

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

Número de fideicomiso:

232017

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectúa por parte del Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 232017 de fecha 24 de octubre de 2006. Dentro de los fines del Fideicomiso se encuentra la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la adquisición y cobranza de Créditos Hipotecarios.

Plazo y fecha de vencimiento.

Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles: Los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo del Programa podrán tener una vigencia desde 2 (dos) hasta 35 (treinta y cinco) años y podrán efectuarse en una o varias emisiones, hasta por el monto Autorizado del Programa.

Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: 10,318 (diez mil trescientos dieciocho) días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 339 (trescientos treinta y nueve) meses, es decir, 28.25 (veintiocho punto veinticinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

Fecha de Vencimiento: 25 de enero de 2035.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el título respectivo, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios han sido pagados únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

La Constancia de derechos que se emitió con base a los distintos Fideicomisos Emisores, la cual fue adquirida por el Fideicomitente o por aquella persona que designó el mismo Fideicomitente, a cambio de las aportaciones iniciales realizadas. La constancia otorgó a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso bajo el cual se emitieron y (ii) en general, del remanente que hubo del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente reporte forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2437-4.15-2004-005 en el Registro Nacional de Valores.

La inscripción de los valores 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 el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

MXMACFW

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores Serie A, únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Financial Guaranty Insurance Company.

Fideicomisarios en tercer lugar:

Los Tenedores Serie B, únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

Otros Fideicomisarios:

Los Tenedores de las Constancias.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

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

El Patrimonio se integra por los bienes y derechos que son cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso, junto con sus frutos, productos y accesorios. Dicho Patrimonio es independiente del Patrimonio de cualquier otro Fideicomiso Emisor de alguna otra Emisión del mismo programa.

El Patrimonio del Fideicomiso base de la emisión fue integrado principalmente por 1,876 (Un mil ochocientos setenta y seis) Créditos Hipotecarios, junto con el beneficio de los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondieron, todos y cada uno de los créditos hipotecarios que fueron cedidos por el Fideicomitente como reemplazo de otros junto con el beneficio de los Seguros y cualesquiera otros accesorios que les correspondieron; cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario por cualquier concepto; todas las cantidades que han sido depositadas por los Administradores derivadas de la Cobranza; los recursos derivados de la presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios; los valores en que se invirtió el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudiera afectar al Fideicomiso el Fideicomitente.

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso cuentan con las siguientes características a la Fecha de Corte:

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador

Nombre del cliente	Administrador	Número de créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa	Adamantine	1	653,810.31	1%
	Tertius	49	3,635,613.32	6%
Hipotecaria Su Casita	Tertius	638	54,402,706.32	89%
Fincasa Hipotecaria	Adamantine	1	166,887.09	0%
Hipotecaria México	Adamantine	1	463,362.55	1%
Hipotecaria Nacional	Adamantine	4	1,569,137.74	3%
Hipotecaria Vértice	Adamantine	1	157,343.14	0%
Total		695	61,048,860	100%

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

Tasa de Interés Fija

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A devengan intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 4.40% (cuatro punto cuarenta por ciento) mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B devengan intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 6.60% (Seis punto sesenta por ciento); las cuales se han mantenido fijas durante la vigencia de las Emisiones.

Determinación del Monto de Pago de Interés:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no hayan sido amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios generan intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Anual, conforme a lo que se señala a continuación.

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

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

En donde:

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

SIP= Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Período de Intereses respectivo

TB= 4.40% (cuatro punto cuarenta por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A y 6.60% (seis punto sesenta por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie B

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

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

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica.

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

Fecha de Pago de Principal

El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Emisor ha efectuado amortizaciones parciales anticipadas de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Saldo Insoluto de Principal:

En relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en UDIs igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, y a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en UDIs que resulte de la siguiente fórmula:

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

En donde:

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

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

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

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

$$\text{SIPI} = \text{SIP} / \text{Número de títulos en circulación}$$

En donde:

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

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

Amortizaciones Anticipadas de Principal:

En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Cada amortización anticipada de principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos.

Intereses Moratorios:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, no causarán intereses moratorios.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, han sido pagados el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario y en el caso que de dichas fechas no hayan sido un Día Hábil, se efectuó el Día Hábil inmediato posterior en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios han estado vigentes. La primera Fecha de Pago fue el día 25 de noviembre de 2006.

Subordinación de los títulos, en su caso:

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario ha pagado los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se han realizado para cubrir dichos Gastos Mensuales. Los Gastos Mensuales incluyen los honorarios del Fiduciario, del Representante Común, del Administrador Maestro, de las Agencias Calificadoras, un monto limitado de indemnización para el Fiduciario y el Representante Común, el pago de los gastos de registro ante la CNBV y listado ante la BMV. Asimismo, el monto de la cobranza de los Créditos Hipotecarios ha sido transferido a la Cuenta General después de descontar la Comisión de Administración, las primas de los Seguros, los pagos a la Sociedad Hipotecaria Federal por concepto de la Cobertura SHF y los Gastos de Cobranza.

Asimismo, el Fiduciario pagó a FGIC cualquier cantidad que en su caso le adeude en términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera antes de haber pagado cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, por lo que los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B se encuentran subordinados, además de lo señalado en el inciso anterior, al pago de cualquier cantidad adeudada a FGIC.

Subordinación de los Certificados Serie B y Constancia

El Fiduciario emitió 8 (ocho) Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en este apartado. Cada Constancia está enumerada en orden secuencial. El Fiduciario mantiene un registro en el que anota el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias. El registro puede ser consultado por los tenedores de las Constancias. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Cuarto Lugar bajo el Fideicomiso. Se emitirán 8 Constancias, las cuales darán el derecho a sus tenedores a recibir 1 (una) el 50% (cincuenta por ciento), 3 (tres) el 10% (diez por ciento) y 4 (cuatro) el 5% (cinco por ciento) de las Distribuciones que se efectúan de conformidad con el numeral (14) del inciso (b) de la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso y (ii) en general, a la mitad del remanente que pudo haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

Lugar y forma de pago:

Toda vez que S. D. Indeval, S. A. de C. V., Institución para el Depósito de Valores, en los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, tiene la custodia y la administración de los Títulos que amparan la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectúan en esta Ciudad de México, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. El Fiduciario entrega al Representante Común vía electrónica, a las once horas del día de la Fecha de Vencimiento, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Todos los pagos que debieron hacerse conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en un día que no sea Día Hábil, se efectuaron el Día Hábil siguiente y se realizaron con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta General.

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

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios están a lo dispuesto en los artículos 158, 159, 160 y demás aplicables, de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se está a lo dispuesto en el artículo 9 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intermediarios financieros están obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que de lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto es retenido conforme al artículo 195 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables. En caso de que la SHCP, publique reformas o adiciones la Ley del Impuesto sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, mismo que deberá ajustarse a dichas reformas.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	Serie A	Serie B
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	06U	06-2U
Tipo	97	97
Clave de pizarra	MXMACFW 06U	MXMACFW 06-2U
Monto total	97,499,968.95	15,600,900
Número de valores	1,784,357	156,009
Valor nominal	54.64	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Plazo	10,159 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 333 meses, es decir, 27.75 años contados a partir de la Fecha de Emisión.	10,159 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 333 meses, es decir, 27.75 años contados a partir de la Fecha de Emisión.
Fecha de vencimiento	2034-06-25	2034-06-25
En su caso, número de emisión correspondiente	Quinta	Quinta
Observaciones	Valores en UDIS	Valores en UDIS

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

Ejercicio 2020

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	11
Glosario de términos y definiciones:.....	11
Resumen ejecutivo:.....	18
Factores de riesgo:.....	22
Documentos de carácter público:.....	22
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	23
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	23
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	24
Patrimonio del fideicomiso:	24
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	24
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	42
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	43
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	43
[427000-NBIS1] Administración.....	63
Auditores externos de la administración:	63
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	63
[432000-NBIS1] Anexos	74

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Actinver” significa, Actinver, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión.

“Adamantine” o “GMAC” significa, Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (anteriormente GMAC Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada).

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

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

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

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

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

“Agente Administrativo” significa, Credit Suisse, New York Branch (previamente conocido como Credit Suisse First Boston, New York Branch), en su carácter de fideicomisario en primer lugar bajo el Contrato de Fideicomiso de Garantía I.

“Anexos” significa el conjunto de Anexos de éste Contrato de Fideicomiso que se incluyen en el mismo y que forman parte integral del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) que en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago; o
- (ii) que en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; o
- (iii) que el Fideicomitente incumpla con cualquier otra obligación bajo el Contrato, el Contrato de Cesión o cualquier otro convenio, contrato o documento previsto en los mismos, si dicho incumplimiento tiene un efecto adverso significativo en el Patrimonio del Fideicomiso o en la capacidad del Fiduciario o del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato, el Contrato de Cesión o cualquier otro convenio, contrato o documento previsto en los mismos, y que dicho incumplimiento no sea subsanado por el Fideicomitente en un plazo de 90 (noventa) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que tenga conocimiento o se le notifique por escrito de que se ha presentado dicho incumplimiento; o
- (iv) que se inicie cualquier acción o procedimiento bajo cualquier ley o reglamento aplicable en virtud del cual se cuestione la existencia, validez o exigibilidad de la cesión y transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al Fiduciario o del Contrato o del Contrato de Cesión, o la titularidad del Fiduciario sobre el Patrimonio del Fideicomiso para los fines previstos en el Contrato, y que dicha acción o procedimiento no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya iniciado, salvo que si no se desechó, se demuestre a satisfacción del Representante Común que se trata de un procedimiento frívolo; o
- (v) que ocurra algún incumplimiento de pago bajo la Cobertura SHF; o
- (vi) que el Fiduciario dejare, en cualquier momento y por cualquier causa, de ser el único y legítimo propietario de los Créditos Hipotecarios y demás derechos, bienes y activos que formen parte o deban de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de cualesquier gravámenes o limitaciones de dominio, en los términos previstos y de conformidad con el Contrato y el Contrato de Cesión; o
- (vii) que cualquier autoridad gubernamental, mediante uno o más actos relacionados, confiscare, expropiare, embargare o asumiera la custodia o el control o creara algún gravamen o limitación de dominio sobre el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo y lo anterior no sea definitiva y favorablemente resuelto a favor del Fiduciario, desechado o sobreseído dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que haya iniciado.

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

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

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

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

“Cobertura de Pagos en SMGV” significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios HCC y los Créditos Hipotecarios HSC, el convenio por medio del cual HCC y HSC, respectivamente, acordaron con el Deudor Hipotecario respectivo, acreditar en forma mensual contra el saldo de dicho crédito un monto en UDIs igual a la diferencia que pueda existir entre el monto del pago efectuado por el Deudor Hipotecario respectivo (indexado al aumento del Salario Mínimo) y el pago programado bajo dicho crédito (denominado en UDIs) y el Deudor Hipotecario se comprometió a pagar una contraprestación por el monto que se especifica en dicho convenio.

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

“Cobranza” significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador respectivo en un Período de Cobranza “Comisión por Administración” significa, la contraprestación que cada Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración respectivo.

“Comisión por Supervisión de Administradores” Significa, una comisión mensual pagadera al Supervisor de Administradores por sus servicios bajo el Contrato de Supervisión de Administradores, de acuerdo a como se muestra en el siguiente cuadro:

Calculo Comisión Superv Administradores			
Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	% Comisión	Monto de Comisión UDIS
Al Corriente	\$	0.29%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
De 1 a 30 días	\$	0.25%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
De 31 a 60 días	\$	0.25%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
De 61 a 90 días	\$	0.25%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
De 91 a 120 días	\$	0.18%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
De 121 a 150 días	\$	0.18%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
De 151 a 180 días	\$	0.18%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
Más de 180 días	\$	0.15%	Esto es igual a: % de Comisión/12*Saldo Insoluto de Principal de los Créditos *1.16
TOTALES	\$		-

“Constancias” significan, las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión de 975,114.20 (novecientos setenta y cinco mil, ciento catorce punto veinte) UDIs, suscritas por el Fiduciario en los términos de la cláusula Quinta del Fideicomiso y sustancialmente en la forma del **Anexo “B”** del Contrato de Fideicomiso.

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

“Contratos de Administración” significan, conjuntamente el Contrato de Administración Adamantine y los Contratos de Administración Patrimonio, o cualquier Contrato de Administración que sustituya a los mencionados.

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

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

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

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

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

“Contrato de Fideicomiso de Garantía I” significa, el contrato de fideicomiso de garantía número F/00158 de fecha 18 de marzo de 2005, celebrado entre Adamantine, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, el Fiduciario de Garantía I, como fiduciario, y el Agente Administrativo, como fideicomisario en primer lugar.

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

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

“Créditos Hipotecarios” significa, conjuntamente los Créditos Hipotecarios Adamantine, los Créditos Hipotecarios HCC, los Créditos Hipotecarios HSC y aquellos que los sustituyan en términos del Contrato de Cesión y del Contrato de Cesiones Adicionales y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"Créditos Hipotecarios Adamantine" o "Créditos Hipotecarios GMAC", significan, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros originados por distintas sociedades financieras de objeto múltiple y administrado por Adamantine, que se listan en el **Anexo "G-1"** del Contrato y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"Créditos Hipotecarios HCC", significan, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV correspondientes a cada uno de dichos créditos originados por HCC, cedidos al Fideicomiso por Adamantine, mismos que se listan en el **Anexo "G-2"** del Contrato y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Créditos Hipotecarios HSC”, significan, conjuntamente los Créditos Hipotecarios HSC-1, los Créditos Hipotecarios HSC-2 y los Créditos Hipotecarios HSC-3.

"Créditos Hipotecarios HSC-1", significan, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados por HSC, cedidos al Fideicomiso por el Fiduciario de Garantía I, mismos que se listan en el **Anexo "G-3"** del Contrato y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"Créditos Hipotecarios HSC-2", significa, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados por HSC, cedidos al Fideicomiso por el Fiduciario de Garantía II, mismos que se listan en el **Anexo "G-4"** del Contrato y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"Créditos Hipotecarios HSC-3", significan, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV Correspondientes a dichos créditos, originados por HSC, cedidos al Fideicomiso por Adamantine, mismos que se listan en el **Anexo "G-5"** del Contrato y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

“Cuentas de Cobranza” significan, las cuentas referenciadas a nombre del Fideicomiso, en la que todos los Deudores Hipotecarios deberán depositar las cantidades en efectivo derivadas del cumplimiento de los Créditos Hipotecarios, las cuales operarán según se establece en la cláusula Octava inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

“Documentos Adicionales” significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión de los Administradores y/o del Administrador Maestro, incluyendo, por ejemplo, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; (v) el acta de nacimiento y fotocopia de identificación del Deudor Hipotecario; (vi) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario; (vii) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Deudor Hipotecario; (viii) certificado de zonificación para uso de suelo relativo al Inmueble objeto de la Hipoteca; (ix) la tabla de amortización del

Crédito Hipotecario; (x) el documento emitido por la Asociación Mexicana de Sofoles en el que se explica a los acreditados las características generales de los créditos con garantía hipotecaria; (xi) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso, y (xii) aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

“Expediente de Crédito” significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) en aquellos casos en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato; y (iii) con respecto a los Créditos Hipotecarios GMAC actualmente denominado Adamantine, los originales de todos los pagarés suscritos por el Deudor Hipotecario respectivo y copia de los contratos celebrados con las Operadoras de Fondos de Inversión, con respecto al Deudor Hipotecario correspondiente, incluyendo copia de las cartas de instrucción que autorizan al Fiduciario y a GMAC actualmente denominado Adamantine, como Administrador, a entregar instrucciones a y solicitar información de las Operadoras de Fondos de Inversión con respecto a los fondos correspondientes al Deudor Hipotecario respectivo.

“Fecha de Cierre” significa, el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, la cual en ningún caso excederá del 31 de diciembre de 2006.

“Fecha de Corte” significa, el 1° de octubre de 2006.

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

“Fecha de Pago” significa, el día 25 (veinticinco) cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso este vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de noviembre de 2006.

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

“Fecha de Vencimiento” significa, el 25 de enero de 2035.

“Fideicomiso” significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/232017, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitente” significa, Adamantine.

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

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

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

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

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

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

“Fondos de Inversión” significan, con respecto a los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios GMAC actualmente Adamantine, las cantidades invertidas por dichos deudores en los fondos de inversión administrados por las Operadoras de Fondos de Inversión, con respecto de los cuales dichos deudores han suscrito instrucciones irrevocables a favor del Fiduciario y Adamantine, como Administrador, que les permiten a éstas instruir a las Operadoras de Fondos de Inversión a efectuar cargos en contra de las cantidades invertidas para efectuar oportunamente los pagos adeudados por dichos deudores bajo esos créditos y obtener información sobre los saldos de las cantidades invertidas.

“Gastos de Cobranza” tienen el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la cláusula 3.4 de cada uno de los Contratos de Administración.

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

(i) la Comisión por Supervisión de Administradores,

(ii) la Comisión por Administración, así como los gastos de cobranza, incluyendo las primas de seguros correspondientes y la cobertura hipotecaria, según aplique,

(iii) los honorarios del Fiduciario,

(iv) los honorarios del Representante Común,

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

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

“Hipoteca” significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

“HCC”, significa, Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

“HSC”, significa Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

“IFC”, significa el *International Finance Corporation*.

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

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

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

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

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

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

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

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

“LIC” significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

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

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de Pago de Interés” significa, el monto en UDIs que corresponda a los intereses devengados y pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

“Operadoras de Fondos de Inversión” significan, conjuntamente Actinver y Valorum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Representante Común” significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“UDI” significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador Maestro calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituto correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del

INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

“Valorum” significa, Valorum, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión.

