de México, a 04 de junio de 2020

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

**Fideicomiso F/248827**

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

Para efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento del Auditor Externo Independiente con lo previsto en los artículos 4 y 5 de la CUAE y con la finalidad de que Fideicomiso F/248827 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) y su Comité de Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el Auditor Externo Independiente se apegue a la misma, manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Auditor Externo Independiente, que a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios con fecha 31 de enero de 2020 celebrado entre Eduardo Gama Terrazas y el Fiduciario del Fideicomiso (Carta Convenio), durante el desarrollo de la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, cumpla con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, los cuales se describen a continuación:

1. Soy Contador Público con certificación vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 11195 y cuento con cédula profesional No. 1225670 expedida en fecha 21 de enero de 1988 por la Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.
2. Soy socio de Avacco – Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V., Firma contratada por el Fideicomiso, para prestar los servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y que cumple con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE y conserva evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad. Consecuentemente cumpla con la Fracción I del Artículo 4 y Fracción II del Artículo 37. Asimismo, la Firma participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE. Consecuentemente cumpla con la Fracción III del Artículo 37.
3. Cuento con registro No. 07137 vigente, expedido el 12 de septiembre de 1989 por la Dirección General de Auditoría y Revisión Fiscal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Renovada por la Administración de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria, consecuentemente cumpla con la Fracción II del Artículo 4. Asimismo, Eduardo Gama Terrazas cuenta con registro de despacho No. 05593 vigente, expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.
4. Cuento con experiencia profesional de 9 años en labores de auditoría externa relacionada con el sector financiero, consecuentemente cumpla con lo previsto en la Fracción III del artículo 4 de la CUAE.
5. Soy independiente en términos del artículo 5 Fracción I y del artículo 6 de la CUAE.
6. No he sido expulsado, ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Colegio de Contadores Públicos de México A.C., asociación profesional a la que pertenezco, consecuentemente cumpla con lo previsto en el Artículo 5 Fracción II.
7. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal, consecuentemente cumpla con la Fracción III del Artículo 5.
8. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil, en consecuencia no se ha requerido que haya sido rehabilitado para estos efectos, consecuentemente cumpla con la Fracción IV del Artículo 5.



9. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como Auditor Externo Independiente se requiera, por causas imputables al que suscribe y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción V del Artículo 5.

10. No he sido, ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo del Fideicomiso, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VI del Artículo 5.

11. No he tenido litigio alguno con el Fideicomiso o con sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VII del Artículo 5.

12. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.

13. Eduardo Gama Terrazas en mi carácter de Auditor Externo Independiente, me obligo a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.

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

Con base en lo anterior, a la fecha de celebración de la Carta Convenio entre Eduardo Gama Terrazas y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso F/248827 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no me coloqué en algún supuesto de incumplimiento con los requisitos personales y profesionales, de acuerdo con lo indicado en los artículos 4 y 5 de la CUAE.

**Atentamente.**

**C.P.C- Eduardo Gama Terrazas  
Titular de la Firma**



**Valor Agregado en Contabilidad, S. A. de C. V.**

Av. Del Rastro No, 429- 4  
Col. El Rosedal, Coyoacán,  
C.P. 04330, Ciudad de México.  
Teléfono: +01 (55) 5336-3542

**At'n: C.P.C. Eduardo Gama Terrazas**

Ciudad de México a 15 de mayo de 2020

***Referencia: Declaración Auditoria FID 248827***

Estimado contador:

A continuación, confirmo lo siguiente:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, se hagan del conocimiento de la administración.



- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
  
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alejandra O. Sánchez Bastida".

Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario  
HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 248827

Ciudad de México, a 15 de Mayo de 2020

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

**At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez**

Director General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur #1971

Torre Sur, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

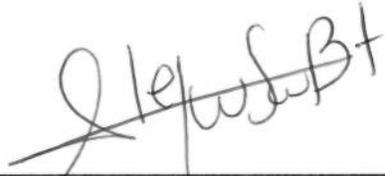
Ciudad de México.

**Ref: Información Anual 2019**  
**Fid/ 248827 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 15 días del mes de Mayo de 2020.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

**Fideicomiso Irrevocable Número F248827**  
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 2018 y 2017  
Notas a los Estados Financieros



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

### **Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Del Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F/248827**

#### **Opinión**

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F/248827**, (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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. F248827** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes a los ejercicios que terminaron en esas fechas 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. F/248827**, 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.

#### **Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, han sido los más significativos en mi auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de mi auditoría como un todo, y en la formación de mi opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos. A continuación, se describe el asunto clave y la forma como la auditoría abordó la cuestión.

#### **I Disminución en el ritmo y volúmenes de la cobranza**

Durante el ejercicio 2017, el Fideicomiso se enfrentó a una disminución en los ingresos de flujo de efectivo, propiciada por el deterioro de su cartera de créditos y la conducción de procesos legales para forzar la monetización de los mismos. Durante el ejercicio 2018, el Fideicomiso no obtuvo recursos provenientes de la cobranza de su cartera de créditos.

#### **Como abordó la auditoría esta cuestión:**

Obtuvimos la opinión del Administrador Sustituto del Fideicomiso respecto de cada uno de los proyectos que integran los derechos de cobro y los bienes adjudicados.



En el estudio de estos casos, se desprende que la totalidad de los créditos se encuentra demandada judicialmente. Cuestionamos a la Administración acerca de su recuperabilidad y la viabilidad técnica y de cobrabilidad para monetizar cada uno de los créditos, desprendiéndose un incremento en la morosidad, toda vez que el desahogo de los procedimientos legales se lleva con una marcada lentitud procesal, motivada por los recursos interpuestos por los demandados, originando estimaciones prolongadas en los tiempos de resolución de los conflictos.

