

[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:	Se cuenta con un contrato de seguro de garantía financiera, con el Fiduciario y MBIA para la contratación de una póliza de seguro de garantía financiera para beneficio de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios Serie A
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

238864

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/238864 (el “Fideicomiso”) de fecha 25 de julio de 2007.

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

Clave de cotización:

MXMACFW

Fideicomisarios en primer lugar:

Tenedores de los Certificados Bursátiles A

Fideicomisarios en segundo lugar:

MBIA Insurance Corp.

Fideicomisarios en tercer lugar:

Tenedores de los Certificados Bursátiles B

Otros Fideicomisarios:

Tenedores de las Constancias.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

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

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 se pagan únicamente con los recursos existentes en el 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.

Esta sección describe las características de los Créditos Hipotecarios y a menos que se indique lo contrario, la información sobre porcentajes se determinó con base en el saldo insoluto de la totalidad de los Créditos al 31 de diciembre de 2020. Los Créditos Hipotecarios causan intereses a una tasa de interés fija.

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

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

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

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

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

En donde:

ID_i= 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= 3.99% (tres punto noventa y nueve por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A; y 6.03% (seis punto cero tres por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

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

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

Saldo Insoluto de Principal.

Significa, 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 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 y Serie B, según corresponda, se calculará con base en la siguiente fórmula:

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

En donde:

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

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

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica.

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

El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, según corresponda, será pagado en la Fecha de Vencimiento, sujeto a la posible amortización anticipada de dicho monto principal 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 Serie A o Serie B, según corresponda, 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 Serie A o Serie B, según corresponda.

A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que corresponda, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta última determine, el valor nominal ajustado por cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A o Serie B, según corresponda, que resulte del pago de principal correspondiente a dicha Fecha de Pago.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B, serán pagados en cada Fecha de Pago y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, será el Día Hábil inmediato posterior. Entendiéndose como Fecha de Pago, el día 25 de cada mes calendario de cada año en el que el Contrato de Fideicomiso este vigente, y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior; la primera Fecha de Pago será el 25 de agosto de 2007 y, en caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A no hayan sido íntegramente amortizados de forma anticipada, la última será la Fecha de Vencimiento.

Subordinación de los títulos, en su caso:

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario debe pagar 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 deben realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales. Los Gastos Mensuales incluyen los pagos de las contraprestaciones pagaderas a MBIA, los honorarios al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador Maestro, a 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 es 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 (si los hubiere). Asimismo, el Fiduciario debe pagar a MBIA cualquier cantidad que en su caso le adeude en términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera antes de pagar 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 MBIA.

Lugar y forma de pago:

Toda vez que S. D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., 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 presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, 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

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

Régimen fiscal:

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

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	serie	serie2
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios al Portador	Certificados Bursátiles Fiduciarios al Portador
Serie	Serie A	Serie B
Tipo	97	97
Clave de pizarra	MXMACFW 07-3U	MXMACFW 07-4U
Monto total	321,944,400	18,937,900
Número de valores	3,219,444	189,379
Valor nominal	100	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.
Plazo	10,469 (diez mil cuatrocientos sesenta y nueve) días a partir de la Fecha de Emisión que equivalen a 349 (trescientos cuarenta y nueve) meses aproximadamente, es decir, 29.1 (veintinueve punto un) años aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión	10,469 (diez mil cuatrocientos sesenta y nueve) días a partir de la Fecha de Emisión que equivalen a 349 (trescientos cuarenta y nueve) meses aproximadamente, es decir, 29.1 (veintinueve punto un) años aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión
Fecha de vencimiento	2036-03-25	2036-03-25
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera emisión	Segunda emisión
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:

Del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	21
Factores de riesgo:.....	26
Documentos de carácter público:.....	27
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	28
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	28
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	29
Patrimonio del fideicomiso:	29
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	29
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	44
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	46
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	46
[427000-NBIS1] Administración.....	67
Auditores externos de la administración:	67
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	67
[432000-NBIS1] Anexos	72

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

“Administradores” Significan, las entidades financieras que fungirán como administradores de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto, de conformidad con 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.

“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.

“AMSOFOL” Significa, la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, A.C.

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

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

“BMV” o “Bolsa” 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.

“Cantidad Faltante” Tendrá el significado que se le atribuye al término “Deficiency Amount” en la Póliza.

“Cantidades Excluidas” Significa, cualquier cantidad pagada (sin importar cuando ésta sea devengada) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a(e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier

pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados en relación a montos de principal vencidos antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y (iii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte.