Resumen ejecutivo:

El propósito de la presente emisión fue bursatilizar los Créditos Hipotecarios mediante la oferta pública de 1, 940,366 (Un millón novecientos cuarenta mil trescientos sesenta y seis) Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son emitidos por el Fiduciario.

Para estos efectos y en términos del Programa, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirió de distintas SOFOLES diversos portafolios de Créditos Hipotecarios para bursatilizarlos, en algunos GMAC actualmente denominada Adamantine utilizó líneas de crédito otorgadas por ciertas instituciones financieras. En términos de los contratos de crédito antes mencionado y para garantizar el pago a la institución financiera respectiva, GMAC actualmente denominada Adamantine cedió a los Vehículos de Fondeo el portafolio de Créditos Hipotecarios adquiridos con la línea de crédito, según corresponda. Previa a la adquisición de dichos portafolios de los Créditos Hipotecarios, GMAC actualmente denominada Adamantine llevó a cabo un proceso riguroso de selección y evaluación de dichos portafolios. (Ver apartado “III.2. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios”)

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

Partes

Las partes principales de la transacción se encuentran descritas a continuación:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOM ER	Fideicomitente, Fideicomisario en Cuarto Lugar, Administrador Maestro y Administrador de los Créditos Hipotecarios GMAC actualmente denominado Adamantine
	Casa de Bola Credit Suisse (México) S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C	Contraparte de la Cobertura SHF
	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común de los Tenedores
	PriceWaterhouseCoopers, S.C.	Revisor del muestreo del Portafolio de Créditos Hipotecarios

La Operación

Para la realización de la Emisión, GMAC actualmente denominada Adamantine, como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y con Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores. Por medio del Contrato de Cesión, GMAC actualmente denominada Adamantine (directamente y a través de los Vehículos de Fondeo) cedió los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, de los recursos que se obtuvieron del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario distribuyó a los Vehículos de Fondeo las cantidades adeudadas a las instituciones financieras otorgantes de las líneas de crédito para la adquisición de los Créditos Hipotecarios y entregó el remanente a GMAC actualmente denominada Adamantine, en los términos del Contrato de Cesión y del Contrato de Fideicomiso.

Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consiste principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos. La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso se hizo con apego a la legislación aplicable a la jurisdicción correspondiente a cada inmueble objeto de los Créditos Hipotecarios. (Ver apartado “XVII. Contrato de Cesión”).

Asimismo, el Fiduciario emitió 8 (ocho) Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Cuarto Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario conserva la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le fueron cedidos mediante el Contrato de Cesión para que, con el flujo de la Cobranza de dichos créditos, se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

El Fiduciario y el Administrador Maestro celebraron el Contrato de Administración Maestra mediante el cual el Fiduciario contrata al Administrador Maestro para que éste supervise y vigile las funciones de cada Administrador. Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, cada Administrador celebró un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Administrador Maestro mediante el cual dichos Administradores continúan con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, según corresponda, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. (Ver apartado “XIX. Extracto de los Contratos de Administración”). Adicionalmente, en los supuestos descritos en los Contratos de Administración y bajo el procedimiento de sustitución del Administrador previsto en dichos contratos, el Administrador Maestro, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador, puede sustituir de su cargo a los Administradores con otra institución que reúna ciertos requisitos establecidos en los mismos. De la misma forma el Administrador Maestro puede ser reemplazado de su cargo en los supuestos descritos en el Contrato de Administración Maestra con otra institución que designe para tales efectos el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador.

En el caso de los Créditos Hipotecarios Tipo 2, la administración de los mismos fue asumida por GMAC actualmente denominada Adamantine en términos del Contrato de Administración respectivo. Para llevar a cabo la cesión y en términos del Contrato de Cesión, a la Fecha de Emisión ha sido cumplida diligentemente con la legislación aplicable y debido a que las SOFOLES que los originaron dejaron de llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios Tipo 2, se notificó a cada uno de los Deudores Hipotecarios de la cesión y cuando la legislación aplicable lo requería, se inscribió dicha cesión en el registro público de la propiedad correspondiente.

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

Respecto de los Créditos Hipotecarios Tipo 2, GMAC actualmente denominada Adamantine instruye a las Operadoras de Fondos de Inversión para que las cantidades depositadas en los Fondos de Inversión sean depositadas directamente en la Cuenta de Cobranza respectiva, en virtud de que GMAC actualmente denominada Adamantine asume la administración de dichos Créditos Hipotecarios Tipo 2. (Ver apartado “III.4 Características de los Créditos Hipotecarios”).

De conformidad con una comunicación emitida por la SHF de fecha 20 de octubre de 2006, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A materia del suplemento califican como instrumentos conocidos como “BORHIS”, de conformidad con los lineamientos que al efecto ha emitido la SHF. Por consecuencia, dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen como características:

- a) Se emiten en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de los Créditos Hipotecarios.
- b) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios cuentan con al menos dos dictámenes sobre su calidad crediticia expedidos por calificadoras de valores acreditadas, con calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional.
- c) Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios se transfieren a través del Fideicomiso a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, sujeto a la prelación de flujos que al efecto se establece en el propio Fideicomiso.

- d) Previa a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se ha designado a un custodio de la documentación relativa a los Créditos Hipotecarios.
- e) El Fideicomiso y del suplemento establecen de manera precisa un mecanismo para designar a un administrador sustituto de los Créditos Hipotecarios.

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

- a) Los Créditos Hipotecarios han sido destinados exclusivamente para la adquisición de vivienda nueva o usada o para la redención de pasivos asumidos para la adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana y respecto de cada uno existe un seguro de vida y de daños vigentes, con pólizas válidas y exigibles.
- b) El Fiduciario cuenta con la titularidad única y legítima de cada uno de los derechos de crédito derivados de los Créditos Hipotecarios, así como del beneficio de los seguros, libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario.
- c) Se cuenta con una identificación individual, verdadera y precisa del saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios.
- d) Cada Crédito Hipotecario cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado que contiene por lo menos el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y su garantía, con todas las modificaciones en su caso, con evidencia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Para el caso de aquellos Créditos Hipotecarios originados durante los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre, el expediente de crédito cuenta con al menos copia simple de la escritura respectiva y la boleta de entrada del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente que tras la liberación del primer testimonio se incorporará al expediente de crédito respectivo.
- e) Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son legalmente válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales federales y locales aplicables.
- f) Las obligaciones derivadas de los Créditos Hipotecarios son existentes, legítimas, válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos.
- g) Las obligaciones del Cedente, derivadas de los Créditos Hipotecarios han sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe al momento de la cesión obligación alguna a cargo del cedente pendiente de cumplimiento.
- h) A la fecha de la cesión al Fiduciario, ninguno de los Créditos Hipotecarios se encuentra en litigio de tipo alguno ante tribunales locales o federales, que pueda afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
- i) A la fecha de la cesión al Fiduciario, ninguno de los Créditos Hipotecarios tuvo más de tres pagos mensuales vencidos de principal, intereses, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el acreditado al amparo del Crédito Hipotecario respectivo.
- j) El Cedente cuenta con derechos preferentes sobre las garantías otorgadas bajo cada uno de los Créditos Hipotecarios.
- k) La cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario y sus accesorios, han resultado en la transferencia de propiedad, legal, válida y exigible, otorgando al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los mismos y todos sus frutos, productos y accesorios de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario celebó con la Sociedad Hipotecaria Federal la Cobertura SHF mediante la cual la Sociedad Hipotecaria Federal se obligará a pagar en forma mensual al Fiduciario la diferencia entre el incremento en el SMGDF y el valor de la UDI con respecto a los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios Tipo 1. Los Créditos Hipotecarios Tipo 2 no contaron con la Cobertura SHF debido a que los Créditos Hipotecarios Tipo 2 no fueron otorgados bajo el esquema y garantías de la Sociedad Hipotecaria Federal sino bajo el producto diseñado por GMAC denominado "Casa: Crédito-Inversión". Adicionalmente, la Cobertura SHF no se requirió toda vez que los Créditos Hipotecarios Tipo 2 están denominados en pesos y no en UDIs.

Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza FGIC otorgó hasta, el 27 de junio de 2011 mediante acuerdo de Asamblea de Tenedores y las partes celebraron un convenio de terminación el 8 de noviembre de 2011, un seguro de garantía financiera respecto de los Certificados Bursátiles Serie A que cubre, en caso de que los recursos del Fideicomiso fueran insuficientes, las cantidades faltantes para el pago (i) en cada Fecha de Pago, el 100% de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles Serie A y (ii) en la Fecha de Vencimiento, del principal adeudado bajo los Certificados Bursátiles Serie A, en uno y otro caso en los términos previstos en la Póliza.

Derivado de la situación hipotecaria nacional y económica mundial los flujos de Cobranza disminuyeron dando como consecuencia que el flujo que entraría al Fideicomiso se utilizara para pagar los Cascada de Pagos, aunado a esto la situación financiera de la Aseguradora no representaba ninguna garantía frente a la estructura.

Asimismo, existe la mecánica de amortización de principal, misma que tiene dos componentes. El primero es la obligación contractual de pagar, de conformidad con los títulos que amparan la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, el monto insoluto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios que deben efectuarse en la Fecha de Vencimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Por lo tanto, el Emisor sólo puede incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento no cubrió íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Adicionalmente, en cada Fecha de Pago, el Emisor puede efectuar amortizaciones parciales anticipadas de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

Los pagos antes mencionados de intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran sujetos a la prelación establecida en la Cláusula Décima Segunda del Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso y a los títulos que amparan la Emisión, es decir, los pagos bajo los Certificados Bursátiles Serie B se encuentran subordinados a los pagos bajo los Certificados Bursátiles Serie A.

En ningún caso puede el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar crédito a GMAC actualmente denominada Adamantine ni entregar recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Créditos Hipotecarios Tipo 2 y las cantidades a que tenga derecho a recibir conforme a las Constancias de las cuales es titular. (Ver apartado “XVI. Extracto del Contrato de Fideicomiso”).

Factores de riesgo:

Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

La capacidad de los Deudores Hipotecarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden bajo los Créditos Hipotecarios depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los Deudores Hipotecarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Deudores Hipotecarios incumplan sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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 como parte de la solicitud de inscripción y sus anexos correspondientes de los certificados bursátiles fiduciarios en el RNV y de su listado ante la BMV. 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, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx. Adicionalmente, el inversionista podrá consultar el presente reporte anual en la página de Internet del Fiduciario en la siguiente dirección: <http://fiduciario.cibanco.com/>, en la página de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV, en la siguiente dirección: www.cnbv.gob.mx

Asimismo, Fiduciario estará obligado a divulgar información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso y del Fideicomitente, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV, en cumplimiento de lo dispuesto en la LMV y las disposiciones legales aplicables, la cual estará disponible en ese mismo Centro de Información.

En caso de requerir copias del presente reporte, favor de comunicarse a los siguientes datos de contacto:

Administrador:

Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOM E.R.

Corporativo Prisma Av. Insurgentes Sur 1647 piso 5, Col. San José Insurgentes C.P. 03900, Ciudad de México.

Francisco Ávila Morales: fjavila@adamantine.com.mx (55) 5447-8343

Fiduciario:

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

Av. Paseo de la Reforma No. 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Gabriela Yáñez: Gabriela.yanez@hsbc.com.mx (55) 5721-2979

Karla Jurado: Karla.jurado@hsbc.com.mx (55) 5721-4112

Representante Común:

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

Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México.

Alejandra Tapia Jiménez: altapia@monex.com.mx (55) 5231-0161

César David Hernández: cdhernandez@monex.com.mx (55) 5230-0296

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha de presentación de este reporte anual el Fideicomiso no tiene otros valores emitidos.

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

A la fecha de presentación de este reporte anual el Fideicomiso no se han realizado cambios a los derechos de los valores inscritos en el registro.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

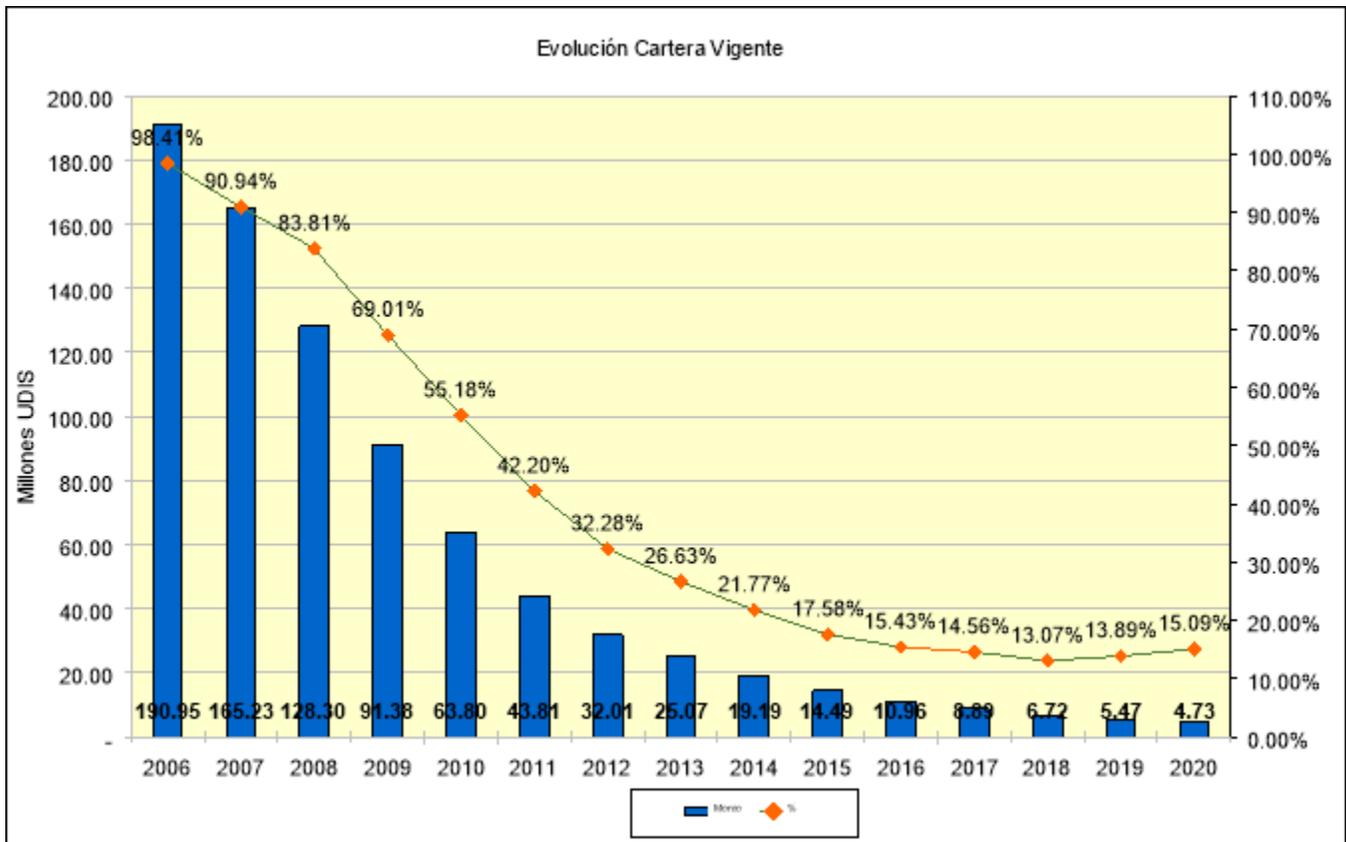
Patrimonio del fideicomiso:

La información estadística que se incluye en este reporte anual relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información disponible al 31 de diciembre de 2020.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

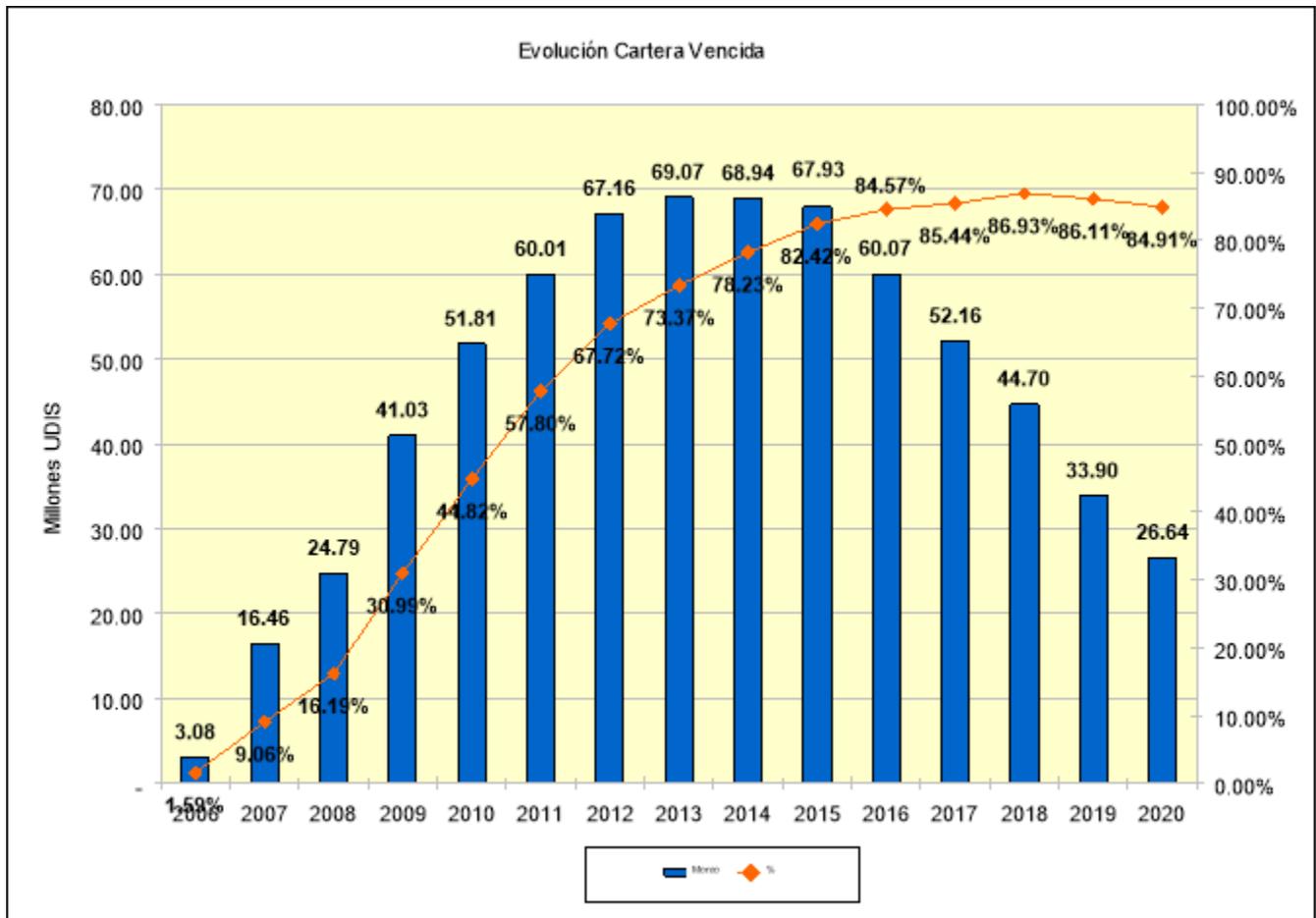
Cartera Vigente	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Monto	190,954,323.94	165,227,156.14	128,297,546.78	91,378,024.55	63,798,936.57	43,814,532.24	32,013,044.76	25,068,703.78
%	98.41%	90.94%	83.81%	69.01%	55.18%	42.20%	32.28%	26.63%