Considero que la estimación de las reservas de cobrabilidad refleja el deterioro que se ha generado en la cartera de créditos al cobro.

***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.

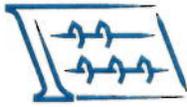
En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o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

***Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría 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 24 de junio de 2019

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



## Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, 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, 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 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 período 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 prohíban 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.

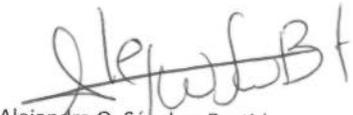
HSBC MEXICO, S.A.  
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
 GRUPO FINANCIERO HSBC  
 DIVISIÓN FIDUCIARIA

**FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827**

**Estado de Situación Financiera**  
 (Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2018 y 2017)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b><u>Corto Plazo</u></b>		
Efectivo en bancos e inversiones, nota 3	\$ 243	\$ 235
<b><u>Cuentas cedidas por cobrar</u>, nota 4</b>		
Derechos al Cobro	142,828	142,828
Estimación de deterioro de derechos al cobro	(132,767)	(132,767)
<b><u>Disponible para su venta</u>, nota 8</b>		
Bienes adjudicados	59,389	59,389
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(19,598)	(19,598)
Suma el Activo	<u>\$ 50,095</u>	<u>\$ 50,087</u>
<b>PASIVO</b>		
<b><u>Corto Plazo</u></b>		
Crédito Sociedad Hipotecaria Federal, nota 5-d)	\$ 12,265	\$ 7,508
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 5	\$ 398,007	\$ 398,007
Suma el Pasivo	<u>\$ 410,272</u>	<u>\$ 405,515</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b><u>Patrimonio aportado</u>, nota 6</b>		
Patrimonio Fideicomitado	\$ 51,266	\$ 51,266
<b><u>Resultados acumulados</u></b>		
Resultados acumulados	(406,694)	(368,058)
Resultado del ejercicio	(4,749)	(38,636)
Suma el Patrimonio	<u>(360,177)</u>	<u>(355,428)</u>
Suman el Pasivo y el Patrimonio	<u>\$ 50,095</u>	<u>\$ 50,087</u>

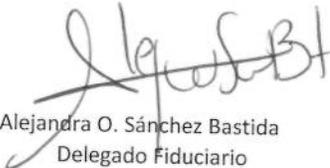
Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

  
 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. F/248827**  
**Estado de Resultados Integral**  
 (Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2018 y 2017)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Margen de operación</b>		
Ingresos financieros, nota 3	\$ 8	\$ 15
Gastos financieros	(4)	(29,513)
Margen financiero, neto	<u>4</u>	<u>(29,498)</u>
<b>Egresos</b>		
Pérdida en la enajenación de bienes adjudicados	-	723
Gastos de administración	<u>4,753</u>	<u>8,415</u>
Suman los egresos	4,753	9,138
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>\$ <u>(4,749)</u></b>	<b>\$ <u>(38,636)</u></b>

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

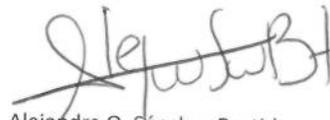
FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Cambios en el Patrimonio

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2018 y 2017)

	PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		RESULTADOS	
	<u>Inicial</u>	<u>Acumulados</u>	<u>Del Ejercicio</u>	<u>Patrimonio</u>
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2016</u>	\$ 51,266	(332,434)	(35,624)	\$ (316,792)
Aplicación de resultados acumulados		(35,624)	35,624	-
Resultado del ejercicio			(38,636)	(38,636)
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2017</u>	\$ 51,266	(368,058)	(38,636)	\$ (355,428)
Aplicación de resultados acumulados		(38,636)	38,636	-
Resultado del ejercicio			(4,749)	(4,749)
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2018</u>	\$ 51,266	(406,694)	(4,749)	\$ (360,177)

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

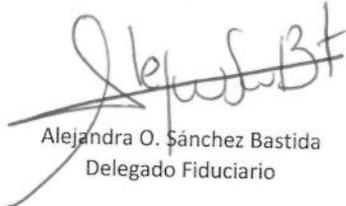
FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Flujo de Efectivo

(Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2018 y 2017)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Resultado del ejercicio	\$ (4,749)	\$ (38,636)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Reversión de los efectos por deterioro de derechos al cobro	-	(10,482)
Suma	<u>(4,749)</u>	<u>(49,118)</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Baja de bienes adjudicados por trasladar	-	11,204
Acreedores Diversos	4,757	7,508
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>8</u>	<u>(30,406)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Provisión de intereses de certificados bursátiles	-	29,513
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>29,513</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	8	(893)
Efectivo al inicio del ejercicio	<u>235</u>	<u>1,128</u>
<b>Efectivo al final del ejercicio</b>	<u>\$ 243</u>	<u>\$ 235</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

  
 Alejandra O. Sánchez Bastida  
 Delegado Fiduciario

## FIDEICOMISO IRREVOCABLE F248827 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Cifras en miles de pesos)

#### CONSTITUCION Y OPERACIONES SOBRESALIENTES

##### CONSTITUCION

El 12 de mayo de 2008, se celebró el contrato de Fideicomiso de administración con carácter Irrevocable número F248827, Emisión de Certificados Bursátiles CICB-08 y CICB-08-2 (el Fideicomiso) entre Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente, Fideicomisario en segundo lugar ó Crédito Inmobiliario), y HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (el Fiduciario o HSBC), designándose a Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB's), quienes son fideicomisarios en primer lugar.