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

“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 de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera 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 de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera o cualquier otro convenio, contrato o documento previsto en los mismos, y que dicho incumplimiento no sea subsanado por el Fideicomitente en un plazo de 90 (noventa) Días Hábles contados a partir de la fecha en que tenga conocimiento por escrito de que se ha presentado dicho incumplimiento; o (iv) que, se inicie cualquier acción o procedimiento bajo cualquier ley o reglamento aplicable en virtud del cual se cuestione la existencia, validez o exigibilidad de la cesión y transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al Fiduciario o del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Cesión, o la titularidad del Fiduciario sobre el Patrimonio del Fideicomiso para los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, y que dicha acción o procedimiento no sea definitivamente y favorablemente resuelto, desechado o sobreseído dentro de los 90 (noventa) Días Hábles siguientes a la fecha en que haya iniciado, salvo que si no se desechó, se demuestre a satisfacción del Fideicomisario Controlador que se trata de un procedimiento frívolo; o (v) que ocurra algún incumplimiento de pago bajo la Cobertura SHF; o (vi) que el Fiduciario solicite a MBIA cualquier desembolso bajo la Póliza; o (vii) que el Fiduciario dejare, en cualquier momento y por cualquier causa, de ser el único y legítimo propietario de los Créditos Hipotecarios y demás derechos, bienes y activos que formen parte o deban de formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de cualesquier gravámenes o limitaciones de dominio, en los términos previstos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión; o (viii) que cualquier autoridad gubernamental, mediante uno o más actos relacionados, confiscare, expropiare, embargare o asumiera la custodia o el control o creara algún gravamen o limitación de dominio sobre el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo y lo anterior no sea definitiva y favorablemente resuelto a favor del Fiduciario, desechado o sobreseído dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que haya iniciado.

“Causa de Substitución del Administrador” Significa, cualquiera de las causas enumeradas en la cláusula 8.1 de los Contratos de Administración.

“Causa de Substitución del Administrador Maestro” Significa, cualquiera de las causas enumeradas en la cláusula 4.1 del Contrato de Administración Maestra.

“Cedente” Significa Adamantine), ya sea directamente o a través de los diversos Vehículos de Fondeo.

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

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

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

“Cinta de Cobranza” Significa, el archivo electrónico que contenga toda la información actualizada de cada uno de los Créditos Hipotecarios.

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

“Cobertura de Pagos en SMGV” Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios, el convenio por medio del cual los Administradores 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, 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 menos (i) el monto de la Comisión de Administración que le corresponda a los Administradores durante dicho período y (ii) los Gastos de Cobranza, las primas de los Seguros y el monto de la prima de la Cobertura SHF.

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

“Comisión por Supervisión de Administradores” Significa, una comisión mensual pagadera al Administrador Maestro por sus servicios bajo el Contrato de Administración Maestra, equivalente a 6 (seis) puntos base de la suma del monto de principal de todos los Créditos Hipotecarios, según este monto se refleje en el Reporte de Cobranza Consolidado que corresponda al Período de Cobranza con respecto del cual se calcule la comisión; en el entendido, sin embargo, que en caso de que Adamantine (i) tenga el carácter de Administrador Maestro y (ii) sea el tenedor de alguna Constancia, la Comisión por Supervisión de Administradores se pagará una vez que se hayan cubierto íntegramente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (14) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

“Constancias” Significan, las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión de 3,443,339.66 UDIs, suscritas por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.

“Contratos de Administración” Significa, conjuntamente, los contratos de administración y cobranza que celebraron el Fiduciario y el Administrador Maestro con cada Administrador, para que éstos lleven a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y la Cobertura de Pagos en SMGV, según sea el caso, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro y mediante una comisión mercantil del Fiduciario.

“Contrato de Cesión” Significa, el contrato de cesión irrevocable, en términos del Anexo E del Contrato de Fideicomiso, celebrado en escritura pública entre el Cedente, como cedente, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual el Cedente cedió 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” Significa, el contrato de fideicomiso irrevocable número F/238864 celebrado por GMAC en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en cuarto lugar, con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, MBIA Insurance Corp., en su carácter de fideicomisario en segundo lugar y otorgante de la Póliza, 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, fideicomisarios en primer y tercer lugar, y GMAC en su carácter de Administrador Maestro, de fecha 25 de Julio de 2007, constituido con el fin principal de emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista.

“Contrato de Seguro de Garantía Financiera” Significa, el Contrato de Seguro de Garantía Financiera [(Insurance and Indemnity Agreement)] celebrado por GMAC y el Fiduciario con MBIA, para la contratación de la Póliza.

“Contrato de Administración Maestra” Significa, el contrato de supervisión de servicios de administración y cobranza que celebraron el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador Maestro.

“Contrato de Prestación de Servicios” Significa, los contratos que celebren los Administradores con los Subcontratistas.

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

“Créditos Hipotecarios” Significan, 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, administrados por los Administradores 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 por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso).

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

“Cuentas de Cobranza” Significa, las cuentas a nombre del Fiduciario, en la que los Administradores deberán depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza, las cuales operarán conforme a lo establecido 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 para los efectos descritos 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 investigación 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, en su caso; (ix) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; (x) el documento emitido por la AMSOFOL en el que se explica a los Deudores Hipotecarios las características generales de los crédito 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 impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Inmueble.

“Dólares” Significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Emisión” Significa, cada emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

“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% i 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 caso en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato.

“Fecha de Cierre” Significa, el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, la cual en ningún caso excederá del 30 de OCTUBRE de 2007.

“Fecha de Corte” Significa, el 1 de junio de 2007.

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

“Fecha de Emisión” Significa, el 28 de junio de 2007.