Cartera Vigente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monto	19,189,456.27	14,490,672.48	10,962,763.16	8,889,693.31	6,722,957.16	5,469,244.90	4,732,093.89
%	21.77%	17.58%	15.43%	14.56%	13.07%	13.89%	15.09%



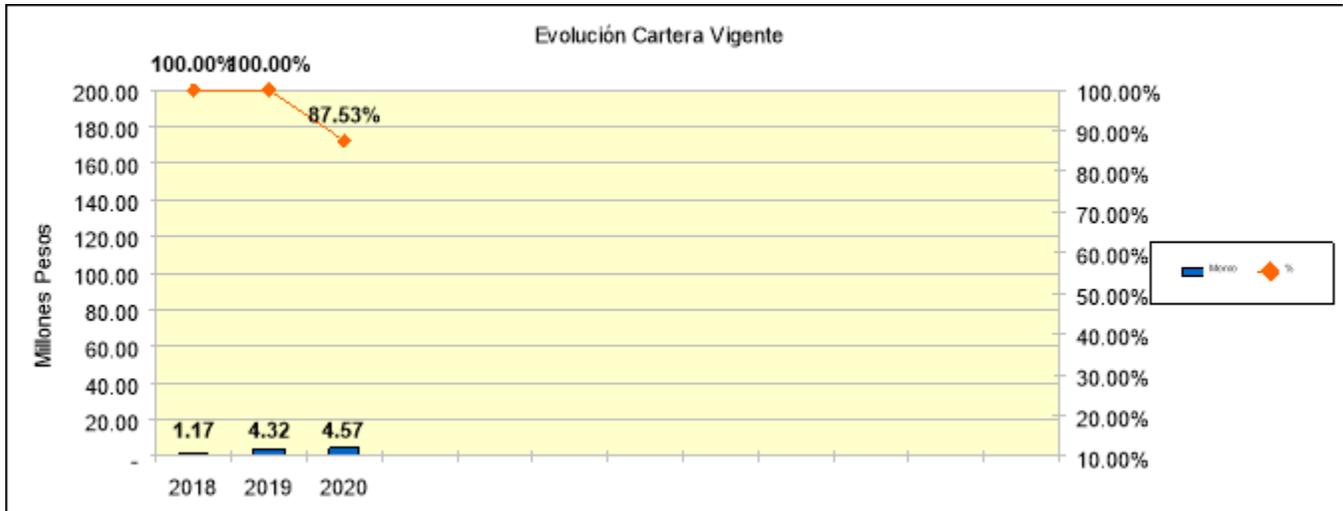
Cartera Vencida	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Monto	3,077,088.83	16,463,810.24	24,790,803.93	41,025,466.86	51,811,842.28	60,007,872.10	67,158,683.15	69,073,330.36
%	1.59%	9.06%	16.19%	30.99%	44.82%	57.80%	67.72%	73.37%

Cartera Vencida	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monto	68,937,529.88	67,931,480.03	60,067,571.40	52,159,167.17	44,696,216.33	33,896,987.54	26,635,142.67
%	78.23%	82.42%	84.57%	85.44%	86.93%	86.11%	84.91%

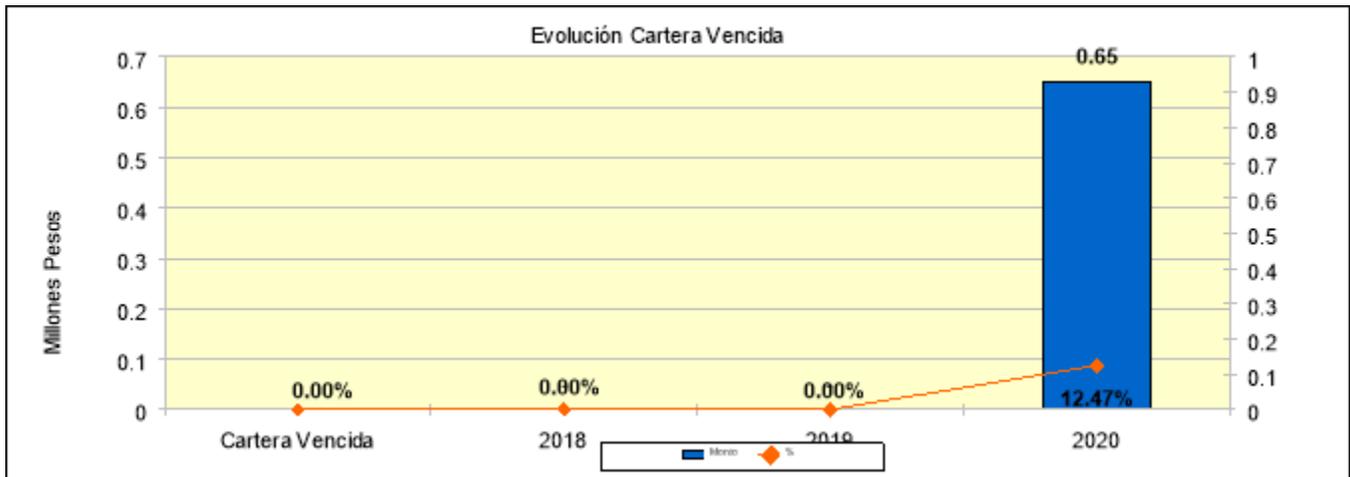


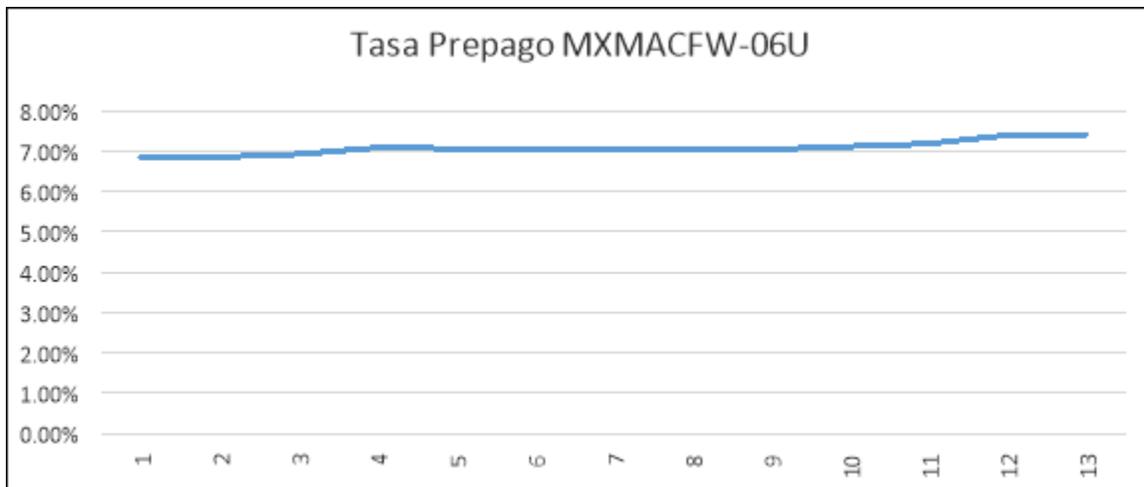
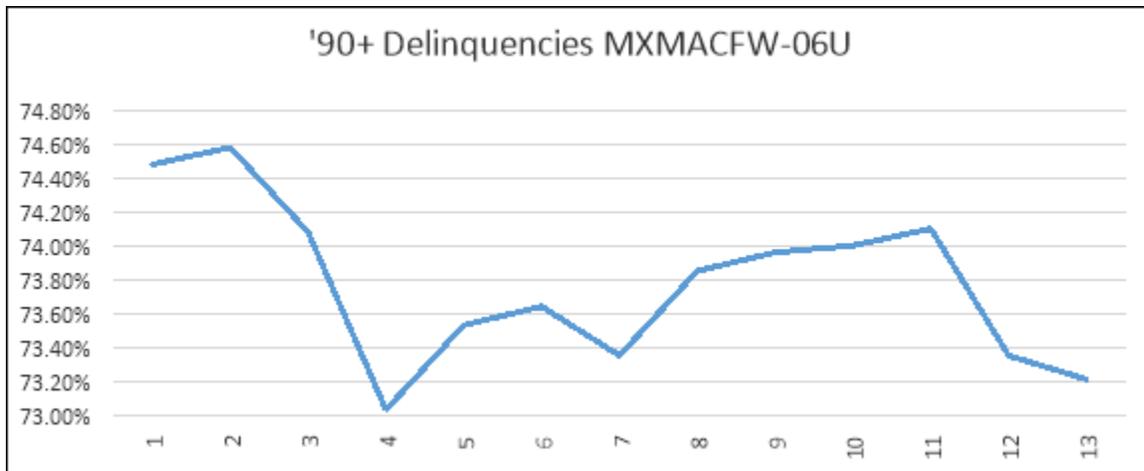
EVOLUCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS DE CRÉDITOS REESTRUCTURADOS - PESOS

Cartera Vigente	2018	2019	2020
Monto	1,171,202.31	4,320,232.87	4,565,816.11
%	100.00%	100.00%	87.53%



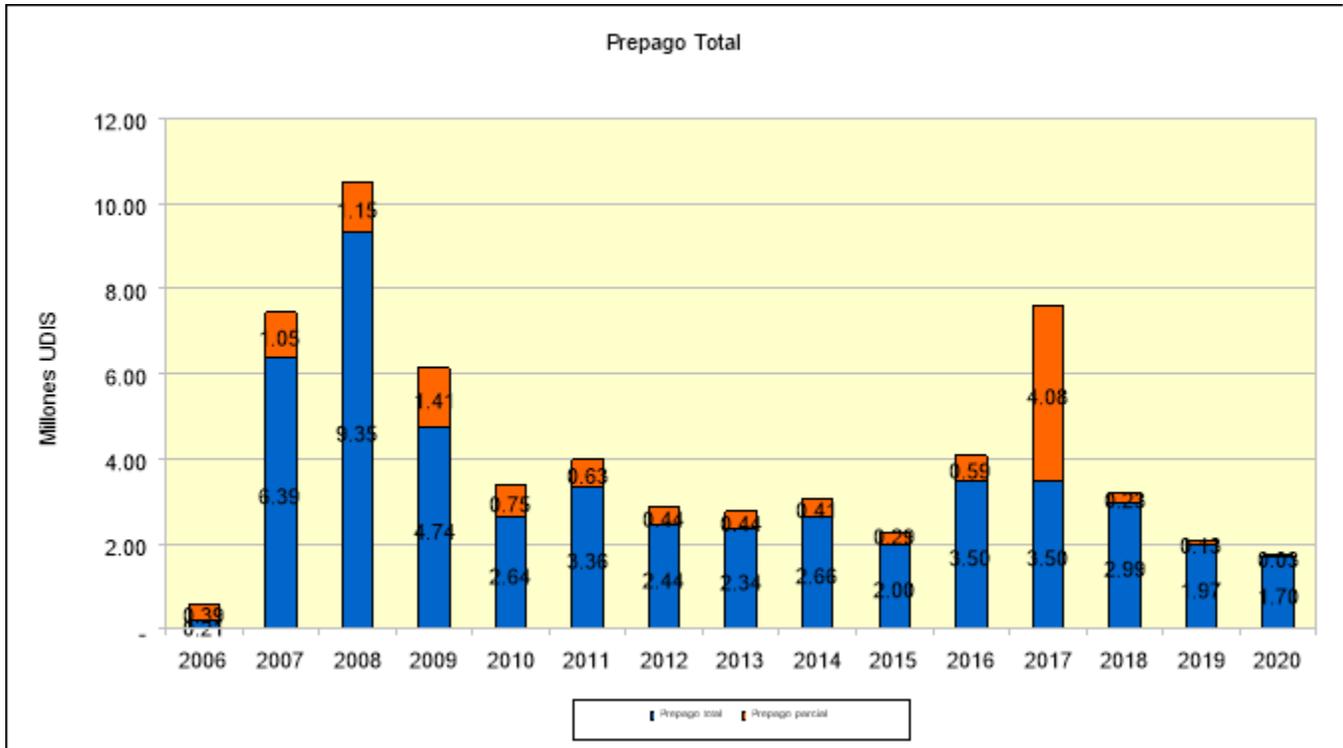
Cartera Vencida	2018	2019	2020
Monto	-	-	650,269.89
%	0.00%	0.00%	12.47%





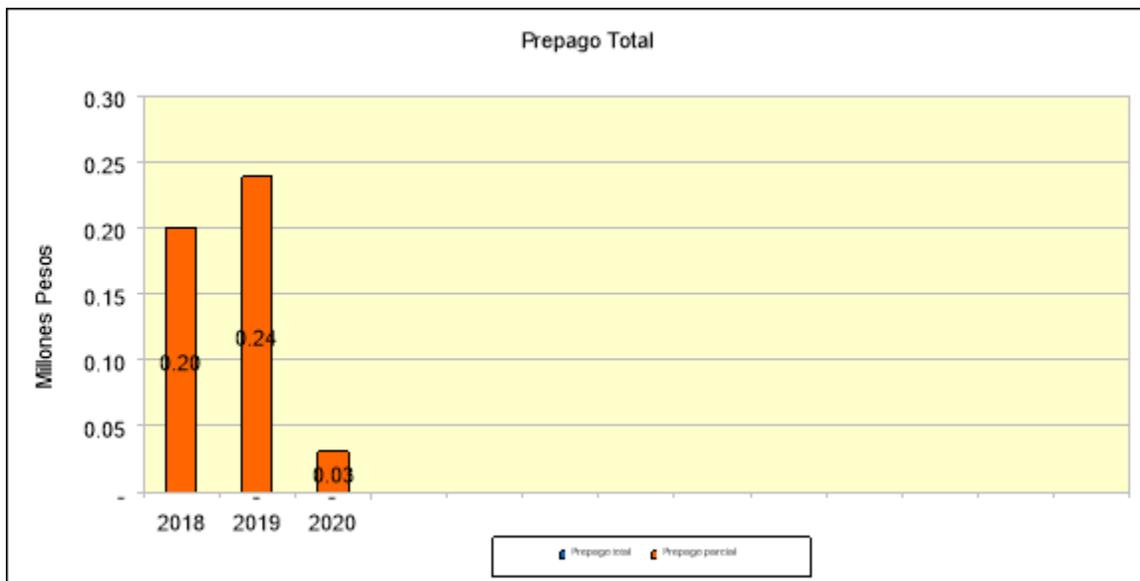
Prepago Total	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prepago total	206,561.53	6,393,913.12	9,347,154.19	4,737,130.99	2,637,831.99	3,363,664.97	2,444,847.71	2,344,341.90
Prepago parcial	389,036.27	1,046,745.10	1,154,030.79	1,407,457.79	750,127.73	625,625.29	444,478.94	435,030.43
Prepago Total	595,597.80	7,440,658.22	10,501,184.98	6,144,588.78	3,387,959.72	3,989,290.26	2,889,326.65	2,779,372.33

Prepago Total	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prepago total	2,662,629.31	1,996,441.29	3,503,469.73	3,503,469.73	2,990,552.06	1,974,050.52	1,698,814.89
Prepago parcial	412,649.38	294,724.29	588,691.54	4,082,401.34	234,115.70	126,532.57	34,519.31
Prepago Total	3,075,278.69	2,291,165.58	4,092,161.27	7,585,871.07	3,224,667.76	2,100,583.09	1,733,334.20



Cartera Reestructurada (Pesos)

Prepago Total	2018	2019	2020
Prepago total	-	-	-
Prepago parcial	200,655.42	239,150.69	30,894.99
Prepago Total	200,655.42	239,150.69	30,894.99



Desempeño de los activos

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS

CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2020
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	1,307,664.62
Pre-pagos de Principal / Prepayments	1,740,433.01
Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	458,993.07
Menos: Quitas/ Reversos/Removes of Capital	1,023,043.49
Monto Total de Aplicaciones de Principal	2,484,047.21
Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	2,531,250.27
Intereses Moratorios / Past due Interest	0.00
Comisión por Administración / Servicing Fee	138,670.09
Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	0.00
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium	127,032.36
Seguro de vida aplicado / Life Insurance	465,189.18
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	15,349.03
Cargo por Cobranza / Collection Costs	126,233.14
Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00
Cuota de Conservación / Conservation Fee	50.15
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	385,936.76
Bonificaciones	1,739,760.45
menos: Bonificaciones, Condonaciones, Quitas y Valorización de Udi's	724,423.27
Total de Aplicaciones del Periodo	3,205,265.50