El Fiduciario está ubicado en paseo de la Reforma 347, en la Colonia Cuauhtémoc, C. P. 06500, de la Ciudad de México. El objetivo del Fideicomiso es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria otorgados por el Fideicomitente, mediante la aportación de los activos fideicomitidos por parte del Fideicomitente de conformidad con el contrato de cesión y pagarés, con el fin de colocar CB's entre el público inversionista en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV). El producto neto de la colocación, una vez deducidos los gastos de emisión, es entregado al Fideicomitente como contraprestación por la cesión de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria aportados al patrimonio del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los Tenedores de los CB's se cumplirán solo con el patrimonio fideicomitado, por lo que si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que el Fiduciario lleve a cabo todos los pagos y no cumpla con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni ninguna otra persona, serán responsables.

El Fideicomiso se extinguirá cuando se haya pagado la totalidad de las obligaciones sobre los CB's series "A" y "B" y los adeudos pendientes de la administración, ó cuando los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria se hayan cobrado en su totalidad.

El Fideicomiso no tiene personal propio, por lo que la administración se realiza a través de los servicios recibidos del Fiduciario.

El contrato de fideicomiso establece tres periodos de operación: i) un periodo de desembolso inicial pudiendo concluir en la fecha más próxima al primer aniversario de la emisión o bien con el comienzo del periodo de amortización y en caso de que un periodo de amortización parcial exista, este periodo queda suspendido, ii) un periodo de revolvencia el cual inició el 12 de mayo de 2009, durante el cual únicamente se pagan intereses sobre los CB's serie A y serie B y concluye al inicio de un periodo de amortización (pudiendo ser un periodo de amortización anticipada o una amortización programada) y iii) un periodo de amortización el cual inició para la serie A el 25 de enero de 2010 y para la serie B el 25 de junio de 2010, en donde se liquidan los CB's con los recursos provenientes de la cobranza de los créditos conforme a los pasos de la cascada de flujos de efectivo mencionados en el siguiente párrafo.

Durante la vigencia del contrato de fideicomiso se estipulan pagos de flujos de efectivo (orden de desembolso) conforme a la siguiente prelación y orden:

- i) pagos y gastos del fideicomiso,
- ii) pago de honorarios por administración,
- iii) pago de comisiones por compromiso conforme a línea de crédito,
- iv) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie A,
- v) pago de los intereses devengados y no pagados línea de crédito,
- vi) pago de las primas de seguro bajo el contrato del seguro,

- vii) fondeo de la cuenta de reserva de intereses,
- viii) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie B,
- ix) pago del principal de la línea de crédito,
- x) pago del principal de los CB's serie A,
- xi) pago del principal de los CB's serie B y
- xii) distribución de efectivo en exceso.

El contrato de fideicomiso establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer entre las que se encuentra el mantener un índice de revolvencia. Posterior al inicio del periodo de revolvencia no se logró mantener dicho índice y por lo tanto, el 21 de septiembre de 2009 el representante común de los CB's notificó la existencia del incumplimiento del contrato por lo que se inició el periodo de amortización anticipada que estipula el contrato de fideicomiso en casos de incumplimiento.

Conforme a las cláusulas del contrato de fideicomiso, en este periodo de amortización anticipada se deberá cumplir con lo siguiente: i) el fiduciario deberá continuar adquiriendo pagarés elegibles suscritos por desarrolladores bajo créditos vigentes, ii) el fiduciario no deberá comprar crédito adquirido alguno, iii) los CB's serie A serán amortizados de conformidad a la cascada de flujos mencionada en el párrafo anterior y iv) el fiduciario no deberá utilizar cualesquiera de los fondos del patrimonio del fideicomiso para realizar pago alguno a los tenedores de los CB's Serie B o al tenedor de la constancia hasta que el principal y los intereses devengados bajo los CB's serie A hayan sido pagados en su totalidad.

Posteriormente, se incumplieron con otras obligaciones de hacer y no hacer como el mantener cartera vencida.

El contrato de Fideicomiso establece principalmente que el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Realizar los actos y suscribir cualesquiera documentos y solicitudes de los CB's Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores (RNV) a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) a fin de llevar a cabo una o más emisiones, ofertas públicas y colocaciones de CB's por los montos que le instruya por escrito el Fideicomitente.
- b. Realizar los actos y suscribir los documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes para listar los CB's en la BMV.
- c. Realizar los actos y suscribir y entregar los documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes para mantener la inscripción de los CB's en la BMV.
- d. En o antes de la fecha de liquidación original, abrir y mantener las cuentas y aplicar los fondos que se encuentran depositados en las cuentas de conformidad con la prelación establecida en la cascada de flujos.
- e. Recibir la titularidad y administrar los activos y derechos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.
- f. Suscribir, entregar y, en su caso, sustituir la constancia que documenta la aportación de capital realizada por el Fideicomitente.
- g. Designar a Crédito Inmobiliario como Administrador inicial para que mantenga y administre el patrimonio del Fideicomiso y designar a Patrimonio, S. A. de C. V., SOFOL o cualquier otro sustituto que apruebe el representante común, como Administrador sustituto.
- h. Llevar a cabo las inversiones permitidas en los términos previstos en los contratos del Fideicomiso.
- i. Celebrar con el Fideicomitente y, en su caso con el Administrador sustituto, el contrato de administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos del contrato de Fideicomiso.
- j. Custodiar y resguardar los documentos relevantes.
- k. Formalizar ante notario público los contratos de cesión.
- l. Utilizar el efectivo disponible para adquirir pagarés elegibles suscritos conforme a los créditos vigentes.
- m. Recibir el reporte de distribución y realizar los pagos descritos en el mismo.
- n. Realizar los actos y/o concurrir a la celebración de los documentos necesarios para:
  - i. Cumplir con los requisitos de la fuente de fondeo; y
  - ii. Obtener y/o celebrar, según sea el caso, la documentación de la fuente de fondeo.
- o. Pagar puntualmente todas las cantidades debidas y pagaderas de principal e intereses de los CB's de conformidad con la cascada de flujos y en términos de lo establecido en los CB's.
- p. Previa instrucción por escrito del Representante Común, pagar anticipadamente los CB's en los términos de lo establecido en los CB's y en las cláusulas de este contrato.
- q. Pagar puntualmente todos los gastos del fideicomiso previstos en este contrato.
- r. Llevar a cabo la sustitución o readquisición de los créditos atrasados, créditos vencidos, créditos no elegibles, o cualesquiera otros créditos y celebrar y suscribir la documentación que sea necesaria para llevar a cabo dicha sustitución.

s. Entregar al Fideicomitente como tenedor de la constancia, el efectivo en exceso que, en su caso exista, y/o el remanente del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la prelación establecida en la cascada de flujos y sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato.