“Fecha de Liquidación” Significa, en relación a cada Fecha de Pago, el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponde a dicha Fecha de Pago.

“Fecha de Pago” Significa, el día 25 de 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 siguiente, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de julio de 2007.

“Fecha de Substitución del Administrador” Significa, la fecha que conforme a los Contratos de Administración se establezca para la substitución de los Administradores.

“Fecha de Substitución del Administrador Maestro” Significa, la fecha que conforme al contrato de Administración Maestra se establezca para la substitución del Administrador Maestro.

“Fecha de Transferencia” Significa, en relación con la 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, 25 de marzo de 2036.

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

“Fideicomiso o Fideicomiso Emisor” Significa, el fideicomiso número F/238864 constituido mediante el Contrato de Fideicomiso, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso.

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

“Fideicomisario en Segundo Lugar” Significa, MBIA.

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

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

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

“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.

“Gastos de Cobranza” Significa, los gastos contemplados en el numeral XVIII.9 (a) del Suplemento.

“Gastos Mensuales” Significa los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica, en función de las cantidades disponibles en la Cuenta General: (i) el pago de la Prima pagadera a MBIA en dicha Fecha de Pago, de conformidad con los términos del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, (ii) la Comisión por Supervisión de Administradores; en el entendido, sin embargo, que en caso de que GMAC actualmente denominado Adamantine (i) tenga el carácter de Administrador Maestro y (ii) sea el tenedor de alguna Constancia, la Comisión por Supervisión de Administradores se pagará una vez que se hayan cubierto íntegramente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (12) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, (iii) los honorarios del Fiduciario, (iv) los honorarios del Representante Común, (v) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación y aquellos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y (vi) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (9) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

“Hipoteca” Significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido una hipoteca 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.

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

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

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

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

“Intermediarios Colocadores” Significan, conjuntamente Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Barclays México y ING (México), S. A. de C. V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.

“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, Ley del Mercado de Valores.

“México” Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“MBIA” Significa, MBIA Insurance Corp.

“Monto de Pago de Interés” Significa, el monto en UDIs que corresponda a los intereses devengados 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 y en la Cuenta de Inversión del Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso que corresponden a la siguiente Fecha de Pago.

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

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

“Patrimonio del Fideicomiso” Significa, los bienes y derechos o accesorios que han sido cedidos o sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, en términos de la Cláusula Séptima del 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 dicho mes, en el entendido de que el primer Periodo de Cobranza iniciará al día siguiente de la Fecha de Corte y terminará el último día del mes inmediato anterior a la primera Fecha de Pago.

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

“Peso”, “Pesos” o “\$” Significa, la moneda de curso legal de México.

“Póliza” Significa, la póliza de seguro de garantía financiera contratada por GMAC actualmente denominado Adamantine y el Fiduciario, a través de un agente de seguros, con MBIA, en virtud de la celebración del Contrato de Seguro de Garantía Financiera.

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

“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 el Contrato de Administración respectivo.

“Programa” Significa, el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por el Fideicomitente, mismo que se describe en el Prospecto y sus anexos.

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

“Reporte de Cobranza” Significa, el reporte en el cual cada Administrador detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza.

“Reporte de Cobranza Consolidado” Significa, el reporte 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 que el Representante Común distribuirá al Fiduciario, a MBIA y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la cláusula Décimo 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 los títulos que amparen 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 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

"Saldo Insoluto de Principal" Significa, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en UDIs igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en UDIs que resulte de la siguiente fórmula:

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

En donde:

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

SIPI-1 = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 en la Fecha de Pago inmediata anterior. El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil Fiduciario se calculará en base a la siguiente fórmula:

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

En donde:

SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil
Fiduciario

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

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

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

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

“SHCP” Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

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

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

“SOFOL” o “SOFOLES” Significa, una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

“Subcontratista” Significa, los terceros con los cuales un Administrador subcontrate la prestación de diversos servicios derivados de o en relación con el Contrato de Administración respectivo, en el entendido, de que dicho Administrador será el único responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros y el mantenimiento y enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado.

“Suplemento” Significa, el Suplemento junto con sus anexos.

“Tasa de Interés Anual” Significa, la tasa de interés a partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 3.99% (Tres punto noventa y nueve), mientras que los Certificados bursátiles Fiduciarios Serie B devengarán intereses sobre su valor nominal ajustado a una tasa de interés bruta anual de 6.03% (seis punto cero tres), las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

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

“Vehículos de Fondeo” Significan, los fideicomisos de garantía a los cuales GMAC actualmente denominado Adamantine ha aportado los Créditos Hipotecarios, según corresponda, con la finalidad de garantizar a distintas instituciones financieras el pago de ciertas líneas de crédito utilizadas por GMAC actualmente denominado Adamantine para la adquisición de dichos Créditos Hipotecarios.