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS AL CIERRE DEL PERIODO

Resumen

Saldo Principal Inicial:	31,367,237
Número de Créditos:	369
Saldo Insoluto Promedio:	85,006
Total Original Principal:	31,399,212
Promedio Ponderado de Cupón:	10.25%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	74.98%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	19.54%
Estados con mayor número de créditos:	

BAJA CALIFORNIA NORTE 32.52%

QUINTANA ROO	20.86%
ESTADO DE MEXICO	12.73%

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS REESTRUCTURADOS (PESOS) AL CIERRE DEL PERIODO**Resumen créditos Reestructurados - Pesos**

Saldo Principal Inicial:	5,216,086
Número de Créditos:	23
Saldo Insoluto Promedio:	226,786
Total Original Principal:	5,278,847
Promedio Ponderado de Cupón:	12.04%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	0.72%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	0.00%
Estados con mayor número de créditos:	

QUINTANA ROO	34.78%
BAJA CALIFORNIA NORTE	30.43%
ESTADO DE MEXICO	8.69%

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador

Nombre del cliente	Administrador	Número de créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa	Patrimonio	29	2,006,419.27	6%
Hipotecaria México	ADAMANTINE SERVICIOS	1	463,362.55	1%
Hipotecaria Nacional	ADAMANTINE SERVICIOS	4	1,569,137.74	5%
Hipotecaria Su Casita	Patrimonio	334	27,170,973.85	87%
Hipotecaria Vértice	ADAMANTINE SERVICIOS	1	157,343.14	1%
Total		369	31,367,237	100%

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador (Créditos Reestructurados-Pesos)

Nombre del cliente	Administrador	Número de créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa	Patrimonio	3	678,482.61	13%
Hipotecaria Su Casita	Patrimonio	20	4,537,603.39	87%
Total		23	5,216,086	100%

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

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
BAJA CALIFORNIA NORTE	120	10,840,240	34.56%
QUINTANA ROO	77	5,487,194	17.49%
JALISCO	28	2,970,452	9.47%
ESTADO DE MEXICO	47	2,567,510	8.19%
GUANAJUATO	17	1,651,435	5.26%
SAN LUIS POTOSI	3	1,362,542	4.34%
SONORA	14	1,318,811	4.20%
SINALOA	10	991,464	3.16%
MICHOACAN	9	694,160	2.21%
COAHUILA	4	689,136	2.20%
BAJA CALIFORNIA SUR	4	465,048	1.48%
CHIHUAHUA	6	418,799	1.34%
TAMAULIPAS	5	369,857	1.18%
OAXACA	5	369,332	1.18%
NUEVO LEON	6	327,365	1.04%
PUEBLA	6	312,957	1.00%
QUERETARO	2	266,572	0.85%
DISTRITO FEDERAL	3	128,899	0.41%
YUCATAN	1	52,775	0.17%
AGUASCALIENTES	1	43,663	0.14%
HIDALGO	1	39,023	0.12%
Total	369	31,367,237	100%

Créditos Hipotecarios agrupados por Estado en el que se ubica el inmueble sobre el que se estableció la garantía hipotecaria (Créditos Reestructurados-Pesos)

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
QUINTANA ROO	8	1,707,792	32.74%
BAJA CALIFORNIA NORTE	7	1,688,285	32.37%
ESTADO DE MEXICO	2	545,256	10.45%
GUANAJUATO	2	489,951	9.39%
SINALOA	2	450,937	8.65%
NUEVO LEON	1	253,287	4.86%
OAXACA	1	80,578	1.54%
Total	23	5,216,086	100%

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30000	13	223,663	0.71%
30000-40000	11	397,145	1.27%
40000-50000	24	1,074,416	3.43%
50000-60000	49	2,740,534	8.74%
60000-70000	63	4,059,247	12.94%
70000-80000	62	4,657,603	14.85%
80000-90000	44	3,728,446	11.89%
90000-100000	24	2,268,876	7.23%
100000-110000	14	1,457,893	4.65%
110000-120000	14	1,600,096	5.10%
120000-130000	13	1,626,337	5.18%
130000-140000	5	674,945	2.15%
140000-150000	9	1,301,977	4.15%
150000-160000	6	929,447	2.96%
160000-170000	3	496,135	1.58%
170000-180000	1	170,207	0.54%
180000-190000	3	545,888	1.74%
210000-220000	1	213,589	0.68%
220000-230000	2	449,601	1.43%
230000-240000	2	472,322	1.51%
240000-250000	1	246,369	0.79%
>300000	5	2,032,500	6.48%
Total	369	31,367,237	100.00%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomisos era de 85,092 UDIS

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial (Créditos Reestructurados-Pesos)

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
30000-130000	1	80,578.47	1.54%
130000-230000	12	2,306,946	44.23%
230000-330000	7	1,839,005	35.26%
>330000	3	989,557	18.97%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomisos era de 229,515 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<10000	4	7,888	0.03%
10000-20000	2	34,816	0.11%
20000-30000	7	180,960	0.58%
30000-40000	11	397,145	1.27%
40000-50000	25	1,124,328	3.58%
50000-60000	48	2,690,622	8.58%
60000-70000	63	4,059,247	12.94%
70000-80000	62	4,657,603	14.85%
80000-90000	44	3,728,446	11.89%
90000-100000	24	2,268,876	7.23%
100000-110000	14	1,457,893	4.65%
110000-120000	14	1,600,096	5.10%
120000-130000	13	1,626,337	5.18%
130000-140000	5	674,945	2.15%
140000-150000	9	1,301,977	4.15%
150000-160000	6	929,447	2.96%
160000-170000	3	496,135	1.58%
170000-180000	1	170,207	0.54%
180000-190000	3	545,888	1.74%
210000-220000	1	213,589	0.68%
220000-230000	2	449,601	1.43%
230000-240000	2	472,322	1.51%
240000-250000	1	246,369	0.79%
>270000	5	2,032,500	6.48%
Total	369	31,367,237	100.00%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 85,006 UDIS.

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto (Créditos Reestructurados-Pesos)

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
80000-90000	1	80,578	1.54%
160000-170000	2	330,515	6.34%
170000-180000	2	348,908	6.69%
180000-190000	1	187,402	3.59%
190000-200000	4	773,879	14.84%
210000-220000	1	211,117	4.05%
220000-230000	2	455,125	8.73%
240000-250000	1	249,528	4.78%
250000-260000	2	507,587	9.73%

260000-270000	2	522,415	10.02%
>270000	5	1,549,032	29.70%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 226,786 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interés	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<9.5	11	1,087,844	3.47%
9.5-10.5	156	16,250,868	51.81%
10.5-11.5	201	13,871,182	44.22%
11.5-12.5	1	157,343	0.50%
Total	369	31,367,237	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 10.25%

Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés (Créditos Reestructurados-Pesos)

Tasa de Interés	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
11.6-12.6	20	4,564,280	87.50%
13.6-14.6	3	651,806	12.50%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 12.04%

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
60	2	16,644	0.05%
120	3	245,488	0.78%
180	12	776,639	2.48%
240	42	4,851,164	15.47%
300	295	24,590,167	78.39%
360	15	887,135	2.83%
Total	369	31,367,237	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 288 meses

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios (Créditos Reestructurados-Pesos)

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
60	6	1,169,428	22.42%
120	15	3,577,928	68.59%
152	1	191,254	3.67%
180	1	277,476	5.32%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 111 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<60	37	3,778,531	12.05%
60-69	23	2,081,219	6.64%
70-79	2	206,835	0.66%
80-89	7	485,529	1.55%
90-99	11	808,919	2.58%
100-109	13	994,416	3.17%
110-119	73	5,911,515	18.85%
120-129	197	16,652,090	53.09%
130-139	6	448,182	1.43%
Total	369	31,367,237	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 105 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios (Créditos Reestructurados-Pesos)

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<60	6	1,169,428	22.42%
80-89	2	330,515	6.34%
90-99	8	1,852,931	35.52%
100-109	5	1,302,520	24.97%
110-119	1	369,438	7.08%
120-129	1	191,254	3.67%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 88 meses

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	7	446,198	1.42%
170-179	126	11,114,602	35.43%
180-189	176	13,943,051	44.45%
190-199	11	1,883,659	6.01%
200-209	15	1,340,887	4.27%
210-219	11	1,193,564	3.81%
220-229	4	355,390	1.13%
230-239	5	304,160	0.97%
240-249	9	497,351	1.59%
250-259	1	44,958	0.14%
270-279	1	43,663	0.14%
280-289	1	145,515	0.46%
290-300	2	54,238	0.17%

Total	369	31,367,237	100.00%
--------------	------------	-------------------	----------------

En la fecha de corte el promedio ponderado de la antigüedad de los créditos del fideicomiso era de 184 meses

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios (Créditos Reestructurados-Pesos)

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-9	1	369,438	7.08%
10-19	7	1,765,531	33.85%
20-29	11	2,478,770	47.52%
30-39	4	602,347	11.55%
Total	23	369,438	100.00%

En la fecha de corte el promedio ponderado de la antigüedad de los créditos del fideicomiso era de 19 meses

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<20	7	446,198	1.42%
40-50	1	28,386	0.09%
50-60	3	188,957	0.60%
60-70	3	202,034	0.64%
70-80	16	1,804,927	5.75%
80-90	339	28,696,735	91.49%
Total	369	31,367,237	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 75 %

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble (Créditos Reestructurados-Pesos)

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<20	23	5,216,086	100.00%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de .72 %

Razón de Pago - Ingreso (PTI)

PTI	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-0.05	14	847,234	2.70%
0.05-0.1	15	1,315,779	4.19%
0.1-0.15	59	4,788,307	15.27%
0.15-0.2	85	6,961,998	22.20%
0.2-0.25	140	12,363,243	39.41%
>0.25	56	5,090,676	16.23%

Total	369	31,367,237	100.00%
--------------	------------	-------------------	----------------

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 20 %

Razón de Pago - Ingreso (PTI) (Créditos Reestructurados-Pesos)

PTI	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-0.025	23	5,216,086	100.00%
Total	23	5,216,086	100.00%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 0.00 %

Variación en saldo y en número de activos

VARIACIÓN EN SALDO Y NÚMERO DE ACTIVOS

	# Créditos	Saldo UDIS
Saldo Inicial Ejercicio 2020	460	39,366,232
Créditos Liquidados	34	2,430,998
Prepagos	0	1,733,334
Amortización de Capital	0	1,216,697
Créditos Liquidados por el originador	0	0
Inmuebles Adjudicados	52	4,731,080
Créditos Reestructurados	6	329,615
Reversos de Pagos	1	11,730
Saldo Final Ejercicio 2020	369	31,367,237

		Flujo de Efectivo
Venta de Inmuebles	14	3,048,352.58

VARIACIÓN EN SALDO Y NÚMERO DE ACTIVOS DE CRÉDITOS REESTRUCTURADOS

	# Créditos	Saldo PESOS
Saldo Inicial Ejercicio 2020	18	4,320,233
Créditos Liquidados	0	0
Prepagos	0	30,895
Amortización de Capital	0	583,756
Créditos Liquidados por el originador	0	0
Inmuebles Adjudicados	0	0
Créditos Reestructurados	5	1,510,504
Reversos de Pagos	0	0
Saldo Final Ejercicio 2020	23	5,216,086

	Flujo de Efectivo
Venta de Inmuebles	0
	-

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Créditos con pagos vencidos por número de meses

Número de Meses Morosos	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 1° de Enero	Porcentaje del Saldo Total (%)
Al Corriente	72	3,896,765	12.42%
1 a 30 días	6	403,185	1.29%
31 a 60 días	6	389,446	1.24%
61 a 90 días	1	42,698	0.14%
+ 90 días	2	120,608	0.38%
Proceso Judicial	282	26,514,534	84.53%
Total	369	31,367,237	100.00%

Créditos reestructurados con pagos vencidos por número de meses

Número de Meses Morosos	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 1° de Enero	Porcentaje del Saldo Total (%)
Al Corriente	19	4,312,530	81.26%
1 a 30 días	0	0	0.00%
31 a 60 días	0	0	0.00%
61 a 90 días	0	0	0.00%
+ 90 días	0	0	0.00%
Proceso Judicial	4	994,679	18.74%
Total	23	31,367,237	100.00%

Garantías sobre los activos

Los cambios importantes que hayan ocurrido durante el periodo que se reporta en las garantías sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier obligación de pago que éstos tengan.

Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la Póliza FGIC otorgó hasta, el 27 de junio de 2011 mediante acuerdo de Asamblea de Tenedores y las partes celebraron un convenio de terminación el 8 de noviembre de 2011, un seguro de garantía financiera respecto de los Certificados Bursátiles Serie A que cubre, en caso de que los recursos del Fideicomiso fueran insuficientes, las cantidades faltantes para el pago (i) en cada Fecha de Pago, el 100% de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles Serie A y (ii) en la Fecha de Vencimiento, del principal adeudado bajo los Certificados Bursátiles Serie A, en uno y otro caso en los términos previstos en la Póliza.

Derivado de la situación hipotecaria nacional y económica mundial los flujos de Cobranza disminuyeron dando como consecuencia que el flujo que entraría al Fideicomiso se utilizara para pagar los Cascada de Pagos, aunado a esto la situación financiera de la Aseguradora no representaba ninguna garantía frente a la estructura.

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, desde la fecha de emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y, en su caso, principal, se han realizado en tiempo y forma. Dichos pagos fueron calculados de conformidad con las fórmulas y procedimientos que mencionan en la portada y glosario del presente reporte, específicamente en las secciones: “Rendimiento y Procedimiento de Cálculo”, “Periodicidad y Forma de Amortización” y “Periodicidad y Forma de Pago de Rendimientos”.

A continuación, se presenta una tabla con el detalle del pago en el periodo 2020 de las emisiones:

Tabla correspondiente a la emisión MXMACFW 06U Serie A:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto devengado de Intereses en UDIS	Monto devengado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto devengado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS	Saldo Insoluto en UDIS	Número de títulos en Circulación	Valor Nominal Ajustado Inicial por título	Valor Nominal Ajustado Final por título
159	27/01/2020	6.435929	369.42	\$ 2,377.54	191.27	\$ 1,230.98	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
160	25/02/2020	6.458101	369.42	\$ 2,385.73	286.01	\$ 1,847.06	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
161	25/03/2020	6.496605	345.58	\$ 2,245.12	36.19	\$ 235.10	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
162	27/04/2020	6.446787	369.42	\$ 2,381.55	254.02	\$ 1,637.59	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
163	25/05/2020	6.418567	357.50	\$ 2,294.64	33.37	\$ 214.18	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
164	25/06/2020	6.437000	369.42	\$ 2,377.93	91.51	\$ 589.02	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
165	27/07/2020	6.490386	357.50	\$ 2,320.31	30.67	\$ 199.09	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
166	25/08/2020	6.519404	369.42	\$ 2,408.38	37.21	\$ 242.57	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
167	25/09/2020	6.546024	369.42	\$ 2,418.21	-	\$ -	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
168	26/10/2020	6.556800	357.50	\$ 2,344.06	215.00	\$ 1,409.70	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
169	25/11/2020	6.600960	369.42	\$ 2,438.50	90.27	\$ 595.88	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515
170	28/12/2020	6.601428	357.50	\$ 2,360.01	26.37	\$ 174.09	-	\$ -	97,499.97	1,784,357	54.641515	54.641515

Nota: Cifras reportadas en miles, con excepción del valor de la UDI, el No. Títulos y el Valor Nominal Ajustado por Título.

Tabla correspondiente a la emisión MXMACFW 06-2U Serie B:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto devengado de Intereses en UDIS	Monto devengado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto devengado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS	Saldo Insoluto en UDIS	Número de títulos en Circulación	Valor Nominal Ajustado Inicial por título	Valor Nominal Ajustado Final por título
159	27/01/2020	6.435929	88.67	\$ 570.64	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
160	25/02/2020	6.458101	88.67	\$ 572.61	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
161	25/03/2020	6.496605	82.94	\$ 538.86	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
162	27/04/2020	6.446787	88.67	\$ 571.61	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
163	25/05/2020	6.418567	85.80	\$ 550.74	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
164	25/06/2020	6.437000	88.67	\$ 570.74	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
165	27/07/2020	6.490386	85.80	\$ 556.91	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
166	25/08/2020	6.519404	88.67	\$ 578.04	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
167	25/09/2020	6.546024	88.67	\$ 580.40	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000

168	26/10/2020	6.556800	85.80	\$ 562.61	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
169	25/11/2020	6.600960	88.67	\$ 585.27	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000
170	28/12/2020	6.601428	85.80	\$ 566.44	-	\$ -	-	\$ -	15,600.90	156,009	100.000000	100.000000

Nota: Cifras reportadas en miles, con excepción del valor de la UDI, el No. Títulos y el Valor Nominal Ajustado por Título.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes

- Eventos Relevantes del Emisor

Durante el periodo reportado no se tuvieron eventos relevantes por parte del Emisor.

- Eventos Relevantes de la Calificadora

Durante el periodo reportado no se tuvieron eventos relevantes por parte de la calificadora.

- Eventos Relevantes del Representante Común:

Durante el periodo reportado no se tuvieron eventos relevantes por parte del Representante Común.