#### **OPERACIONES SOBRESALIENTES**

- En junio de 2017, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850, lo que representaba básicamente el valor de los terrenos, ya que el desarrollo carecía de urbanización y servicios. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2017 se concretó la venta del desarrollo “Los Alebrijes Residencial”, monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Figo Construcciones, S.A. de C.V.” (Figo Construcciones), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242, de los cuales \$12,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V.” (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

#### **NOTA 1.- BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-**

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la valuación de algunos de sus renglones. Además requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables descritas en la nota 2.

De acuerdo con las NIIF, al no existir transferencia de riesgos y beneficios de la cartera hipotecaria cedida por el fideicomitente al Fideicomiso, este último registra una cuenta por cobrar cuya fuente de pago está representada por la cartera hipotecaria cedida.

##### ***Base de medición-***

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico.

##### ***Moneda funcional y de informe-***

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte. Toda la información financiera está presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

##### ***Uso de estimaciones-***

La preparación de los estados financieros adjuntos requiere que la Administración efectúe estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros más importantes sujetos a estas estimaciones y supuestos incluyen la estimación de deterioro de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria y los derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos.

#### **NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES-**

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicados consistentemente por el Fideicomiso.

**(a) Inversiones en valores-**

El Fideicomiso reconoce inicialmente las inversiones a su valor de mercado, desde la fecha en que asume derechos y/u obligaciones contractuales. Las inversiones en valores están representadas por títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal en directo o reportos.

Los rendimientos se reconocen en el estado de resultado integral en el rubro de "Ingresos financieros".

**(b) Activos y pasivos financieros-**

*Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros más importantes se reconocen en la fecha de cesión del Fideicomitente de la cartera hipotecaria al Fideicomiso que generan la cuenta por cobrar o los derechos de cobro, o bien en la fecha de emisión de CB's misma que genera la obligación de pago.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado.

*Clasificación*

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

*Activos financieros*

- Inversiones en valores y derechos de cobro vencidos, neto.

*Pasivos financieros*

- Obligaciones sobre CB's.

*Baja de activos y pasivos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo o un pasivo financiero cuando los derechos de cobro o las obligaciones son liquidados, o bien cuando los riesgos y beneficios del activo o pasivo son substancialmente transferidos a otra entidad, en este último caso la diferencia entre el valor en libros del activo o el pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del periodo. Cualquier interés, en dicha transferencia de riesgos y beneficios, que se retenga o se genere es reconocido como un activo o un pasivo.

**(c) Derechos de cobro-**

El saldo de este rubro se integra por los derechos de cobro de cartera hipotecaria, cedidos al Fideicomiso por el Fideicomitente.

Los derechos de cobro se valúan al costo amortizado debido a que cumplen con las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, calculada con el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro o incobrabilidad.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para la imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto), con el importe neto en libros del activo financiero.

**(d) Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta-**

Están representados por inmuebles habitacionales adjudicados por el Fideicomiso como resultado de ejercer la garantía sobre los derechos de cobro no cubiertos oportunamente; dichos derechos serán recuperados mediante su venta, por lo que se clasifican como disponibles para la venta.

**(e) Identificación y medición del deterioro**

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utiliza un modelo de pérdida esperada cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtienen mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a, si las condiciones actuales de economía y crédito son tales que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

Cuando ocurre un hecho posterior que ocasiona que disminuya el monto de la pérdida por deterioro, esta disminución de la pérdida por deterioro es reversada en resultados.

El método para la medición del deterioro es el de pérdida esperada. Este se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida, que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y su realización.

***(f) Pasivos financieros-***

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para la aplicación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

***(g) Patrimonio (déficit)-***

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las cantidades de efectivo que el Fideicomitente aportó al Fideicomiso, los derechos de cobro de cartera hipotecaria transferidos y los resultados de las operaciones de cada ejercicio.

***(h) Ingresos y gastos financieros-***

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

***(i) Obligaciones fiscales-***

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

***(j) Contingencias-***

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza de su realización.

**NOTA 3.- INVERSIONES EN VALORES E INVERSIONES-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en valores se integran por valores gubernamentales por un monto de \$243 y \$235, respectivamente, que generan intereses a una tasa promedio anual del 3.27% y 6.34%, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" y ascienden a \$ 8 y \$ 15, respectivamente.

**NOTA 4.- DERECHOS DE COBRO VENCIDOS-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Derechos de cobro	142,828	142,828
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(132,767)</u>	<u>(132,767)</u>
Neto	10,061	10,061

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo al principio del año	(132,767)	(143,249)
Actualización de la reserva de deterioro	0	0
Reversión de deterioro	<u>0</u>	<u>10,482</u>
Neto	(132,767)	(132,767)

Según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso, no deberán existir cuentas por cobrar hipotecarias vencidas (créditos no recuperados en más de 90 días). En el caso de que esto ocurra, el Fideicomitente tendrá el derecho, más no la obligación de sustituir dichos créditos.

En la nota 8 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, liquidez y pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos financieros y pasivos financieros.