Resumen ejecutivo:

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 actualmen denominado Adamantine
	ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero	Intermediario Colocador
	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México	Intermediario Colocador
	MBIA Insurance Corp	Otorgante de la Póliza y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C	Contraparte de la Cobertura SHF
	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común de los Tenedores

La Operación

El propósito de la presente emisión fue bursatilizar los Créditos Hipotecarios mediante la oferta pública de 3, 408,823 (Tres millones cuatrocientos ocho mil ochocientos veintitrés) Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son emitidos por el Fiduciario.

Para estos efectos y en términos del Programa, GMAC actualmente denominado Adamantine adquirió de distintas SOFOLES diversos portafolios de Créditos Hipotecarios para bursatilizarlos. En algunos GMAC actualmente denominado Adamantine utilizó líneas de crédito otorgadas por ciertas instituciones financieras. En términos de los contratos de crédito antes mencionados y para garantizar el pago a la institución financiera respectiva, GMAC actualmente denominado Adamantine cedió a los Vehículos de Fondeo el portafolio de Créditos Hipotecarios adquiridos con la línea de crédito, según corresponda. Previo a la adquisición de dichos portafolios de Créditos Hipotecarios, GMAC actualmente denominado 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 presente Emisión, GMAC actualmente denominado Adamantine como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, MBIA 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. (Ver apartado “XVI. Contrato de Fideicomiso”).

Por medio del Contrato de Cesión, GMAC actualmente denominado 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 denominado Adamantine, en los términos del Contrato de Cesión y del Contrato de Fideicomiso. (Ver apartado “XVII.2 Contraprestación”) 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 hace 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 7 (siete) Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Cuarto Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. (Ver apartado “XVI.4 Constancias”) 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 los Créditos Hipotecarios que no reunieron los criterios mencionados, GMAC actualmente denominado Adamantine estuvo obligado a sustituirlo por otro Crédito Hipotecario que cumpla con las características establecidas en dicho Contrato de Cesión o a readquirirlo del Fiduciario. (Ver apartado “XVII.5 “Reemplazo de Créditos No Elegibles; Reembolso de Contraprestación por Créditos No Elegibles”) 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. (Ver apartado “XVIII. Extracto del Contrato de Administración Maestra”). 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 continuarán 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, podrá sustituir de su cargo a los Administradores con otra institución que reúna ciertos requisitos establecidos en los mismos. De la misma forma el Administrador Maestro podrá ser reemplazado de su cargo en los supuestos descritos en el Contrato de Administración Maestra con otra institución que designe para tales efectos el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador. (Ver apartado “XVIII. Extracto del Contrato de Administración Maestra”). Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios, a través de cada Administrador, pagan al Fiduciario el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que los Administradores les indiquen, quienes a su vez depositan los recursos provenientes de la cobranza en la Cuenta de Cobranza respectiva. De conformidad con una comunicación emitida por la SHF de fecha 16 de julio de 2007, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A materia de este 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 este Suplemento establecen de manera precisa un mecanismo para designar a un administrador sustituto de los Créditos Hipotecarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los pagos antes mencionados de intereses y principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran sujetos a la prelación establecida en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y a los títulos que amparan la presente Emisión, es decir, los pagos bajo los Certificados Bursátiles Serie B se encuentran subordinados a los pagos bajo los Certificados Bursátiles Serie A y en, en su caso, al pago a MBIA por cualquier cantidad derivada de la Póliza. En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a GMAC actualmente denominado Adamantine ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de las cantidades a que tenga derecho a recibir conforme a las Constancias de las cuales es titular. (Ver apartado “XVI. Extracto del Contrato de Fideicomiso”).

Debido a que MBIA, a través del Contrato de Seguro de Garantía Financiera y la Póliza, estará garantizando el 100% del pago de principal e intereses a los Fideicomisarios en Primer lugar, como Fideicomisario Controlador será quien directamente estará a cargo de instruir en la mayoría de los casos al Fiduciario, según se describe en el Contrato de Fideicomiso. (“Ver apartado XVI. Extracto del Contrato de Fideicomiso”).

Factores de riesgo:

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

No ha habido cambios significativos en los Factores de Riesgo listados en el Suplemento de la emisión.

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

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

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

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

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

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

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

Ninguno.

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

No aplica

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

No existen deudores relevantes en la operación.

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

Pandemia Covid 19

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 (CNBV), 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.

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 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:

Fideicomitente:

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 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Gabriela Yáñez: gabriela.yanez@hsbc.com.mx (55) 5721-2632

Mauricio Hernández: mauricio.hernandezm@hsbc.com.mx (55) 5721-4112

Administrador:

Adamantine Servicios 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

Representante Común:

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

Av. Paseo de la Reforma, núm. 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México.