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

Derivado de la terminación del contrato de seguro con FGIC mencionados anteriormente, no existen obligados solidarios.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

Balance y resultados del fideicomiso

Estados de Posición Financiera
Al 31 de diciembre de 2020, 2019 Y 2018
(En miles de Pesos)

	NOTA	VARIACIÓN				
		2020	2019	2018	2020 vs 2019	2019 vs 2018
Activo						
Activo circulante						
Efectivo en bancos e inversiones	1	\$ 5,429	\$ 8,384	\$ 9,798	\$ (2,955)	\$ (1,414)
Total del activo circulante		5,429	8,384	9,798	(2,955)	(1,414)
Derechos al cobro, neto	2	49,669	84,438	23,322	(34,769)	61,116
Bienes adjudicados	3	96,200	94,175	73,292	2,025	20,883
Total		\$ 151,298	\$ 186,997	\$ 106,412	\$ (35,699)	\$ 80,585
Pasivo y patrimonio						
Pasivo circulante:						
Intereses por pagar	4	121,941	84,160	58,706	37,781	25,454
Total del pasivo circulante		121,941	84,160	58,706	37,781	25,454
Pasivo a largo plazo:						
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	4	747,099	723,734	704,237	23,365	19,497
Total del pasivo		869,040	807,894	762,943	61,146	44,951
Deficiencia en el patrimonio:						
Deficit acumulado		(620,897)	(656,530)	(583,469)	35,633	(73,061)
(Perdida) utilidad del ejercicio		(96,845)	35,633	(73,062)	(132,478)	108,695
Total de deficiencia del patrimonio		(717,742)	(620,897)	(656,531)	(96,845)	35,634
Total		\$ 151,298	\$ 186,997	\$ 106,412	\$ (35,699)	\$ 80,585

Estados de resultados
Al 31 de diciembre de 2020, 2019 Y 2018
(En miles de Pesos)

	NOTA	VARIACION				
		2020	2019	2018	2020 vs 2019	2019 vs 2018
Ingresos financieros		\$ 18,343	\$ 23,854	\$ 4,910	\$ (5,511)	\$ 18,944
Gastos financieros	4	(35,177)	(33,931)	(32,671)	(1,246)	(1,260)
		<u>(16,834)</u>	<u>(10,077)</u>	<u>(27,761)</u>	<u>(6,757)</u>	<u>17,684</u>
Otros conceptos del resultado:						
Otros ingresos	5	7,695	8,151	13,563	(456)	(5,412)
Pérdida en venta de bienes adjudicados	3	(12,420)	(16,811)	(11,420)	4,391	(5,391)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados	2	(7,777)	116,587	32,148	(124,364)	84,439
Honorarios		(17,537)	(19,669)	(47,094)	2,132	27,425
Otros gastos		-	12,642	(32,498)	(12,642)	45,140
Pérdida cambiaria por UDIS		(49,972)	(55,190)	-	5,218	(55,190)
		<u>(80,011)</u>	<u>45,710</u>	<u>(45,301)</u>	<u>(125,721)</u>	<u>91,011</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio		<u>\$ (96,845)</u>	<u>\$ 35,633</u>	<u>\$ (73,062)</u>	<u>\$ (132,478)</u>	<u>\$ 108,695</u>

Origen y aplicación de recursos

Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de Pesos)

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulados	Ejercicio	
Saldos al inicio de 2018	\$ (497,953)	\$ (86,576)	\$ (584,529)
Aplicación de resultados acumulados	(86,576)	86,576	-
Efecto por adopción de IFRS 9	1,060	-	1,060
(Pérdida) del ejercicio	-	(73,062)	(73,062)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>(583,469)</u>	<u>(73,062)</u>	<u>(656,531)</u>
Aplicación de resultados acumulados	(73,062)	73,062	-
Utilidad del ejercicio	-	35,633	35,633
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>(656,531)</u>	<u>35,633</u>	<u>(620,898)</u>

Aplicación de resultados acumulados		35,633	(35,633)	
(Pérdida) del ejercicio		-	(96,845)	(96,845)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$	<u>(620,898)</u>	<u>(96,845)</u>	<u>(717,743)</u>

Estados de flujo de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

NOTA	VARIACIONES				
	2020	2019	2018	2020 VS 2019	2019 VS 2018
Actividades de operación:					
(Pérdida) utilidad del ejercicio	\$ (96,845)	\$ 35,633	\$ (73,062)	\$ (132,478)	\$ 108,695
Partidas relacionadas con actividades de la operación:					
Estimación de deterioro de derechos al cobro	2 (5,610)	(125,789)	(33,209)	120,179	(92,580)
Estimación de deterioro bienes adjudicados	13,213	8,446	2,739	4,767	5,707
Gastos por intereses	35,177	33,931	32,671	1,246	1,260
Fluctuación cambiaria por UDIS no realizada	34,344	(6,335)	-	40,679	(6,335)
	<u>(19,721)</u>	<u>(54,114)</u>	<u>(70,861)</u>	<u>34,393</u>	<u>16,747</u>
Ingresos provenientes de cobros de cartera	40,379	89,284	39,785	(48,905)	49,499
Disminución de bienes adjudicados	3 (15,238)	(29,329)	(14,612)	14,091	(14,717)
Intereses pagados	(8,375)	(7,255)	45,195	(1,120)	(52,450)
Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>16,766</u>	<u>52,700</u>	<u>70,368</u>	<u>(35,934)</u>	<u>(17,668)</u>
Disminución neta de efectivo	(2,955)	(1,414)	(493)	(1,541)	(921)
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	<u>8,384</u>	<u>9,798</u>	<u>10,291</u>	<u>(1,414)</u>	<u>(493)</u>
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	\$ <u>5,429</u>	\$ <u>8,384</u>	\$ <u>9,798</u>	\$ <u>(2,955)</u>	\$ <u>(1,414)</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 (En miles de Pesos)

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulados	Ejercicio	
Saldos al inicio de 2018	\$ (497,953)	\$ (86,576)	\$ (584,529)
Aplicación de resultados acumulados	(86,576)	86,576	-
Efecto por adopción de IFRS 9	1,060	-	1,060
(Pérdida) del ejercicio	-	(73,062)	(73,062)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(583,469)	(73,062)	(656,531)
Aplicación de resultados acumulados	(73,062)	73,062	-
Utilidad del ejercicio	-	35,633	35,633
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(656,531)	35,633	(620,898)
Aplicación de resultados acumulados	35,633	(35,633)	-
(Pérdida) del ejercicio	-	(96,845)	(96,845)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ (620,898)	\$ (96,845)	\$ (717,743)

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como:

	2020	2019	2018
Depósitos bancarios	\$ 550	\$ 600	\$ 3,991
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	4,879	7,784	5,807
Total equivalentes de efectivo	\$ 5,429	\$ 8,384	\$ 9,798

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las inversiones de corto plazo representadas por Certificados de la tesorería (CETES) se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los CETES devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 3.25%, 6.53% y 7.50% respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$266, \$594 y \$815 respectivamente.

2. Derechos de cobro (Cartera de créditos)

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 9 años.

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

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

Cartera vigente:	31 de diciembre de 2020		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 36,474	\$ 135	\$ 36,609

Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	175,941	161,565	337,506
	\$ 212,415	\$ 161,700	374,115
Accesorios devengados no cobrados			80,400
Otras cuentas por cobrar			6,737
Estimación para deterioro			(411,583)
Cartera de crédito, neto			<u>\$ 49,669</u>

Cartera vigente:	31 de diciembre de 2019		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 39,318	\$ 195	\$ 39,513
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	216,907	145,774	362,681
	\$ 256,225	\$ 145,969	402,194
Accesorios devengados no cobrados			76,770
Otras cuentas por cobrar			22,667
Estimación para deterioro			(417,193)
Cartera de crédito, neto			<u>\$ 84,438</u>

Cartera vigente:	31 de diciembre de 2018		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 41,861	\$ 357	\$ 42,218
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	278,307	175,492	453,799
	\$ 320,168	\$ 175,849	496,017
Accesorios devengados no cobrados			72,231
Estimación para cuentas incobrables			(542,982)
Otras cuentas por pagar			(1,800)
Cartera de crédito - neto			<u>\$ 23,466</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la antigüedad del capital de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2020

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	29,307	2,572	282	797	29	179,428	212,415

2019

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	35,937	3,169	213	1,053	272	215,582	256,225

2018

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	36,575	3,753	1,534	1,481	485	276,340	320,168

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$18,343, \$23,854 y \$32,671 respectivamente.

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

	2020	2019	2018
Saldos al inicio del año	(417,193)	(542,982)	(576,191)
Reconocimiento inicial por deterioro IFRS 9	-	-	(2,451)
Aplicaciones a la reserva	174	756	-
Movimientos del período	44,653	125,033	35,660
Saldos al final del año	(372,366)	(417,193)	(542,982)

3. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Inmuebles adjudicados	\$ 158,002	\$ 142,764	\$ 113,435
Estimación de bienes adjudicados	(61,802)	(48,589)	(40,143)
Saldos al final del año.	\$ 96,200	\$ 94,175	\$ 73,292

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2020	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ 142,764	\$ 113,435	\$ 98,823
Altas de bienes adjudicados	21,033	35,677	22,610
Bajas de bienes adjudicados	(5,795)	(6,348)	(7,998)
Saldos al final del año	<u>158,002</u>	<u>142,764</u>	<u>113,435</u>
Estimación de bienes adjudicados	<u>(61,802)</u>	<u>(48,589)</u>	<u>(40,143)</u>
Total de bienes adjudicados	<u>\$ 96,200</u>	<u>\$ 94,175</u>	<u>\$ 73,292</u>

4. Pasivo bursátil

El 26 de octubre de 2006 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 1,784,457 serie A y 156,009 serie B correspondientes a la emisión MXMACFW 06U y MXMACFW 06-2U para cada serie, respectivamente, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de enero de 2035. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengaran intereses a una tasa anual del 4.40% y 6.60%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo insoluto de los certificados bursátiles representado en UDIS asciende a 113,101 en ambos ejercicios.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2020, 2019 y 2018 ascendió a \$ 35,177, \$33,931 y \$32,671 respectivamente.

Durante los ejercicios 2020,2019 y 2018 el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles.

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

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	2020	Saldos 2019	2018
Serie A	MXMACFW 06U	\$ 644,046	MXN	4.40%	26/10/2006	25/01/2035	\$ 765,988	\$ 708,064	\$ 652,333
Serie B	MXMACFW 06-2U	\$ 103,053	MXN	6.60%	26/10/2006	25/01/2035	<u>103,052</u> 869,040	<u>99,830</u> 807,894	<u>110,610</u> 762,943
Intereses por pagar							<u>(121,941)</u>	<u>(84,160)</u>	<u>(58,706)</u>
Total pasivo bursátil							<u>\$ 747,099</u>	<u>\$ 723,734</u>	<u>\$ 704,237</u>

5.- Otros ingresos

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Ingresos por reestructuras	\$ 7,429	\$ 7,557	\$ 12,748
Ingresos por intereses de inversiones	<u>266</u>	<u>594</u>	<u>815</u>

Total de otros ingresos \$ 7,695 \$ 8,151 \$ 13,563

6.- Administración de riesgos

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

a. Riesgo de crédito

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

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

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Calidad crediticia:			
AAA (tmex)	\$5,429	\$8,384	\$9,798

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

Tipo de riesgo:	Antigüedad	2020		2019		2018	
		Total	%	Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$30,976	14.58	\$34,785	13.58	\$40,327	12.55
Potencial	61 a 120 días	1,079	0.51	1,266	0.49	3,016	0.94
Real	121 a 150 días	-	0	272	0.11	485	0.15
Alto riesgo	151a 180 días	-	0	580	0.23	1,148	0.36
Irrecuperable	Más de 180 días	175,144	82.45	215,002	83.91	275,192	85.64
Reestructura		<u>5,216</u>	<u>2.46</u>	<u>4,320</u>	<u>1.69</u>	<u>1,171</u>	<u>0.36</u>
		<u>\$212,415</u>	<u>100</u>	<u>\$256,225</u>	<u>100</u>	<u>\$321,339</u>	<u>100</u>

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad de la cartera.

b. Riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2019 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en \$853.

c. Riesgo de liquidez

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

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de redamar su pago al Fiduciario. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir con las necesidades operativas.

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

2020	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$121,941	\$ -	\$ -	\$747,099	\$869,040
Intereses no devengados	<u>34,032</u>	<u>81,310</u>	<u>49,960</u>	<u>18,851</u>	<u>184,153</u>
	<u>\$155,974</u>	<u>\$81,310</u>	<u>\$49,960</u>	<u>\$765,950</u>	<u>\$1,053,194</u>
2019	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$84,160	\$ -	\$ -	\$723,734	\$807,894
Intereses no devengados	<u>34,608</u>	<u>69,027</u>	<u>69,121</u>	<u>215,685</u>	<u>388,441</u>
	<u>\$118,768</u>	<u>\$69,027</u>	<u>\$69,121</u>	<u>\$939,419</u>	<u>\$1,196,335</u>

2018	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$58,849	\$ -	\$ -	\$704,237	\$763,086
Intereses no devengados	<u>32,671</u>	<u>65,342</u>	<u>65,342</u>	<u>359,384</u>	<u>522,739</u>
	<u>\$91,520</u>	<u>\$65,342</u>	<u>\$65,342</u>	<u>\$1,063,621</u>	<u>\$1,285,825</u>

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

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

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

Estimación por deterioro de la cartera de créditos

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

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

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2020 y 2019 se determine para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Fase 1	20.65%	12.07%
Fase 2	30.50%	65.82%
Fase 3	48.85%	99.25%

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de la pérdida puede llegar al 50%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2020.

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

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

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

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

8.- Valor razonable de los instrumentos financieros

Las IFRS requieren que todas las empresas revelen Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y

Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros:

Equivalentes de efectivo

El valor razonable, el cual corresponde al valor que se presenta en el estado de situación financiera.

Atendiendo a esta clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Cartera de créditos. Neta de estimación para pérdidas crediticias

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

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

Pasivo bursátil

El valor razonable del pasivo bursátil corresponde al valor de mercado de los títulos en circulación proporcionado por un proveedor de precios especializado.

Considerando la clasificación en jerarquías o niveles, de acuerdo con el origen de los precios de mercado utilizados o de los factores utilizados para construir tales precios de mercado, se establecen 3 niveles para clasificar, Nivel 1 es para inversiones con precios en el mercado, Nivel 2 para determinar el valor razonable se utilizan inputs observables en el mercado de instrumentos similares y Nivel 3 no hay un mercado activo por lo que debe determinar el valor razonable mediante un modelo interno. En caso de los pasivos bursátiles que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1,

Los valores según libros y los valores razonables de los instrumentos financieros al 31 de diciembre se indican a continuación:

	2020		2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,429	5,429	8,384	8,384	9,798	9,798
Cartera de crédito, neto de estimación de deterioro de cartera	49,669	49,669	84,438	84,438	25,266	25,266
	55,098	55,098	92,822	92,822	35,064	35,064
Pasivo bursátil	869,040	19,428	807,894	18,821	763,086	32,160

9.- Políticas contables significativas

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

A. Efectivo en bancos e inversiones

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

B. Activos financieros

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

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

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

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

correspondiente.

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

Clasificación de activos financieros

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

Cartera de créditos – Incluye la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el fideicomiso obtendrá y utilizar para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netas de la estimación para cuentas incobrables y, en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 8. El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principales intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Baja de activos financieros

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

C. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o

- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la IFRS 9 (ver activos financieros más arriba); y
- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas

D. Bienes adjudicados

Los bienes adjudicados son bienes que el Fideicomiso recibe como consecuencia de un crédito incobrable, ya sea por medio de una resolución judicial o por consentimiento del deudor, y que son destinados para su venta. Estos bienes cuentan con dos categorías: los adquiridos mediante adjudicación judicial y los recibidos mediante dación en pago. Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de ambos es igual a su costo, valor neto de realización o el valor neto en libros del crédito, el que sea menor. Al registrar en la contabilidad un bien adjudicado, el saldo del crédito se da de baja de la cartera del Fideicomiso, en el caso de que el valor en libros del crédito fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último se ajusta al valor en libros del crédito. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se incluyen en los resultados. Regularmente la Administración del Fideicomiso revisa el valor neto de realización y en caso de que se de alguna circunstancia que haya deteriorado el mismo realiza los ajustes correspondientes.

E. Deterioro de activos financieros

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

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones

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

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

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

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

(ii) Definición de incumplimiento

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

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

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

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);

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

(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

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

(iv) Política de bajas

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

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

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

f. Otras cuentas por pagar

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

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

g. Pasivo bursátil

Los Instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

h. Patrimonio

Los aumentos netos acumulados al patrimonio están constituidos por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, así como por los ingresos netos acumulados no distribuidos, cuyo movimiento de aumento o disminución del año se determina en el estado de resultados.

i. Reconocimiento de ingresos

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

j. Gastos por intereses

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

k. Impuestos a la utilidad

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

Nuevos pronunciamientos contables

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, el Fideicomiso ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se

actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’. La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

Evento relevante

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas como requerir a la población el distanciamiento social y permanecer en confinamiento en sus domicilios por los periodos solicitados por las autoridades. Los efectos más importantes que el Fideicomiso ha tenido derivado de esta pandemia se ha visto en la recuperación de la cartera de los créditos hipotecarios que respaldan los recursos de la emisión y proveen los flujos de efectivo para liquidar tanto el principal como el interés a los tenedores de los certificados como los costos de operación del Fideicomiso y que ha ocasionado que el indicador de cartera vencida se haya incrementado con respecto al año anterior.