**NOTA 5.- ACREEDORES DIVERSOS-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de acreedores diversos son:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
CNBV cuotas de mantenimiento	336	336
Honorarios del Representante Común	672	332
Honorarios del Auditor Externo	100	0
Honorarios y gastos del Administrador	<u>11,157</u>	<u>6,840</u>
Neto	12,265	7,508

**NOTA 6.- OBLIGACIONES SOBRE CERTIFICADOS BURSÁTILES-**

Las obligaciones sobre los CB's representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el prospecto de inversión.

Con fecha 12 de mayo de 2008, el Fideicomiso llevó a cabo una operación de bursatilización de créditos, cuyo reestructurador fue ING Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero ING (ING). Esta emisión se efectuó con base en el programa de CB's, establecido por el Fiduciario emisor y autorizado por la Comisión por un monto de hasta \$2,000,000, la emisión consta de una serie "A" o preferente, una serie "B" o subordinada y una aportación de patrimonio hecha por el Fideicomitente.

El monto de los recursos obtenidos fue de \$500,000 para la serie "A", \$81,646 para la serie "B", y \$51,266 para una constancia (patrimonio aportado), lo cual equivale a una cobertura del 21% otorgado por Standard & Poor's, S.A. de C.V. (S&P) y Moody's de México, S. A. de C.V. (Moody's).

El 17 de mayo de 2013 fecha de vencimiento de los CB's, la Asamblea de Tenedores acordó que éstos se encuentran vigentes y permanecerán vigentes hasta en tanto los mismos no hayan sido amortizados en su totalidad, dado que, al presentarse algún evento de amortización anticipada, se considera que la fecha de vencimiento de los CB's será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se realizaron pagos de principal; debido a que la recuperación de los derechos de cobro en los últimos años había disminuido considerablemente, hasta detenerse por

completo. Esta situación ha sido causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso y consecuentemente el pago de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	2018	2017
Obligaciones sobre CB's	398,007	398,007

Las obligaciones sobre los CB's, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses de acuerdo con la metodología de costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, dichos intereses ascendieron a \$ 4 y \$ 29,513, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

#### **NOTA 7.- PATRIMONIO FIDEICOMITIDO-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio equivale a la porción relativa al principal de la constancia de la que es tenedor el Fideicomitente. La constancia da derecho a su tenedor a recibir el monto remanente, una vez que se hayan amortizado completamente las obligaciones sobre los certificados y los adeudos pendientes de la Administración del Fideicomiso.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la recuperación de los derechos de cobro se ha detenido completamente, se presenta un déficit en el patrimonio; lo que resulta en una causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

#### **NOTA 8.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS-**

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso.

##### **A).- Riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso sobre la cartera de créditos otorgados por el Fideicomitente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que respalda los derechos de cobro de créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios.

Al momento de la bursatilización y emisión de CB's fiduciarios, la Serie A del Fideicomiso F248827 fue identificada con la clave CICB 08. La Serie B fue identificada con la clave CICB 08-2.

La finalidad del Fideicomiso es obtener recursos del público inversionista a través de la emisión, oferta pública y colocación de los CB's para cubrir las necesidades de financiamiento del Fideicomitente. Los activos fideicomitados son créditos elegibles transferidos bajo la celebración de contratos de cesión que cubrirán el pago de principal e intereses de los CB's y los gastos del Fideicomiso, según la prioridad establecida.

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos de pago en los créditos. Los flujos derivados del pago de los créditos por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

El 21 de septiembre de 2009, el representante común del Fideicomiso notificó la existencia de un incumplimiento en el contrato de fideicomiso y conforme a las cláusulas del mismo comenzó el periodo de amortización anticipada.

Durante el segundo semestre de 2011, el Fideicomiso comenzó la amortización de los CB's Serie "A".

La última calificación de la serie A del Fideicomiso fue con fecha 27 de mayo de 2013 por S&P, asignándole la calificación "D", debido al incumplimiento de pago de principal en la fecha de vencimiento legal.

La última calificación de la serie B fue "mxD" por S&P en diciembre de 2013.

Basados en lo anterior, las probabilidades de que se obtengan recursos suficientes para liquidar los CB's son muy bajas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por ubicación geográfica:

Centro	% del Saldo	
	2018	2017
Querétaro	40.8	40.8
D.F.	2.9	2.9
Morelos	4.3	4.3
Edo. De México	<u>13.9</u>	<u>13.9</u>
	60.9	60.9
<b>Sur</b>		
Chiapas	6.6	6.6
Oaxaca	20.4	20.4
Quintana Roo	7.9	7.9
Veracruz	<u>3.2</u>	<u>3.2</u>
	39.1	39.1
<b>Suman</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

En los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, no se especificó alguna restricción relacionada con la concentración geográfica.

A continuación se presenta un análisis de la concentración de los créditos por Desarrollador:

#### Saldo de derechos de cobro vencidos

Desarrollador	2018	2017
Kreo Constructora, S.A. de C.V.	40.81%	40.81%
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	10.31%	10.31%
Consorcio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	10.10%	10.10%
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el Sureste, S.A. de C.V.	6.59%	6.59%
Otros	<u>32.20%</u>	<u>32.20%</u>
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el 61.2% y el 61.2% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores, respectivamente.

#### NOTA 9.- DISPONIBLE PARA SU VENTA-

##### Adjudicados disponibles para su venta

El Fideicomiso presentó al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un saldo en bienes adjudicados por \$59,389.

Existen dos bienes adjudicados relacionados con los créditos, provenientes de 2014, en 2018 no hubo adjudicaciones. En las bases de datos brindadas por el Administrador del Fideicomiso se reportan los siguientes saldos respecto a estos desarrollos:

Desarrollador	Desarrollo	2018	2017
1	A	20,846	20,846
2	B	<u>38,543</u>	<u>38,543</u>
<b>Total</b>		59,389	59,389

#### Condonación de derechos de cobro-

- En junio de 2017, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).