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

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

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

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

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

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

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

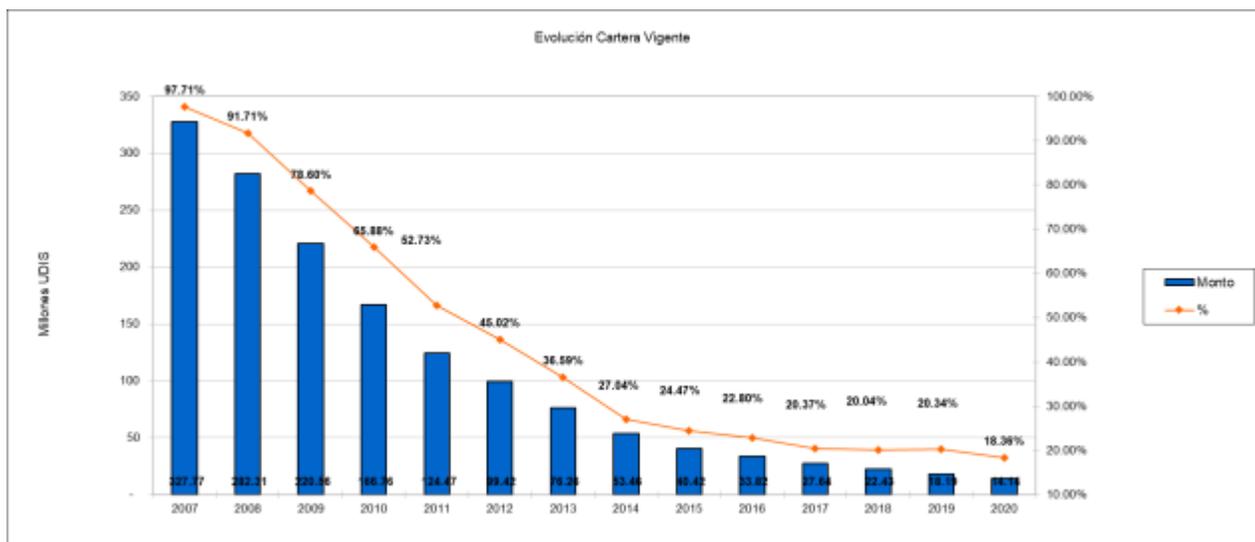
Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

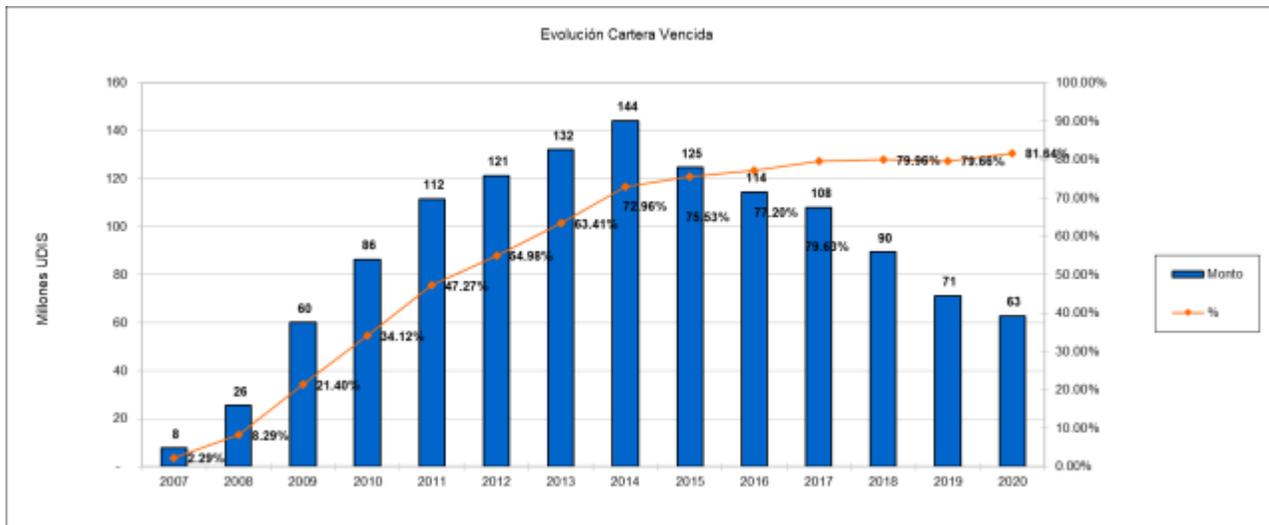
La información del patrimonio del Fideicomiso se encuentra detallada en los siguientes apartados:

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

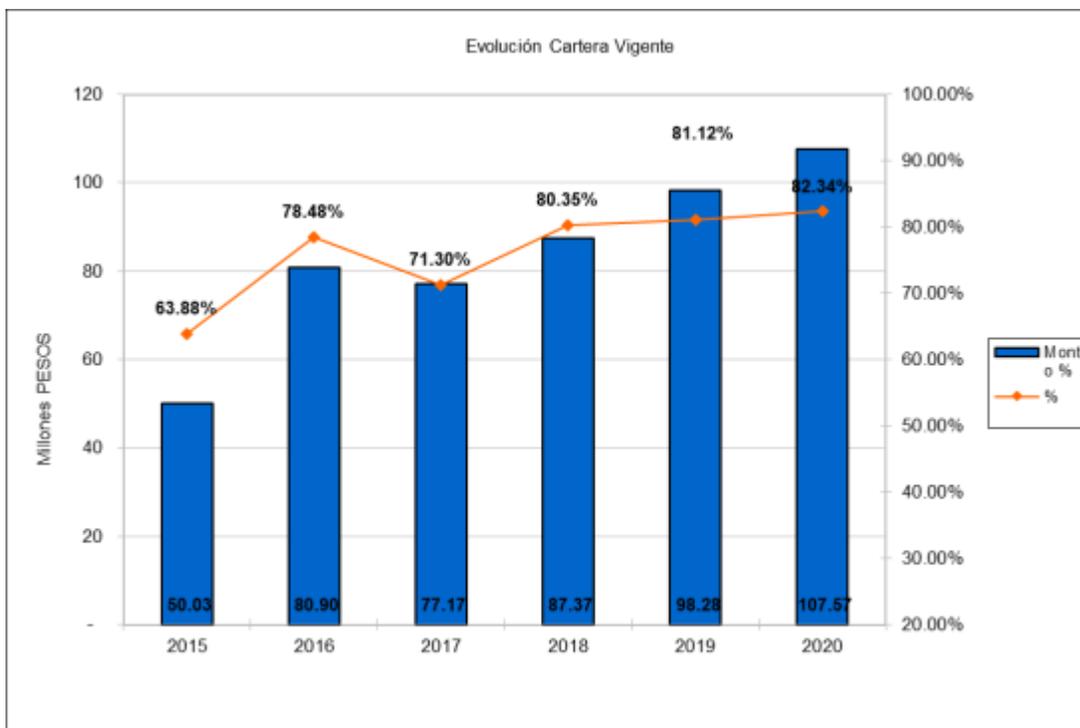
Cartera Vigente UDIS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monto	327,765,108	282,313,225	220,558,412	166,758,164	124,474,088	99,422,533	76,257,198	53,460,415	40,415,052	33,815,762	27,639,773	22,432,005	18,193,234	14,139,685
%	97.71%	91.71%	78.60%	65.88%	52.73%	45.02%	36.59%	27.04%	24.47%	22.80%	20.37%	20.04%	20.34%	18.36%