La administración del Fideicomiso ha realizado importantes esfuerzos de contención principalmente para garantizar flujos de la cartera vigente, colocando en la medida de lo posible los programas de solución que se tienen autorizados por los tenedores y las medidas contables especiales incluidas en el comunicado 16/2020 del 25 de Marzo del año 2020, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB), para la cartera vencida, y teniendo mucha comunicación con tenedores para aprobación de posibles modificaciones a los productos, aplicables a las situaciones actuales que se presentan con los acreditados (desempleo, caída de poder adquisitivo, pago de enganche, plazo de enganche, baja de ingresos o pérdida de empleo por la Pandemia COVID), así como las viviendas (deshabitadas o invadidas), reforzamiento de la cobranza judicial y venta de bienes adjudicados con el objetivo de reducir este indicador y promover mayor flujo a la emisión. No obstante, los esfuerzos que se están realizando no podemos estimar como se comportara en un futuro la recuperación de la cartera y de los flujos de efectivo que de ella emanan ya que dependen directamente

de las situaciones que se den con los acreditados que van directamente ligadas a la actividad económica del país y a la recuperación económica que se de en durante las diversas etapas y después de la pandemia.

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:

Para el año 2020 se designó al despacho de auditoría DELOITTE (Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, SC) como el nuevo auditor externo del fideicomiso.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

HSBC Fiduciario no tiene conocimiento de transacciones o créditos relevantes entre las partes del Fideicomiso.

Asambleas de tenedores, en su caso

En el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 se llevaron a cabo las siguientes asambleas generales de tenedores:

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE A IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 06U", CELEBRADA EL 12 DE MAYO DE 2020.

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios serie B al portador, identificados con clave de pizarra MXMACFW 06-2U, por ser coincidentes sus respectivos puntos del orden del día.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la implementación por parte de Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, implemente distintos programas de apoyo en favor de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios, derivado de la contingencia por la pandemia generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), incluyendo sin limitar, en su caso, el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones y/o dispensas en relación con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

ACUERDOS

Con relación con el primer del primer punto del orden del día, el Presidente manifestó que en virtud de que la asamblea de los certificados bursátiles fiduciarios serie B al portador identificados con clave de pizarra "MXMACFW 06-2U" se declaró desierta, el presente punto del orden del día no resulta aplicable por haber quedado sin materia.

PRIMERO. Se aprueba que Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, implemente el programa de apoyo en favor de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios, derivado de la contingencia por la pandemia generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), en los términos en que fue presentado a la Asamblea, de conformidad con las manifestaciones y solicitudes realizadas en la misma y, sin perjuicio, de los demás consentimientos que, en términos del Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y, demás documentos, aplicables se requieran para tales efectos.

SEGUNDO. 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, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, César David Hernández Sánchez, Lothar Milen Nájera Hanssen, María Magdalena Valdez Vargas, 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 la presente acta 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 DESIERTA DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE B AL PORTADOR IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 06-2U", CONVOCADA EL 28 DE ABRIL DE 2020 PARA SU CELEBRACIÓN EL 12 DE MAYO DE 2020.

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios serie A al portador, identificados con clave de pizarra MXMACFW 06U, por ser coincidentes sus respectivos puntos del orden del día.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la implementación por parte de Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, implemente distintos programas de apoyo en favor de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios, derivado de la contingencia por la pandemia generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), incluyendo sin limitar, en su caso, el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones y/o dispensas en relación con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Dado que no se contó con la participación de Tenedor alguno, según fue constatado por los escrutadores conforme a la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como Anexo I, se hace constar que no existe quórum de instalación, por lo que la presente Asamblea se declaró desierta y no se procedió al desahogo de su orden del día.

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE A IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "MXMACFW 06U", CELEBRADA EL 01 DE DICIEMBRE DE 2020.

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la asamblea de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios Serie B, identificados con clave de pizarra MXMACFW 06-2U, por ser coincidentes sus respectivos puntos del orden del día.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación de los acuerdos adoptados en la asamblea de Tenedores celebrada el 12 de mayo de 2020. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Informe del Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo al guion de seguimiento que contiene información al cierre del mes de septiembre de 2020, particularmente sobre las acciones tomadas para identificar los montos pendientes por distribuir, la validación y conciliación de gastos conforme a los contratos vigentes de la emisión y los controles implementados para ello. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Informe de los Administradores, en lo que a cada uno corresponda, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, la aplicación y eficiencia de productos de solución, el tratamiento que se le da a los Inmuebles, la gestión de seguros y garantías, incluyendo otros temas relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso, así como el análisis y las conclusiones sobre avances de gestión de metas planteadas en las cédulas de indicadores, con base en el guion de seguimiento y la cédula de indicadores. Acciones y resoluciones al respecto.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, implemente distintas opciones de apoyo, identificadas como productos de solución, así como la autorización para la venta de derechos adjudicatarios o litigiosos, mismas que, en su caso, serán dirigidas a los distintos acreditados de los Créditos Hipotecarios fideicomitados y/o terceros; así como autorizaciones y/o dispensas en relación con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones a los Contrato de Administración Patrimonio, propuestas por Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, y los demás documentos que resulten aplicables. Acciones y resoluciones al respecto.
- VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Comisión por Supervisión de Administradores pagadera al Administrador Maestro conforme al Contrato de Administración Maestra; así como las modificaciones, derivadas de lo anterior, al Contrato de Administración Maestra, Fideicomiso, Título y demás documentos que resulten aplicables. Acciones y resoluciones al respecto.
- VIII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

ACUERDOS

Se hace constar que no se cuenta con el quórum requerido para la instalación de la asamblea de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios serie B identificados con la clave de pizarra "MXMACFW 06 2-U", el desahogo del primer punto del orden del día no resulta aplicable por haber quedado sin materia.

PRIMERO. Se ratifican los acuerdos adoptados en la asamblea de Tenedores de fecha 12 de mayo de 2020, incluyendo sin limitar, la aprobación otorgada a Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, para implementar los programas de apoyo en favor de los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios, derivado de la contingencia por la pandemia generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

SEGUNDO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo al guion de seguimiento que contiene información al cierre del mes de septiembre de 2020, en los términos

en que fue presentado por el Fiduciario a la Asamblea y de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en la Asamblea.

TERCERO. Se toma conocimiento del informe presentado por los Administradores y el Administrador Maestro, en lo que a cada uno corresponde, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, la aplicación y eficiencia de productos de solución, el tratamiento que se le da a los Inmuebles, incluyendo otros temas relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso, así como el análisis y las conclusiones sobre avances de gestión de metas planteadas en las cédulas de indicadores, con base en el guion de seguimiento y la cédula de indicadores. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en la Asamblea.

CUARTO. Se aprueba que Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, implemente distintas opciones de apoyo, identificadas como productos de solución, así como la autorización para la venta de derechos adjudicatarios o litigiosos, en los términos en que fue presentado a la Asamblea, de conformidad con las manifestaciones y solicitudes realizadas en la misma y, sin perjuicio, de los demás consentimientos que, en términos de los Contratos de Administración, el Contrato de Fideicomiso y, demás documentos, aplicables se requieran para tales efectos.

QUINTO. Se aprueba las modificaciones al Contrato de Administración Patrimonio, propuestas por propuestas por Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, en los términos en que fueron presentados por el administrador a la Asamblea y, en su caso, demás modificaciones en la medida que resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a las modificaciones planteadas en la Asamblea.

SEXTO. Se aprueba las modificaciones al Contrato de Administración Maestra, propuestas por el Administrador Maestro, en los términos en que fueron presentados por el Administrador Maestro a la Asamblea y, en su caso, demás modificaciones en la medida que resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a las modificaciones planteadas en la Asamblea.

SÉPTIMO. 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, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, César David Hernández Sánchez, Lothar Milen Nájera Hanssen, María Magdalena Valdez Vargas, 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 la presente acta 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. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier autoridad o tercero.

ASAMBLEA DESIERTA DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE B IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “MXMACFW 06-2U”, CONVOCADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 PARA SU CELEBRACIÓN EL 1º DE DICIEMBRE DE 2020.

ORDEN DEL DÍA

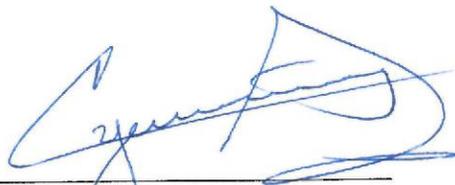
- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para celebrar la Asamblea de forma conjunta con la asamblea de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios Serie A, identificados con clave de pizarra MXMACFW 06U, por ser coincidentes sus respectivos puntos del orden del día.
- II. Informe del Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo al guion de seguimiento que contiene información al cierre del mes de septiembre de 2020, particularmente sobre las acciones tomadas para identificar los montos pendientes por distribuir, la validación y conciliación de gastos conforme a los contratos vigentes de la emisión y los controles implementados para ello. Acciones y resoluciones al respecto.

- III. Informe de los Administradores, en lo que a cada uno corresponda, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, la aplicación y eficiencia de productos de solución, el tratamiento que se le da a los Inmuebles, la gestión de seguros y garantías, incluyendo otros temas relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso, así como el análisis y las conclusiones sobre avances de gestión de metas planteadas en las cédulas de indicadores, con base en el guion de seguimiento y la cédula de indicadores. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, implemente distintas opciones de apoyo, identificadas como productos de solución, así como la autorización para la venta de derechos adjudicatarios o litigiosos, mismas que, en su caso, serán dirigidas a los distintos acreditados de los Créditos Hipotecarios fideicomitidos y/o terceros; así como autorizaciones y/o dispensas en relación con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ciertas modificaciones a los Contrato de Administración Patrimonio, propuestas por Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administrador, y los demás documentos que resulten aplicables. Acciones y resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Comisión por Supervisión de Administradores pagadera al Administrador Maestro conforme al Contrato de Administración Maestra; así como las modificaciones, derivadas de lo anterior, al Contrato de Administración Maestra, Fideicomiso, Título y demás documentos que resulten aplicables. Acciones y resoluciones al respecto.
- VII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Dado que no se contó con presencia de Tenedor alguno, según fue constatado por los escrutadores conforme a la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como Anexo I, no existe quórum de instalación, por lo que la Asamblea se declaró desierta y no se procedió al desahogo de su orden del día.

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 falscada 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. 232017

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. 232017 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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 fideicomitados, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Sergio Carrera Dávila
José Manuel Rendón Oberhauser
Director General



Susana Jaqueline Valdivia Ortiz
Directora Finanzas



Eduardo Del Río Hernández
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 232017 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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 2020, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra:

MXMACFW 06U y MXMACFW 06-2U, F/232017



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Av. Paseo de la Reforma 347, P-19
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

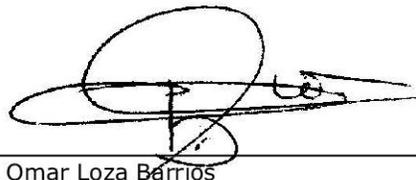
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados,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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



C.P.C. Omar Loza Barrios
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



**Fideicomiso Irrevocable Numero
F232017 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC México,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria**

Artículo 33 de las Disposiciones de carácter
general aplicables a las Entidades y
Emisoras supervisadas por la Comisión
Nacional Bancaria y de Valores



Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Av. Paseo de la Reforma 347, P-19
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

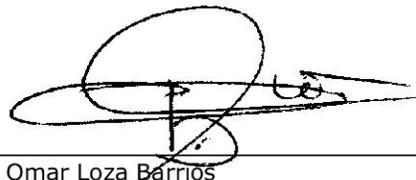
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados,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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



C.P.C. Omar Loza Barrios
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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

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



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 232017

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. 232017 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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



Sergio Carrera Dávila
José Manuel Rendón Oberhauser
Director General



Susana Jaqueline Valdivia Ortiz
Directora Finanzas



Eduardo Del Río Hernández
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 232017 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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 2020, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra:

MXMACFW 06U y MXMACFW 06-2U, F/232017



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Av. Paseo de la Reforma 347, P-19
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

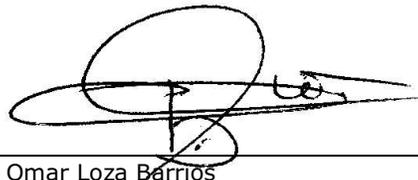
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados,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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



C.P.C. Omar Loza Barrios
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



**Fideicomiso Irrevocable Numero
F232017 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC México,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria**

Artículo 33 de las Disposiciones de carácter
general aplicables a las Entidades y
Emisoras supervisadas por la Comisión
Nacional Bancaria y de Valores



Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Av. Paseo de la Reforma 347, P-19
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



C.P.C. Omar Loza Barrios
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
04 de mayo de 2021



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable Numero
F232017 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC
México, S. A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de
2020 y 2019, e Informe de los
auditores independientes del 30 de
abril de 2021



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes a la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F232017

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F232017 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados, los estados de cambios en la deficiencia del patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los asuntos que se mencionan en el párrafo de "Fundamentos de la Opinión con Salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión con salvedad

Para controlar el riesgo de flujos de efectivo, el administrador contrata instrumentos financieros derivados para fijar los importes en UDIS de dichos contratos de garantía y carga los costos al Fideicomiso el cual a su vez se los traslada a los acreditados, a la fecha de los estados financieros el Fideicomiso no ha realizado la evaluación y análisis de dichos instrumentos financieros derivados, por lo tanto no me fue posible cerciorarme si algún ajuste a los estados financieros se requiere para reconocer contablemente estas coberturas.

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Párrafo de énfasis- incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como empresa en funcionamiento, en virtud de que el fin para el que fue creado terminara conforme al contrato de Fideicomiso efectuado una vez que hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece la Ley General de títulos y operaciones de crédito. A la fecha de estos estados financieros, los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son utilizados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer deterioros a los largo del tiempo; lo anterior plantea una incertidumbre material sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tenedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Asimismo, en la Nota 1, la administración describe los efectos ocasionados por la pandemia del COVID-19 y las repercusiones en su operación durante el ejercicio 2020. Asimismo, describe los planes inmediatos de la Entidad y la dificultad de evaluar de manera confiable todos los potenciales efectos futuros que la misma pudiera tener en su situación financiera, debido a la incertidumbre derivada de esta situación extraordinaria de emergencia sanitaria. Nuestra opinión con salvedad no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de auditoría

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

Estimación para el deterioro de derechos de cobro fideicomitados

Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fideicomiso mantiene derechos de cobro fideicomitados por un saldo neto de \$49,669 miles de pesos y \$84,438 miles de pesos, respectivamente, que incluyen una estimación para el deterioro por \$411,583 miles de pesos y \$417,193 miles de pesos, respectivamente. Para estimar el deterioro de activos financieros, el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera N° 9 Instrumentos Financieros (IFRS 9).

Para la determinación del deterioro de derechos de cobro, se considera la clasificación de los activos financieros valorados a costo amortizado de acuerdo con la IFRS 9, en relación al incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial o si dicho activo financiero presenta un deterioro crediticio. El proceso de cálculo del deterioro se base en un modelo de pérdidas esperadas, el cual es elaborado y aprobado por la Administración del Fideicomiso. Este cálculo requiere de un alto grado de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso al tratarse de una estimación significativa.

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

1. Evaluamos el diseño e implementación del control relevante vinculado al proceso de implementación de la estimación para el deterioro de los derechos de cobro de acuerdo con IFRS 9.
2. Usamos a nuestros especialistas para entender y evaluar la razonabilidad de la metodología y modelo aplicado de pérdidas esperadas, así como sobre la base de una muestra de auditoría de derechos de cobro, recalculamos dicha estimación con base en las premisas aplicadas por la Administración del Fideicomiso.
3. Nos cercioramos de la exactitud e integridad de los activos considerados en los derechos de cobro fideicomitados al 31 de diciembre de 2020 así como de los insumos utilizados en la estimación para el deterioro de derechos de cobro.



Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



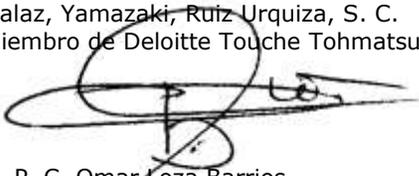
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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



C. P. C. Omar Loza Barrios
Ciudad de México, México
30 de abril de 2021



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2020	2019
Activo circulante:			
Efectivo en bancos e inversiones	7	\$ <u>5,429</u>	\$ <u>8,384</u>
Total del activo circulante		5,429	8,384
Derechos al cobro, neto	8	49,669	84,438
Bienes adjudicados	9	<u>96,200</u>	<u>94,175</u>
Total		\$ <u><u>151,298</u></u>	\$ <u><u>186,997</u></u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	10	<u>121,941</u>	<u>84,160</u>
Total del pasivo circulante		121,941	84,160
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	10	<u>747,099</u>	<u>723,734</u>
Total del pasivo		869,040	807,894
Deficiencia en el patrimonio:			
Déficit acumulado		(620,897)	(656,530)
(Perdida) utilidad del ejercicio		<u>(96,845)</u>	<u>35,633</u>
Total de deficiencia del patrimonio		<u>(717,742)</u>	<u>(620,897)</u>
Total		\$ <u><u>151,298</u></u>	\$ <u><u>186,997</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Notas	2020	2019
Ingresos financieros		\$ 18,343	\$ 23,854
Gastos financieros		<u>(35,177)</u>	<u>(33,931)</u>
		(16,834)	(10,077)
Otros conceptos del resultado:			
Otros ingresos	11	7,695	8,151
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(12,420)	(16,811)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		(7,777)	116,587
Honorarios		(17,537)	(19,669)
Otros gastos		-	12,642
Pérdida cambiaria por UDIS		<u>(49,972)</u>	<u>(55,190)</u>
		<u>(80,011)</u>	<u>45,710</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio		<u>\$ (96,845)</u>	<u>\$ 35,633</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulado	Del Ejercicio	
Saldos al inicio de 2019	\$ (583,469)	\$ (73,061)	\$ (656,530)
Aplicación de resultados acumulados	(73,061)	73,061	-
Utilidad del ejercicio	-	<u>35,633</u>	<u>35,633</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(656,530)	35,633	(620,897)
Aplicación de resultados acumulados (Pérdida) del ejercicio	35,633	(35,633)	-
	-	<u>(96,845)</u>	<u>(96,845)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (620,898)</u>	<u>\$ (96,845)</u>	<u>\$ (717,742)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	2020	2019
Actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad del ejercicio	\$ (96,845)	\$ 35,633
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos al cobro	(5,610)	(125,789)
Estimación de deterioro bienes adjudicados	13,213	8,446
Gastos por intereses	35,177	33,931
Fluctuación cambiaria por UDIS no realizada	<u>34,344</u>	<u>(6,335)</u>
	(19,721)	(54,114)
Ingresos provenientes de cobros de cartera	40,379	89,284
Disminución de bienes adjudicados	(15,238)	(29,329)
Intereses pagados	<u>(8,375)</u>	<u>(7,255)</u>
Efectivo utilizado en actividades de operación	16,766	52,700
Disminución neta de efectivo	(2,955)	(1,414)
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	<u>8,384</u>	<u>9,798</u>
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	<u>\$ 5,429</u>	<u>\$ 8,384</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

1. Actividades, fines del fideicomiso y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable No 232017 constituido el 24 de octubre de 2006, con una duración de 30 años, es administrado, por HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y a partir de 2012 es administrado en conjunto con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. , Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad regulada, para emitir certificados bursátiles en una o varias emisoras que, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito y Ley del Mercado de Valores, serán colocados entre el gran público inversionista, y entregar al Fideicomitente el producto de la venta de los certificados bursátiles a cambio de los derechos de crédito cedidos por el Fideicomitente al patrimonio del Fideicomiso. Con el producto de la cobranza de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso se pagará en su totalidad la emisión de los certificados bursátiles.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.