- En enero 2017 se concretó la venta del desarrollo “Los Alebrijes Residencial”, monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Figo Construcciones, S.A. de C.V.”, acordando liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242. Se recibieron \$12,000 en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V.” (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

#### Deterioro-

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2018 y 2017, la severidad promedio de la pérdida estimada es de 93% 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 35%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2018.

La recuperación de la cartera en 2018 y 2017 es la siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vigentes	0	0
Vencido a mas de 91 días	142,828	142,828
Activos Adjudicados	<u>59,389</u>	<u>59,389</u>
Total Saldo	202,217	202,217
Recuperación	0	0
% de Recuperación	0.0%	0.0%

Durante 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha recibido recursos financieros, como resultado de la nula recuperación de los derechos de cobro, así como tampoco le han sido adjudicados bienes por la conclusión de procesos de manera favorable.

El método para la medición del deterioro de Pérdida Esperada, se basa en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida y un ajuste por el período de identificación de la pérdida, que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y su realización.

La expresión de la Pérdida Incurrida se muestra a continuación:

$$\text{Pérdida Crediticia Incurrida} = \text{PI} * \text{CA} * \text{SP} * \text{PIP}$$

Donde:

PI: es la probabilidad de incumplimiento

CA: es el costo amortizado de los créditos vinculados al Fideicomiso

SP: es la severidad de la pérdida ó recíproco de la recuperación expresado en porcentaje

PIP: es el periodo de identificación de la pérdida

Determinación de los valores de parámetros:

- PI: es igual a uno, dado que ya se ha presentado el incumplimiento.
- CA: Dada la información proporcionada por el Administrador, se determinó el valor del costo amortizado bajo el método de tasa de interés efectiva.
- PIP: La totalidad de la cartera Fideicomitida presenta deterioro, esta situación implica la no existencia de una medición de pérdida incurrida no reportada. Consecuentemente, el periodo de identificación de la pérdida (PIP) es considerado igual a uno.

- SP: Para determinar el valor de este componente, se tomaron en cuenta las consideraciones que se muestran a continuación:

Los desarrollos inmobiliarios que garantizan los créditos tienen un avance de obra registrado no confirmado del 71.02% y existe insuficiencia de información del valor real de las garantías.

La ubicación geográfica también puede ser un factor que impacte en incrementar la severidad de la pérdida. Como se detalla en el análisis de concentración, los saldos pendientes de los créditos cedidos al Fideicomiso se distribuyen 61% en la zona centro del país y 39% en el sur.

Por otro lado, el pronóstico del tiempo de recuperación por la vía judicial, según los informes del Administrador, es superior a 36 meses para todos los créditos.

Las expectativas de recuperación monetaria de los créditos se estiman en un 7%, debido a las condiciones legales, físicas y de capacidad crediticia de los deudores.

#### Estimación del deterioro:

Una vez definidos los valores de los parámetros, la severidad de la pérdida estimada para los créditos es de 93% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

Respecto a los bienes adjudicados, la severidad de la pérdida se estima en 35% para el cierre de 2018.

31 de diciembre de 2018	CA	PI	SP	PIP	Pérdida incurrida
<b>Cartera Fideicometida</b>	142,828	100%	93%	1	132,767
<b>Bienes adjudicados</b>	59,389	100%	35%	1	19,598
31 de diciembre de 2017	CA	PI	SP	PIP	Pérdida incurrida
<b>Cartera Fideicometida</b>	142,828	100%	93%	1	132,767
<b>Bienes adjudicados</b>	59,389	100%	35%	1	19,598

#### Inversiones

Con el fin de mantener el valor de las cantidades depositadas en la cuenta de ingresos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, se establecieron las políticas que se muestran a continuación.

Los ingresos que se reciben del portafolio de créditos, se pueden invertir en los siguientes instrumentos financieros:

- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal mexicano, cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del Gobierno Federal mexicano, o cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del Gobierno Federal mexicano siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del Gobierno Federal mexicano;
- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS emitidos por alguna sociedad de inversión mexicana cuyo portafolio de deuda cuente con una calificación en la escala nacional de al menos "mxAAA" por S&P, una calificación en la escala nacional de "AAA.mx" por Moody's; o una calificación en la escala global moneda local de al menos "AAA(mex)" por Fitch, cuyo portafolio se encuentra compuesto por valores emitidos por el Gobierno Federal mexicano o por un agencia federal mexicana; siempre y cuando dichos instrumentos de deuda cuenten con una calificación en la escala nacional de al menos "mxAAA" por S&P, una calificación en la escala nacional de "AAA.mx" por Moody's; o una calificación en la escala global moneda local de al menos "Baa1" por Moody's; e
- Inversiones a través de ventas o contratos de recompra con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en los incisos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las inversiones en valores cumplen con las características arriba definidas y sus saldos son los siguientes:

	2018	2017
Inversiones en valores	243	235

## **Aforo**

La estructura de aforo de la operación consiste en los siguientes porcentajes de los Recursos Totales: (1) 79.00% de CB's Serie A, (2) 12.90% de CB's Serie B, y (3) 8.10% de la aportación de patrimonio documentado por la Constancia. En términos de Cobertura Crediticia de la Serie A, los recursos totales representan el 1.2658 de la Serie A. En caso de que la cobertura crediticia de la serie A sea menor a 1.1463, se declarará un evento de amortización anticipada parcial, que de no ser curada en el término estipulado en el Fideicomiso generará un evento de amortización anticipada.

## **Factores externos**

El pago de los créditos cedidos a favor del Fideicomiso depende preponderantemente de la situación económica de los clientes, eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales), los cuales pueden afectar la capacidad de pago de los deudores. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los deudores puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago.