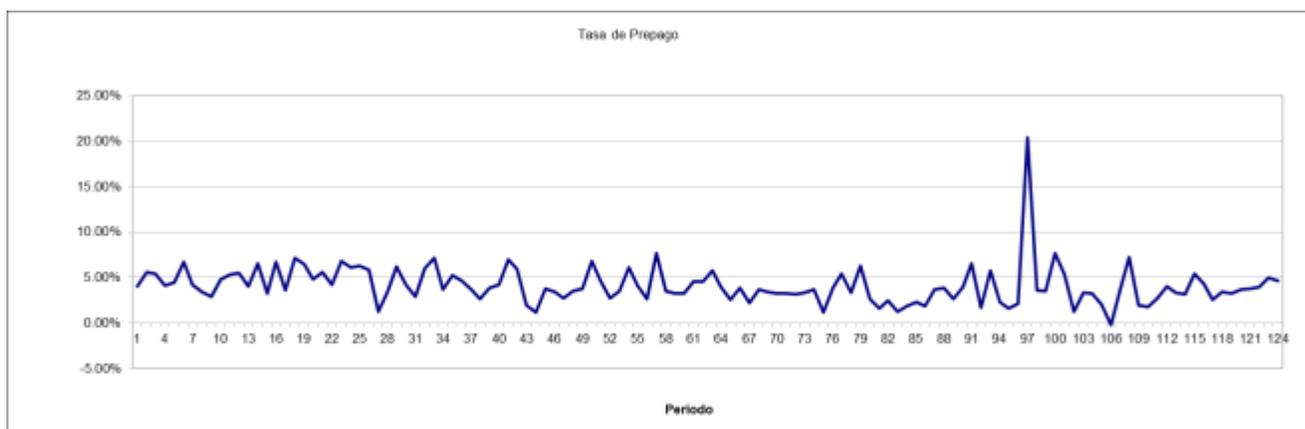
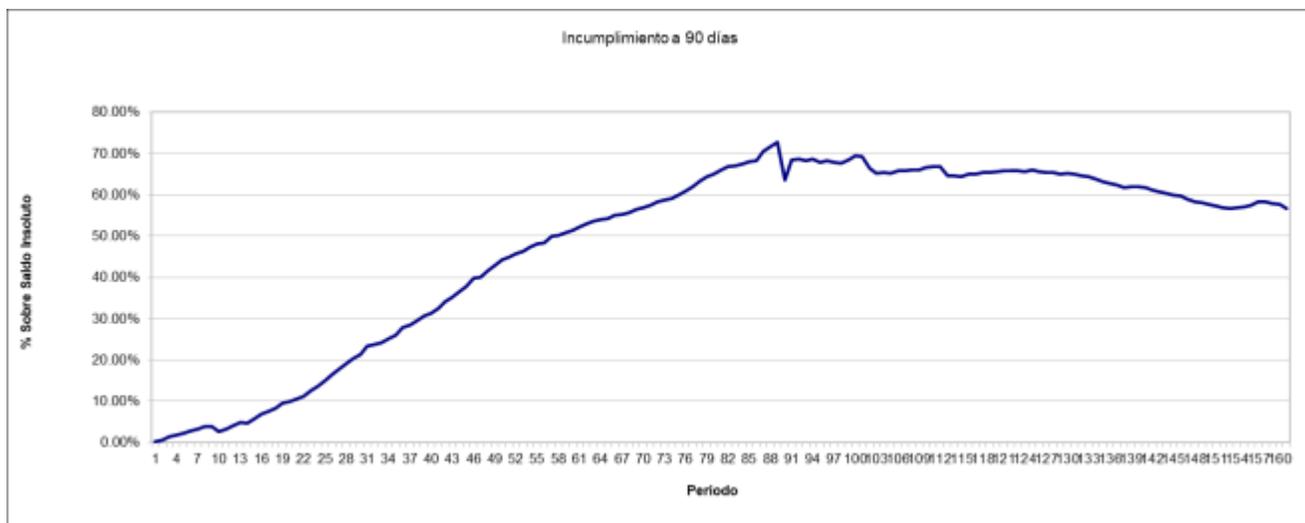
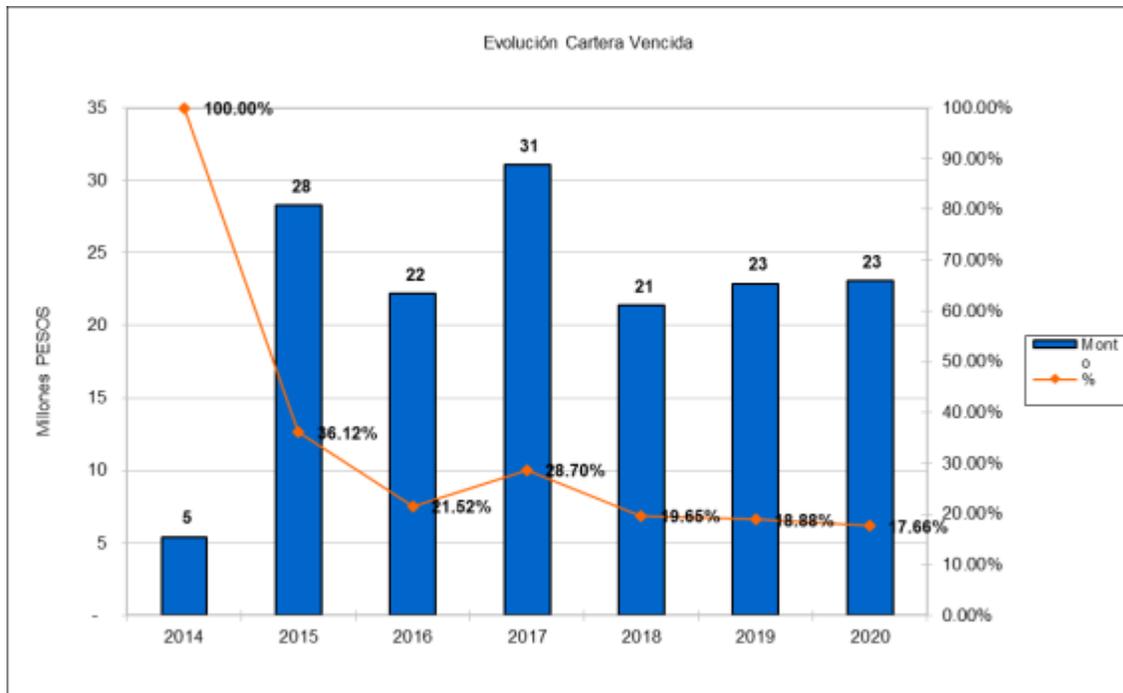
Cartera Vencida UDIS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monto	7,688,866	25,531,180	60,066,921	86,357,037	111,580,942	121,398,033	132,163,408	144,229,858	124,759,410	114,467,406	108,064,208	89,502,537	71,267,887	62,866,989
%	2.29%	8.29%	21.40%	34.12%	47.27%	54.98%	63.41%	72.96%	75.53%	77.20%	79.63%	79.96%	79.66%	81.64%



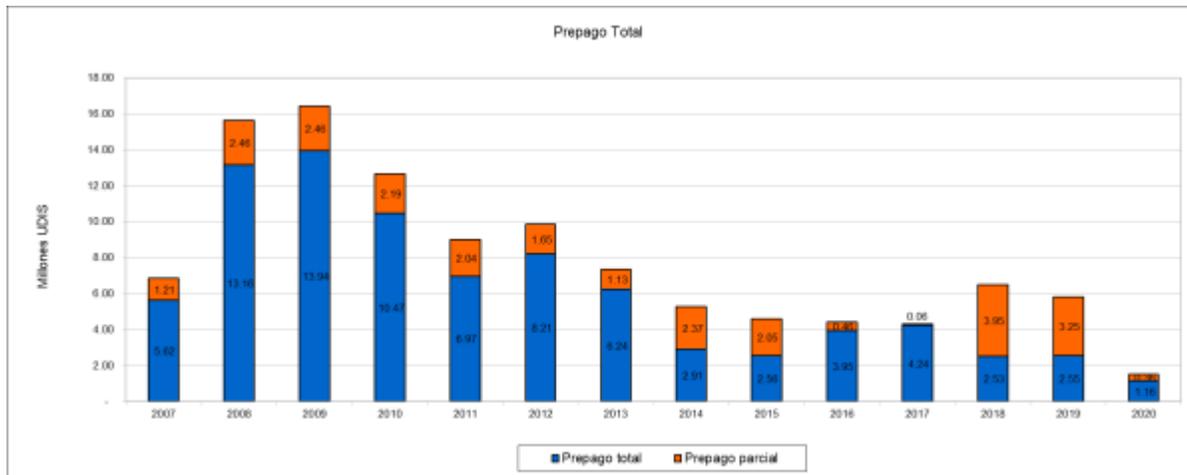
Cartera Vigente REESTRUCTURAS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monto	50,025,567	80,902,675	77,165,811	87,367,448	98,284,488	107,570,467
%	63.88%	78.48%	71.30%	80.35%	81.12%	82.34%