Compromisos

- a. El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme las instrucciones del Comité Técnico de Emisión o Comité Técnico de Ejecución, así mismo tendrá las siguientes obligaciones; i) deberá dar aviso al Representante Común de cada Emisión en caso de existir cualquier incumplimiento del Contrato de Apertura de Crédito, deberá notificar al Comité Técnico de Ejecución en caso de existir cualquier conflicto en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, iii) entregar mensualmente dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario, un informe que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior, y) cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que estén obligados en los términos de la Ley del Mercado de Valores, de las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes de mercado de valores, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y de las demás disposiciones aplicables.
- b. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión fue designado en cada contrato de Fideicomiso y podrá ser sustituido por la asamblea general de Tenedores de cada Emisión. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Título correspondiente de cada Emisión de Certificados Bursátiles.
- c. El Fideicomiso tendrá una duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, pudiéndose extinguir por cualquier causa prevista en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, excepto la contenida en la fracción VI del mismo artículo, ya que el Fideicomiso no se reserva el derecho de revocarlo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

Evento relevante

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas como requerir a la población el distanciamiento social y permanecer en confinamiento en sus domicilios por los periodos solicitados por las autoridades. Los efectos más importantes que el Fideicomiso ha tenido derivado de esta pandemia se ha visto en la recuperación de la cartera de los créditos hipotecarios que respaldan los recursos de la emisión y proveen los flujos de efectivo para liquidar tanto el principal como el interés a los tenedores de los certificados como los costos de operación del Fideicomiso y que ha ocasionado que el indicador de cartera vencida se haya incrementado con respecto al año anterior.

La administración del Fideicomiso ha realizado importantes esfuerzos de contención principalmente para garantizar flujos de la cartera vigente, colocando en la medida de lo posible los programas de solución que se tienen autorizados por los tenedores y las medidas contables especiales incluidas en el comunicado 16/2020 del 25 de Marzo del año 2020, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB), para la cartera vencida, y teniendo mucha comunicación con tenedores para aprobación de posibles modificaciones a los productos, aplicables a las situaciones actuales que se presentan con los acreditados (desempleo, caída de poder adquisitivo, pago de enganche, plazo de enganche, baja de ingresos o pérdida de empleo por la Pandemia COVID), así como las viviendas (deshabitadas o invadidas), reforzamiento de la cobranza judicial y venta de bienes adjudicados con el objetivo de reducir este indicador y promover mayor flujo a la emisión. No obstante, los esfuerzos que se están realizando no podemos estimar como se comportara en un futuro la recuperación de la cartera y de los flujos de efectivo que de ella emanan ya que dependen directamente de las situaciones que se den con los acreditados que van directamente ligadas a la actividad económica del país y a la recuperación económica que se da en durante las diversas etapas y después de la pandemia.



2. Bases de preparación y presentación

a. *Bases de preparación de la información financiera*

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

- b. ***Incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones*** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de las obligaciones del Fideicomiso exceden a sus activos por \$717,742 y \$620,897, respectivamente, esta deficiencia se debe a que los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son usados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer contablemente dichos deterioros a los largo del tiempo. Esta circunstancia genera una incertidumbre importante sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tenedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio y en caso que este no sea suficiente para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios, se aplicaran las garantías y seguros contratados para hacer frente a estas obligaciones.

c. *Reclasificaciones*

De conformidad con la IFRS 1 “Marco Conceptual para la información Financiera”, la administración del Fideicomiso decidió reclasificar otras cuentas por cobrar a los derechos de cobros y presentar el saldo neto en el estado de situación financiera. Los efectos de las reclasificaciones antes mencionadas, son:

	Importes al 31 de diciembre de 2020	Efecto por reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2020 (reclasificado)
Derechos al cobro, neto	\$ 42,932	\$ 6,737	\$ 49,669
Otras cuentas por cobrar	6,737	(6,737)	-

	Importes al 31 de diciembre de 2019	Efecto por reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2019 (reclasificado)
Derechos al cobro, neto	\$ 61,771	\$ 22,667	\$ 84,438
Otras cuentas por cobrar	22,667	(22,667)	-

d. *Bases de medición*

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



e. ***Uso de estimaciones***

Las IFRS requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso, la administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 5.

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

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

El peso mexicano es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, ya que es la moneda propia del ambiente económico primario para los propósitos del mismo.

3. Políticas contables significativas

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

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

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

b. ***Activos financieros***

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

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

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

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



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

Clasificación de activos financieros

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

Cartera de créditos – Incluye la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el fideicomiso obtendrá y utilizar para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netas de la estimación para pérdidas crediticias y en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 8. El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando: se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principales intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Baja de activos financieros

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

c. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o



- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la IFRS 9 (ver activos financieros más arriba); y



- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

d. ***Bienes adjudicados***

Los bienes adjudicados son bienes que el Fideicomiso recibe como consecuencia de un crédito incobrable, ya sea por medio de una resolución judicial o por consentimiento del deudor, y que son destinados para su venta. Estos bienes cuentan con dos categorías: los adquiridos mediante adjudicación judicial y los recibidos mediante dación en pago. Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien. Ver Nota 9.

El valor de registro de ambos es igual a su costo, valor neto de realización o el valor neto en libros del crédito, el que sea menor. Al registrar en la contabilidad un bien adjudicado, el saldo del crédito se da de baja de la cartera del Fideicomiso, en el caso de que el valor en libros del crédito fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último se ajusta al valor en libros del crédito. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se incluyen en los resultados. Regularmente la Administración del Fideicomiso revisa el valor neto de realización y en caso de que se de alguna circunstancia que haya deteriorado el mismo realiza los ajustes correspondientes.



e. ***Deterioro de activos financieros***

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

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

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) ***Política de bajas***

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



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

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

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

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

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

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

f. ***Otras cuentas por pagar***

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

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

g. ***Pasivo bursátil***

Los Instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Ver Nota 10.



h. **Patrimonio**

Los aumentos netos acumulados al patrimonio están constituidos por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, así como por los ingresos netos acumulados no distribuidos, cuyo movimiento de aumento o disminución del año se determina en el estado de resultados.

i. **Reconocimiento de ingresos**

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

j. **Gastos por intereses**

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, el pasivo bursátil devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Ver Nota 10

k. **Impuestos a la utilidad**

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

4. **Administración de riesgos**

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

a. **Riesgo de crédito**

Representa el principal riesgo del Fideicomiso debido a que las cuentas por cobrar del Fideicomiso están representadas principalmente por créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas. Ver Nota 8.

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

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

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

Calidad crediticia	2020	2019
AAA (tmex)	\$ <u>5,429</u>	\$ <u>8,384</u>



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

Tipo de riesgo:	Antigüedad	2020		2019	
		Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$ 30,976	14.58	\$ 34,785	13.58
Potencial	61 a 120 días	1,079	0.51	1,266	0.49
Real	121 a 150 días	-	0.00	272	0.11
Alto riesgo	15:1a 180 días	-	0.00	580	0.23
Irrecuperable	Más de 180 días	175,144	82.45	215,002	83.91
Reestructura		<u>5,216</u>	<u>2.46</u>	<u>4,320</u>	<u>1.69</u>
		<u>\$ 212,415</u>	<u>100</u>	<u>\$ 256,225</u>	<u>100</u>

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

b. **Riesgo de tasa de interés**

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

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2020 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en \$853.

c. **Riesgo de liquidez**

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

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de redamar su pago al Fiduciario. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir con las necesidades operativas.



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

	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
2020					
Pasivo bursátil	\$ 121,941	\$ -	\$ -	\$ 747,099	\$ 869,040
Intereses no devengados	<u>34,032</u>	<u>81,310</u>	<u>49,960</u>	<u>18,851</u>	<u>184,153</u>
	<u>\$ 155,974</u>	<u>\$ 81,310</u>	<u>\$ 49,960</u>	<u>\$ 765,950</u>	<u>\$ 1,053,194</u>
2019					
Pasivo bursátil	\$ 84,160	\$ -	\$ -	\$ 723,734	\$ 807,894
Intereses no devengados	<u>34,608</u>	<u>69,027</u>	<u>69,121</u>	<u>215,685</u>	<u>388,441</u>
	<u>\$ 118,768</u>	<u>\$ 69,027</u>	<u>\$ 69,121</u>	<u>\$ 939,419</u>	<u>\$ 1,196,335</u>

5. Estimaciones y juicios contables de la administración del fideicomiso

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

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

Estimación por deterioro de la cartera de créditos

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

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

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2020 y 2019 se determine para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Fase 1	20.65%	12.07%
Fase 2	30.50%	65.82%
Fase 3	48.85%	99.25%



Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de la pérdida puede llegar al 50%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2020.

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

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

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

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

6. Valor razonable de los instrumentos financieros

Las IFRS requieren que todas las empresas revelen Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y

Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros:

Equivalentes de efectivo

El valor razonable, el cual corresponde al valor que se presenta en el estado de situación financiera.

Atendiendo a la clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Cartera de créditos. Neta de estimación para pérdidas crediticias

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

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



Pasivo bursátil

El valor razonable del pasivo bursátil corresponde al valor de mercado de los títulos en circulación proporcionado por un proveedor de precios especializado.

Considerando la clasificación en jerarquías o niveles, de acuerdo con el origen de los precios de mercado utilizados o de los factores utilizados para construir tales precios de mercado, se establecen 3 niveles para clasificar, Nivel 1 es para inversiones con precios en el mercado, Nivel 2 para determinar el valor razonable se utilizan inputs observables en el mercado de instrumentos similares y Nivel 3 no hay un mercado activo por lo que debe determinar el valor razonable mediante un modelo interno. En caso de los pasivos bursátiles que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1,

Los valores según libros y los valores razonables de los instrumentos financieros al 31 de diciembre se indican a continuación:

	2020		2019	
	Valor En libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,429	\$ 5,429	\$ 8,384	\$ 8,384
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	<u>49,669</u>	<u>49,669</u>	<u>84,438</u>	<u>84,438</u>
	<u>\$ 55,098</u>	<u>\$ 55,098</u>	<u>\$ 92,822</u>	<u>\$ 92,822</u>
Pasivo bursátil	<u>\$ 869,040</u>	<u>\$ 19,428</u>	<u>\$ 807,894</u>	<u>\$ 18,821</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como:

	2020	2019
Depósitos bancarios	\$ 550	\$ 600
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	<u>4,879</u>	<u>7,784</u>
Total equivalentes de efectivo	<u>\$ 5,429</u>	<u>\$ 8,384</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las inversiones de corto plazo representadas por Certificados de la tesorería (CETES) se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los CETES devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 3.25% y 6.53%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$266 y \$594, respectivamente.

8. Derechos de cobro (Cartera de créditos)

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles a que se refiere la Nota 10, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 9 años.

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

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



Cartera vigente	Saldo insoluto	31 de diciembre de 2020	
		Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 36,474	\$ 135	\$ 36,609
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	<u>175,941</u>	<u>161,565</u>	<u>337,506</u>
	212,415	161,700	374,115
Accesorios devengados no cobrados			80,400
Otras cuentas por cobrar			6,737
Estimación para deterioro			<u>(411,583)</u>
Cartera de crédito - Neto			<u>\$ 49,669</u>

Cartera vigente	Saldo insoluto	31 de diciembre de 2019	
		Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 39,318	\$ 195	\$ 39,513
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	<u>216,907</u>	<u>145,774</u>	<u>362,681</u>
	256,225	145,969	402,194
Accesorios devengados no cobrados			76,770
Otras cuentas por cobrar			22,667
Estimación para cuentas incobrables			<u>(417,193)</u>
Cartera de crédito - Neto			<u>\$ 84,438</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la antigüedad del saldo insoluto de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2020

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	29,307	2,572	282	797	29	179,428	212,415

2019

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	35,937	3,169	213	1,053	272	215,582	256,225

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$18,343 y \$ 23,854 respectivamente.

El movimiento del saldo de la estimación para deterioro al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldos al inicio del año	\$ (417,193)	\$ (542,982)
Aplicaciones a la reserva	174	756
Movimientos del período	<u>44,653</u>	<u>125,033</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (372,366)</u>	<u>\$ (417,193)</u>



9. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se integran como sigue:

	2020	2019
Inmuebles adjudicados	\$ 158,002	\$ 142,764
Estimación de bienes adjudicados	<u>(61,802)</u>	<u>(48,589)</u>
Saldos al final del año.	<u>\$ 96,200</u>	<u>\$ 94,175</u>

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldos al inicio del año	\$ 142,764	\$ 113,435
Altas de bienes adjudicados	21,033	35,677
Bajas de bienes adjudicados	(5,795)	(6,348)
Saldos al final del año	<u>158,002</u>	<u>142,764</u>
Estimación de bienes adjudicados	<u>(61,802)</u>	<u>(48,589)</u>
Total de bienes adjudicados	<u>\$ 96,200</u>	<u>\$ 94,175</u>

10. Pasivo bursátil

El 26 de octubre de 2006 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 1,784,457 serie A y 156,009 serie B correspondientes a la emisión MXMACFW 06U y MXMACFW 06-2U para cada serie, respectivamente, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de enero de 2035. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengaran intereses a una tasa anual del 4.40% y 6.60%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo insoluto de los certificados bursátiles representado en UDIS asciende a 113,101 en ambos ejercicios.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2020 y 2019, ascendió a \$ 35,177 y \$33,931, respectivamente.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles.

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

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Saldos	
							2020	2019
Serie A	MXMACFW 06U	\$ 644,046	MXN	4.40%	26/10/2006	25/01/2035	\$ 765,988	\$ 708,064
Serie B	MXMACFW 06-2U	103,053	MXN	6.60%	26/10/2006	25/01/2035	<u>103,052</u>	<u>99,830</u>
							869,040	807,894
Intereses por pagar							<u>(121,941)</u>	<u>(84,160)</u>
Total pasivo bursátil							<u>\$ 747,099</u>	<u>\$ 723,734</u>



11. Otros ingresos

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2020	2019
Ingresos por reestructuras	\$ 7,429	\$ 7,557
Ingresos por intereses de inversiones	<u>266</u>	<u>594</u>
Total de otros ingresos	<u>\$ 7,695</u>	<u>\$ 8,151</u>

12. Nuevos pronunciamientos contables

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, el Fideicomiso ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.



13. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 30 de abril de 2021, por Alejandra O. Sánchez Bastida, en su carácter de Delegado Fiduciario de HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

* * * * *





COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Director General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México.

At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez

Ciudad de México a 12 de mayo de 2021

Referencia: Declaración Auditoria FID 232017

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 232017

**Fideicomiso Irrevocable Numero
F232017 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC
México, S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2019
y 2018, e Informe de los auditores
independientes del 15 de junio de 2020



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2019 y 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



Informe de los auditores independientes a la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F232017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F232017 (el Fideicomiso), que comprende el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en la deficiencia del patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

He llevado a cabo la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente del Fideicomiso, de conformidad con lo que dispone el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), así mismo he cumplido con las responsabilidades éticas y los requisitos 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.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y por el ejercicio terminado en esa fecha y que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión con salvedades con fecha 27 de mayo de 2019.

Incertidumbre material relacionada con empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso tuvo un incremento de \$35,633 y una disminución de \$73,062, respectivamente y un déficit acumulado de \$656,531 y \$583,469, respectivamente. Como se indica en la Nota 2 a los estados financieros, estas circunstancias entre otras, plantean dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones contraídas con los tenedores de los certificados bursátiles.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como empresa en funcionamiento, en virtud de que las emisiones permanecerán vigentes de conformidad con las últimas modificaciones a los títulos que amparan dichas emisiones. A la fecha los tenedores de los certificados bursátiles no han solicitado su liquidación anticipada.



Cuestiones clave de auditoría

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

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

Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar fideicomitidas por un saldo neto de \$61,771 miles de pesos, que incluye una estimación para el deterioro de cuentas incobrables por \$417,193 miles de pesos. Para estimar el deterioro de cuentas incobrables de activos financieros, el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera N° 9 – Instrumentos Financieros (IFRS/IFRS 9).