La totalidad de los deudores se ubican en México, por lo tanto, el pago de los CB's fiduciarios depende, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

Los CB's Serie A y Serie B son quirografarios y, por lo tanto no cuentan con garantía específica. Si en un momento dado dicho patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores, estos no tendrían recurso alguno contra del Fideicomitente, el Fiduciario o el Representante Común para reclamar el pago.

Los pagos a realizar por el Fiduciario están sujetos a la prelación establecida en la cascada de flujos del Fideicomiso. Los pagos a los tenedores están subordinados a los pagos previos de acuerdo con dicha prelación.

Los créditos son otorgados a desarrolladores o promotores para la construcción y venta de los complejos inmobiliarios. En caso de que el desarrollador no cumpla con las especificaciones de los complejos planeados o no complete las obras, esto puede impactar negativamente al cumplimiento de los créditos hipotecarios vinculados, lo que a su vez pone en riesgo la fuente de pago de los créditos y consecuentemente de los CB's Fiduciarios.

Existe la posibilidad de que ocurran casos fortuitos o de fuerza mayor (terremotos, incendios, o cualquier otro desastre similar) que pueden afectar a los inmuebles que garantizan el pago de las cantidades adeudadas bajo cada uno de los créditos transmitidos al Fideicomiso.

## **B).- Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Todas las cantidades adeudadas bajo los CB's fiduciarios que se emitan en cada emisión se pagarán únicamente con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso emisor.

El patrimonio del Fideicomiso emisor estará constituido, principalmente, por los derechos relacionados con los créditos elegibles y sus garantías relacionadas, derechos al cobro, cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales derivados de los créditos elegibles y su cobranza.

Análisis de vencimientos:

### **a) Vencimiento del activo**

Uno de los componentes del patrimonio del Fideicomiso está constituido por los créditos que se otorgaron a los Desarrolladores Inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2018 los créditos del Fideicomiso se encuentran vencidos.

### **b) Vencimiento del pasivo**

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los CB's Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar pago alguno. El Fideicomitente o el Fiduciario no garantizan rendimiento alguno de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2018 los CB's se encuentran vencidos. Sin embargo, debido a la insuficiencia para pagar los CB's en la fecha de vencimiento estipulada en el prospecto de colocación, la BMV emitió un informe con fecha 20 de mayo de 2013, en donde se establece como fecha de vencimiento aquella en que los CB's se hayan amortizado en su totalidad, por lo que, los certificados deberán seguir devengando intereses.

Se estableció como fecha de pago, el 25 de mayo de 2020, sin embargo, esto dependerá de la capacidad del Fideicomiso para recuperar los activos a su valor nominal.

Tanto la Serie A con clave CICB 08 como la Serie B con clave CICB 08-2, no presentan análisis de sensibilidad debido a que la emisión está en situación de deterioro y por lo tanto no es sensible a variaciones de la tasa de interés.

#### Clasificaciones contables y valor razonable

La tabla siguiente muestra el valor en libros y el valor razonable de los pasivos financieros del Fideicomiso:

Valor Razonable 31 de diciembre de 2018	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Derechos de Cobro</b>					
Derechos	10,061	-	-	10,061	10,061
<b>Certificados bursátiles</b>					
CICB 08	286,847	-	-	286,847	286,847
CICB 08-2	<u>81,646</u>	-	-	<u>81,646</u>	<u>81,646</u>
	<b>398,007</b>	-	-	<b>398,007</b>	<b>398,007</b>
<b>Valor Razonable 31 de diciembre de 2017</b>					
Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<b>Derechos de Cobro</b>					
Derechos	10,061	-	-	10,061	10,061
<b>Certificados bursátiles</b>					
CICB 08	286,847	-	-	286,847	286,847
CICB 08-2	<u>81,646</u>	-	-	<u>81,646</u>	<u>81,646</u>
	<b>398,007</b>	-	-	<b>398,007</b>	<b>398,007</b>

El Fideicomiso presenta incumplimientos desde el año 2013 con respecto al pago de sus CB's emitidos, sin embargo los certificados continuarán cotizando hasta que sean pagados en su totalidad.

#### Estimación del valor razonable

Los siguientes cuadros muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

#### Tipo Técnica de valuación Insumos significativos no observables

Pasivos financieros, certificados bursátiles / derechos de cobro

La información publicada por el proveedor de precios considera un porcentaje de recuperación, el cual es aplicado directamente sobre el nominal vigente de cada uno de los certificados para estimar el valor razonable.

#### Transferencias entre el nivel 2 y el nivel 3

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las emisiones de los CB's se mantienen en Nivel 3, por lo que no hay transferencias.

#### C).- Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso no tiene exposición a riesgo cambiario; sin embargo, al tener pasivos y activos a tasa variable, el Fideicomiso tiene riesgo de tasa de interés. Si las tasas se incrementan, las obligaciones del Fideicomiso al pago de los intereses de los certificados fiduciarios se incrementarían.

**D).- Administración del Patrimonio (déficit) del Fideicomiso-**

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el déficit.

**E).- Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad-**

**Valor razonable de la cartera de créditos:**

Para calcular el valor razonable, el costo amortizado neto de la cartera debe ser ajustado por un factor de descuento que represente teóricamente su valor en el mercado.

Representa la valuación teórica inicial a la que el mercado estaría dispuesto a comprar los derechos de los créditos, bajo el supuesto de enajenación de los mismos. Cada derecho de cobro se valúa calculando el valor presente de los flujos esperados, descontados con una tasa de interés que incorpora el riesgo de mercado, crédito y liquidez:

Al 31 de diciembre de 2018, la totalidad de la cartera que integra el fideicomiso se encuentra en una situación de cartera vencida, habiéndose extinguido el plazo contractual por lo cual el valor presente de los flujos por cobrar es igual al costo amortizado de la cartera.