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

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

1. Evaluamos el diseño e implementación del control relevante vinculado al proceso de implementación de la estimación para el deterioro de cuentas incobrables de acuerdo con IFRS 9.
2. Usamos a nuestros especialistas para entender y evaluar la razonabilidad de la metodología y modelo aplicado de pérdidas esperadas, así como sobre la base de una muestra de auditoría de créditos, recalculamos dicha estimación con base en las premisas aplicadas por la Administración del Fideicomiso.
3. Nos cercioramos de la exactitud e integridad de los activos considerados en las cuentas por cobrar fideicomitidas al 31 de diciembre de 2019 así como de los insumos utilizados en la estimación para el deterioro de cuentas incobrables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

C. P. C. Rafael Molar Oloarte
Ciudad de México, México
15 de junio de 2020



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En miles de pesos)

Activo	Notas	2019	2018
Activo circulante:			
Efectivo en bancos e inversiones	7	\$ 8,384	\$ 9,798
Otras cuentas por cobrar		<u>22,524</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		30,908	9,798
Derechos al cobro, neto	8	61,771	25,266
Bienes adjudicados	9	<u>94,175</u>	<u>73,292</u>
Total		<u>\$ 186,854</u>	<u>\$ 108,356</u>
 Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Acreedores diversos		\$ -	\$ 1,944
Porción circulante de la emisión de certificados bursátiles	10	<u>84,018</u>	<u>58,706</u>
Total del pasivo circulante		84,018	60,650
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	10	<u>723,734</u>	<u>704,237</u>
Total del pasivo		807,752	764,887
Deficiencia en el patrimonio:			
Déficit acumulado		(656,531)	(583,469)
Resultado del ejercicio		<u>35,633</u>	<u>(73,062)</u>
Total de deficiencia del patrimonio		<u>(620,898)</u>	<u>(656,531)</u>
Total		<u>\$ 186,854</u>	<u>\$ 108,356</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Notas	2019	2018
Margen de operación:			
Ingresos financieros		\$ 23,854	\$ 4,910
Gastos financieros		<u>(33,931)</u>	<u>(32,671)</u>
Margen de operación		(10,077)	(27,761)
Otros conceptos del resultado:			
Otros ingresos	12	8,151	13,563
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(16,811)	(11,420)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		116,587	32,148
Honorarios		(19,668)	(47,094)
Otros gastos		<u>(42,549)</u>	<u>(32,498)</u>
Total de otros conceptos		<u>45,710</u>	<u>(45,301)</u>
Resultado del ejercicio		<u>\$ 35,633</u>	<u>\$ (73,062)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulado	Del Ejercicio	
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ (497,953)	\$ (86,576)	\$ (584,529)
Aplicación de resultados acumulados	(86,576)	86,576	-
Efecto por adopción de IFRS 9	1,060	-	1,060
Resultado del ejercicio	-	(73,062)	(73,062)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(583,469)	(73,062)	(656,531)
Aplicación de resultados acumulados	(73,062)	73,062	-
Resultado del ejercicio	-	35,633	35,633
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ (656,531)	\$ 35,633	\$ (620,898)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	2019	2018
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ 35,633	\$ (73,062)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos al cobro y bienes adjudicados	<u>(116,587)</u>	<u>-</u>
	(80,954)	(73,062)
Ingresos provenientes de cobros de cartera	80,081	27,774
Otras cuentas por cobrar	(22,524)	-
Disminución de bienes adjudicados	<u>(20,883)</u>	<u>(11,874)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(44,280)	(57,162)
Actividades de financiamiento:		
Amortización de certificados bursátiles e intereses	<u>42,866</u>	<u>56,669</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>42,866</u>	<u>56,669</u>
Disminución neta de efectivo	(1,414)	(493)
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	<u>9,798</u>	<u>10,291</u>
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	<u>\$ 8,384</u>	<u>\$ 9,798</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F232017 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En miles de pesos)

1. Actividades y fines del fideicomiso

El Fideicomiso Irrevocable No 232017 constituido el 24 de octubre de 2006, con una duración de 30 años, es administrado, por HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y a partir de 2012 es administrado en conjunto con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. , Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad regulada, para emitir certificados bursátiles en una o varias emisoras que, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito y Ley del Mercado de Valores, serán colocados entre el gran público inversionista, y entregar al Fideicomitente el producto de la venta de los certificados bursátiles a cambio de los derechos de crédito cedidos por el Fideicomitente al patrimonio del Fideicomiso. Con el producto de la cobranza de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso se pagará en su totalidad la emisión de los certificados bursátiles.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.

2. Bases de preparación y presentación

a. *Bases de preparación de la información financiera*

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).



- b. **Negocio en marcha** - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso tuvo un incremento de \$35,633 y una disminución de \$73,062, respectivamente y un déficit acumulado de \$656,531 y \$583,469, respectivamente. Estas circunstancias generan incertidumbre sobre la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus pasivos. Los planes de la Administración son los siguientes:

El establecimiento de un plan de negocio con el objetivo de mejorar los niveles de la cartera a través del fortalecimiento en las gestiones de la cobranza de los créditos hipotecarios, en beneficio de la recuperación de los activos relacionados con el patrimonio del Fideicomiso.

Con apoyo de las siguientes estrategias de recuperación:

- I. Llevar un monitoreo mensual de la cartera con el fin de ir identificando que no sigan cayendo en cartera vencida y en caso de que suceda poder tomar las acciones pertinentes.
 - II. De igual forma se trazaron objetivos y lineamientos mensuales por administrador en el cual se propondrán metas y planes de mejoramiento y continuidad de la cartera.
- c. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2019.
- d. **Efecto por adopción de IFRS 9** – A partir del 1 de enero de 2019 el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera N° 9 – Instrumentos Financieros (IFRS 9), reconociendo un ajuste por la adopción por \$1,060 miles de pesos.

e. **Bases de medición**

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

f. **Uso de estimaciones**

Las IFRS requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso, la administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 5.

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

g. **Moneda funcional y de presentación**

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

3. Políticas contables significativas

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



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

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

b. ***Activos financieros***

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

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

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

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

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

Clasificación de activos financieros

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

Cartera de créditos – Incluye la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (son los flujos de efectivo que el fideicomiso obtendrá y utilizará para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentados netos de la estimación para cuentas incobrables y, en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 8. El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principales intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.



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

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

Baja de activos financieros

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

c. *Bienes adjudicados*

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

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

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los gastos de venta variables correspondientes. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se incluyen en los resultados.

d. *Deterioro de activos financieros*

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

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

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



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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones

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

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

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

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

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

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

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;



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

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

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

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

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) ***Política de bajas***

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

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

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



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

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

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

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

e. ***Otras cuentas por pagar***

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

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

f. ***Pasivo bursátil***

Los Instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Ver Nota 10.

g. ***Patrimonio***

Los aumentos netos acumulados al patrimonio están constituidos por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, así como por los ingresos netos acumulados no distribuidos, cuyo movimiento de aumento o disminución del año se determina en el estado de resultados.

h. ***Reconocimiento de ingresos***

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



i. **Gastos por intereses**

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, el pasivo bursátil devengar intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Ver Nota 10

j. **Impuestos a la utilidad**

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

4. Administración de riesgos

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

a. **Riesgo de crédito**

Representa el principal riesgo del Fideicomiso debido a que las cuentas por cobrar del Fideicomiso están representadas principalmente por créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas. Ver Nota 8.

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

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

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

Calidad crediticia	2019	2018
AAA (tmex)	\$ <u>8,384</u>	\$ <u>9,798</u>

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

Tipo de riesgo:	Antigüedad	2019		2018	
		Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$ 34,785	13.58	\$ 40,327	12.55
Potencial	61 a 120 días	1,266	0.49	3,016	0.94
Real	121 a 150 días	272	0.11	485	0.15
Alto riesgo	15:1a 180 días	580	0.23	1,148	0.36
Irrecuperable	Más de 180 días	215,002	83.91	275,192	85.64
Reestructura		<u>4,320</u>	<u>1.69</u>	<u>1,171</u>	<u>0.36</u>
		<u>\$ 256,225</u>	<u>100</u>	<u>\$ 321,339</u>	<u>100</u>



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

b. **Riesgo de tasa de interés**

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

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2019 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en \$853.

c. **Riesgo de liquidez**

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

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de redamar su pago al Fiduciario. La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir con las necesidades operativas.

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

2019	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$ 84,018	\$ -	\$ -	\$ 723,734	\$ 807,752
Intereses no devengados	<u>34,608</u>	<u>69,027</u>	<u>69,121</u>	<u>215,685</u>	<u>388,441</u>
	<u>\$ 118,626</u>	<u>\$ 69,027</u>	<u>\$ 69,121</u>	<u>\$ 939,419</u>	<u>\$ 1,196,193</u>



2018	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$ 58,706	\$ -	\$ -	\$ 704,237	\$ 762,943
Intereses no devengados	32,671	65,342	65,342	359,384	522,739
Otras cuentas por pagar	<u>1,944</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,944</u>
	<u>\$ 93,321</u>	<u>\$ 65,342</u>	<u>\$ 65,342</u>	<u>\$1,063,621</u>	<u>\$1,287,626</u>

5. Estimaciones y juicios contables de la administración del fideicomiso

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

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

Estimación por deterioro de la cartera de créditos

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

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

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2019 y 2018 se determine para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Fase 1	18%	16%
Fase 2	59%	57%
Fase 3	100%	90%

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de la pérdida puede llegar al 50%, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2019.

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



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

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

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

6. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros:

Equivalentes de efectivo

El valor razonable, el cual corresponde al valor que se presenta en el estado de situación financiera, para tal efecto, se utiliza el precio que sería recibido por vender un activo o un servicio, o bien pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición,

Considerando la clasificación en jerarquías o niveles, de acuerdo con el origen de los precios de mercado utilizados o de los factores utilizados para construir tales precios de mercado, se establecen 3 niveles para clasificar, Nivel 1 es para inversiones con precios en el mercado, Nivel 2 para determinar el valor razonable se utilizan inputs observables en el mercado de instrumentos similares y Nivel 3 no hay un mercado activo por lo que debe determinar el valor razonable mediante un modelo interno. Atendiendo a esta clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Cartera de créditos. Neta de estimación para cuentas incobrables

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

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

Pasivo bursátil

El valor razonable del pasivo bursátil corresponde al valor de mercado de los títulos en circulación proporcionado por un proveedor de precios especializado.

Considerando la clasificación en jerarquías o niveles, de acuerdo con el origen de los precios de mercado utilizados o de los factores utilizados para construir tales precios de mercado, se establecen 3 niveles para clasificar, Nivel 1 es para inversiones con precios en el mercado, Nivel 2 para determinar el valor razonable se utilizan inputs observables en el mercado de instrumentos similares y Nivel 3 no hay un mercado activo por lo que debe determinar el valor razonable mediante un modelo interno. En caso de los pasivos bursátiles que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1,



Los valores según libros y los valores razonables de los instrumentos financieros al 31 de diciembre se indican a continuación:

	2019		2018	
	Valor En libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 8,384	\$ 8,384	\$ 9,798	\$ 9,798
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	<u>61,771</u>	<u>61,771</u>	<u>25,266</u>	<u>25,266</u>
	<u>\$ 70,155</u>	<u>\$ 70,155</u>	<u>\$ 35,064</u>	<u>\$ 35,064</u>
Pasivo bursátil	<u>\$ 807,752</u>	<u>\$ 18,821</u>	<u>\$ 762,943</u>	<u>\$ 32,160</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como

	2019	2018
Depósitos bancarios	\$ 600	\$ 3,991
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	<u>7,784</u>	<u>5,807</u>
Total equivalentes de efectivo	<u>\$ 8,384</u>	<u>\$ 9,798</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones de corto plazo representadas por Colocaciones del Gobierno Federal (GOBFED) se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los GOBFED devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 6.53% y 7.50%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$594 y \$815, respectivamente.

8. Cartera de créditos

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles a que se refiere la Nota 10, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 13 años.

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

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

Cartera vigente	Saldo insoluto	31 de diciembre de 2019	
		Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 39,318	\$ 195	\$ 39,513
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	<u>216,907</u>	<u>145,774</u>	<u>362,681</u>
	256,225	145,969	402,194
Accesorios devengados no cobrados			76,770
Estimación para cuentas incobrables			<u>(417,193)</u>
Cartera de crédito - Neto			<u>\$ 61,771</u>



Cartera vigente	Saldo insoluto	31 de diciembre de 2018	
		Mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 41,861	\$ 357	\$ 42,218
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	<u>278,307</u>	<u>175,492</u>	<u>453,799</u>
	320,168	175,849	496,017
Accesorios devengados no cobrados			72,231
Estimación para cuentas incobrables			<u>(542,982)</u>
Cartera de crédito - Neto			<u>\$ 25,266</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la antigüedad del saldo insoluto de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2019

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	35,937	3,169	213	1,053	272	215,582	256,225

2018

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	36,575	3,753	1,534	1,481	485	276,340	320,168

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$33,931 y \$32,671.

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

	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ (542,982)	\$ (576,191)
Reconocimiento inicial por deterioro IFRS 9	-	(2,451)
Aplicaciones a la reserva	756	-
Movimientos del período	<u>125,033</u>	<u>35,660</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (417,193)</u>	<u>\$ (542,982)</u>

9. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se integran como sigue:

	2019	2018
Inmuebles adjudicados	\$ 142,764	\$ 113,435
Estimación de bienes adjudicados	<u>(48,589)</u>	<u>(40,143)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 94,175</u>	<u>\$ 73,292</u>



El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ 113,435	\$ 98,823
Altas de bienes adjudicados	35,677	22,610
Bajas de bienes adjudicados	(6,348)	(7,998)
Saldos al final del ario	<u>142,764</u>	<u>113,435</u>
Estimación de bienes adjudicados	<u>(48,589)</u>	<u>(40,143)</u>
 Total de bienes adjudicados	 <u>\$ 94,175</u>	 <u>\$ 73,292</u>

10. Pasivo bursátil

El 26 de octubre de 2006 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 1,784,457 serie A y 156,009 serie B correspondientes a la emisión MXMACFW 06U y MXMACFW 06-2U para cada serie, respectivamente, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de enero de 2035. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengarán intereses a una tasa anual del 4.40% y 6.60%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2019 y 2018, ascendió a \$33,931 y \$32,671, respectivamente.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles.

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

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Saldos	
							2019	2018
Serie A	MXMACFW 06U	\$ 623,904	MXN	4.40%	26/10/2006	25/01/2035	\$ 707,922	\$ 652,333
Serie B	MXMACFW 06-2U	99,830	MXN	6.60%	26/10/2006	25/01/2035	<u>99,830</u>	<u>110,610</u>
							807,752	762,943
Porción circulante							<u>(84,018)</u>	<u>(58,706)</u>
Total pasivo bursátil							<u>\$ 723,734</u>	<u>\$ 704,237</u>

11. Otros ingresos

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2019	2018
Seguros, comisiones y accesorios, neto	\$ 7,557	\$ 12,748
Ingresos por intereses de inversiones	<u>594</u>	<u>815</u>
Total de otros ingresos	<u>\$ 8,151</u>	<u>\$ 13,563</u>



12. Compromisos

- a. El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme las instrucciones del Comité Técnico de Emisión o Comité Técnico de Ejecución, sean correspondiente y tendrá las siguientes obligaciones; i) deberá dar aviso al Representante Común de cada Emisión en caso de existir cualquier incumplimiento del Contrato de Apertura de Crédito, deberá notificar al Comité Técnico de Ejecución en caso de existir cualquier conflicto en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, iii] entregar mensualmente dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario, un informe que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior, j) cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que estén obligados en los términos de la Ley del Mercado de Valores, de las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes de mercado de valores, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y de las demás disposiciones aplicables.
- b. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión fue designado en cada contrato de Fideicomiso y podrá ser sustituido por la asamblea general de Tenedores de cada Emisión. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con [as disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Título correspondiente de cada Emisión de Certificados Bursátiles;
- c. El Fideicomiso tendrá una duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, pudiéndose extinguir por cualquier causa prevista en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, excepto la contenida en la fracción VI del mismo artículo, ya que el Fideicomiso no se reserva el derecho de revocarlo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

13. Nuevos pronunciamientos contables

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

a. ***IFRS promulgadas en 2019***

IFRS 16 "Arrendamientos".

En enero de 2018, el IASB emitió la IFRS 16 "Arrendamientos", la cual sustituye a la NIC 17 "Arrendamientos" y a la Interpretación IFRC4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento"

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

La adopción de la norma no tuvo efectos en la información financiera del Fideicomiso.

b. **IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8
Marco Conceptual

Definición de materialidad
Marco Conceptual de las IFRS



La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en la norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

14. 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.



15. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 15 de junio de 2020, por Alejandra O. Sánchez Bastida, en su carácter de Delegado Fiduciario de HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

* * * * *



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 como parte de la solicitud de inscripción y sus anexos correspondientes de los certificados bursátiles fiduciarios en el RNV y de su listado ante la BMV. 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, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx. Adicionalmente, el inversionista podrá consultar el presente reporte anual en la página de Internet del Fiduciario en la siguiente dirección: <http://fiduciario.cibanco.com/>, en la página de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV, en la siguiente dirección: www.cnbv.gob.mx

Asimismo, Fiduciario estará obligado a divulgar información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso y del Fideicomitente, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV, en cumplimiento de lo dispuesto en la LMV y las disposiciones legales aplicables, la cual estará disponible en ese mismo Centro de Información.

En caso de requerir copias del presente reporte, favor de comunicarse a los siguientes datos de contacto:

Administrador:

Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOM E.R.
Corporativo Prisma Av. Insurgentes Sur 1647 piso 5, Col. San José Insurgentes C.P. 03900, Ciudad de México.
Francisco Ávila Morales: fjavila@adamantine.com.mx (55) 5447-8343

Fiduciario:

HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Av. Paseo de la Reforma No. 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.
Gabriela Yáñez: Gabriela.yanez@hsbc.com.mx (55) 5721-2979
Karla Jurado: Karla.jurado@hsbc.com.mx (55) 5721-4112

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero,
Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México.
Alejandra Tapia Jiménez: altapia@monex.com.mx (55) 5231-0161
César David Hernández: cdhernandez@monex.com.mx (55) 5230-0296