Para el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se aplica un factor de 7% por lo cual el valor razonable es de \$10,061 y \$10,061 respectivamente.

**Análisis de sensibilidad de la cartera:**

La sensibilidad se expresará en función del valor de mercado que los posibles compradores estén dispuestos a pagar considerando los flujos de recuperación.

Dado que la cartera de créditos relacionados al Fideicomiso se encuentra en situación de deterioro, se determina que los activos relacionados no son susceptibles a sensibilidad ante cambios en la tasa de interés.

**NOTA 10 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

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

a).- NIIF promulgadas en 2018

NIIF 16 "Arrendamientos".

En enero de 2018, 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".

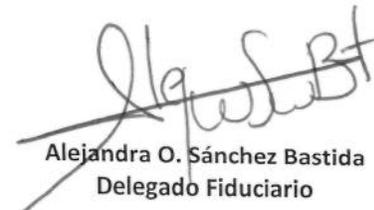
La NIIF 16 establece los nuevos requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere para los arrendatarios contabilizar todos los arrendamientos en un modelo similar al arrendamiento financiero.

Esta Norma no es aplicable al Fideicomiso.

**NOTA 16.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 21 de junio 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.

Ciudad de México, a 21 de junio de 2019.

  
Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario



**Fideicomiso F/248827**

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

Paseo de la Reforma # 347, Piso 3  
Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso, otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso F/248827 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018 y 2017. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

C.P.C. Eduardo Gama Terrazas



Ciudad de México, a 2 de julio de 2019

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

**Fideicomiso F/248827**

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

Para efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento del Auditor Externo Independiente con lo previsto en los artículos 4 y 5 de la CUAE y con la finalidad de que Fideicomiso F/248827 Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) y su Comité de Técnico den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el Auditor Externo Independiente se apegue a la misma, manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Auditor Externo Independiente, que a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios con fecha 7 de junio de 2019 celebrado entre Eduardo Gama Terrazas y el Fiduciario del Fideicomiso (Carta Convenio), durante el desarrollo de la auditoría de los estados financieros básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, cumpro con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, los cuales se describen a continuación:

1. Soy Contador Público con certificación vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 11195 y cuento con cédula profesional No. 1225670 expedida en fecha 21 de enero de 1988 por la Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.
2. Soy socio de Avacco – Valor Agregado en Contabilidad, Firma contratada por el Fideicomiso, para prestar los servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y que cumple con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE y conserva evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad. Consecuentemente cumpro con la Fracción I del Artículo 4 y Fracción II del Artículo 37. Asimismo, la Firma participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE. Consecuentemente cumpro con la Fracción III del Artículo 37.
3. Cuento con registro No. 07137 vigente, expedido el 12 de septiembre de 1989 por la Dirección General de Auditoría y Revisión Fiscal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Renovada por la Administración de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria, consecuentemente cumpro con la Fracción II del Artículo 4. Asimismo, Eduardo Gama Terrazas cuenta con registro de despacho No. 05593 vigente, expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.
4. Cuento con experiencia profesional de 8 años en labores de auditoría externa relacionada con el sector financiero, consecuentemente cumpro con lo previsto en la Fracción III del artículo 4 de la CUAE.
5. Soy independiente en términos del artículo 5 Fracción I y del artículo 6 de la CUAE.
6. No he sido expulsado, ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Colegio de Contadores Públicos de México A.C., asociación profesional a la que pertenezco, consecuentemente cumpro con lo previsto en el Artículo 5 Fracción II.
7. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal, consecuentemente cumpro con la Fracción III del Artículo 5.
8. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil, en consecuencia no se ha requerido que haya sido rehabilitado para estos efectos, consecuentemente cumpro con la Fracción IV del Artículo 5.



9. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como Auditor Externo Independiente se requiera, por causas imputables al que suscribe y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción V del Artículo 5.

10. No he sido, ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo del Fideicomiso, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VI del Artículo 5.

11. No he tenido litigio alguno con el Fideicomiso o con sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales relacionadas, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VII del Artículo 5.

12. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.

13. Eduardo Gama Terrazas en mi carácter de Auditor Externo Independiente, me obligo a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.

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

Con base en lo anterior, a la fecha de celebración de la Carta Convenio entre Eduardo Gama Terrazas y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso F/248827 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no me coloqué en algún supuesto de incumplimiento con los requisitos personales y profesionales, de acuerdo con lo indicado en los artículos 4 y 5 de la CUAE.

**Atentamente.**

**C.P.C- Eduardo Gama Terrazas  
Titular de la Firma**



**Avacco – Valor Agregado en Contabilidad**  
Rastro No. 429  
Col. El Rosedal Del. Coyoacán,  
C.P. 04330 México, CDMX

**At´n: C.P.C. Eduardo Gama Terrazas**

Ciudad de México a 24 de junio de 2019

*Referencia: Declaración Auditoria FID 248827*

Estimado contador:

A continuación confirmo lo siguiente:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, se hagan del conocimiento de la administración.



- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alejandra O. Sánchez Bastida".

Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 248827

---

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](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común con el Lic. José Roberto Flores Coutiño al teléfono (55) 5231 0141 o al correo electrónico [jrfloresc@monex.com.mx](mailto:jrfloresc@monex.com.mx) o con la Lic. Alejandra Tapia Jiménez al teléfono (55) 5231 0161 o al correo electrónico [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx) o en sus oficina ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col Juárez. C.P. 11000, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2979, a la dirección de correo electrónico [ruth.arellano@hsbc.com.mx](mailto:ruth.arellano@hsbc.com.mx) y/o [gabriela.yanez@hsbc.com.mx](mailto: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.