Cartera Vencida REESTRUCTURAS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monto	5,404,370	28,283,082	22,184,589	31,068,608	21,369,932	22,875,931	23,076,423
%	100.00%	36.12%	21.52%	28.70%	19.65%	18.88%	17.66%



Prepago Total	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prepago total	5,624,074.87	13,157,862.02	13,942,351.59	10,470,103.99	6,972,246.28	8,210,470.34	6,239,325.70	2,909,190.60	2,559,239.50	3,945,082.79	4,240,209.39	2,532,674.79	2,548,137.69	1,162,370.95
Prepago parcial	1,214,527.56	2,459,802.01	2,462,774.01	2,189,308.91	2,037,245.73	1,650,318.51	1,131,600.50	2,365,256.78	2,050,876.54	462,457.52	64,093.21	3,952,377.52	3,251,035.09	357,113.48
Prepago Total	6,838,602.43	15,617,664.03	16,405,125.60	12,659,412.90	9,009,492.01	9,860,788.85	7,370,926.20	5,274,447.38	4,610,116.04	4,407,540.31	4,304,302.61	6,485,052.31	5,799,172.78	1,519,484.43



Desempeño de los activos

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS UDIS

CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2020
Pagos de Principal Programados	1,278,853.38
Prepagos de Principal	1,148,587.14
Principal Producto Neto de Liquidación	498,414.82
Ajuste de Aplicaciones, quitas o reversos de Principal	2,319.37
Quitas/ reversos o ajustes de capital	0.00
Monto Total de Pagos de Principal	2,901,575.91
Interes Ordinario	1,743,857.32
Interes Moratorio	0.00
Comisión por Administración	291,391.74
Penalización por Prepagos	0.00
Prima Cobertura SWAP SHF Cobrada en el Periodo	102,067.14
Seguro de Vida	248,411.90
Excedente en Liquidación	26,907.62
Cargos de Cobranza	49,790.90
Cuota de Mantenimiento	0.00
Cuota de Conservación	0.00
Montos Recibidos por Aplicar	242,680.24
Bonificaciones	9,366.35

Montos aplicados identificados en periodos anteriores	245,023.68
Total:	5,352,292.74

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS REESTRUCTURAS

PESOS

CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2020
Pagos de Principal Programado	5,728,116.32
Prepagos de Principal	2,852,396.97
Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
Ajuste de Aplicaciones, quitas o reversos de Principal	0.00
Quitas de Capital/Removes of Capital	0.00
Monto Total de Pagos de Principal	8,571,998.27
Interes Ordinario	11,980,385.54
Interes Moratorio	0.00
Comisión por Administración	658,124.14
Penalización por Prepagos	0.00
Prima Cobertura SWAP SHF Cobrada en el Periodo	0.00
Seguro de Vida	706,801.35
Excedente en Liquidación	8,781.80
Cargos de Cobranza	289,256.47
Cuota de Mantenimiento	0.00
Cuota de Conservación	0.00
Montos Recibidos por Aplicar	1,489,357.04
Bonificaciones	45,169.87
Montos aplicados identificados en periodos anteriores	1,433,186.96
Total:	22,226,347.78

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:	77,006,674
Número de Créditos:	1,079
Saldo Insoluto Promedio:	71,369
Total Original Principal:	77,139,049
Promedio Ponderado de Cupón:	9.73%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	74.69%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	17.76%
Estados con mayor número de créditos:	

ESTADO DE MEXICO

15.39%

33 de 73

BAJA CALIFORNIA NORTE	18.74%
JALISCO	11.48%

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

Saldo Principal Inicial:	130,646,890
Número de Créditos:	429
Saldo Insoluto Promedio:	297,850
Total Original Principal:	131,300,735
Promedio Ponderado de Cupón:	9.61%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	78.33%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	2.64%
Estados con mayor número de créditos:	
ESTADO DE MEXICO	22.18%
BAJA CALIFORNIA NORTE	18.09%
QUINTANA ROO	10.16%

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		203	14,558,894	18.91%
Hipotecaria Su Casita		328	28,133,029	36.53%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		548	34,314,752	44.56%
Total		1,079	77,006,674	100%

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		73	23,692,897	18.14%
Hipotecaria Su Casita		163	58,669,537	44.91%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		193	48,284,456	36.96%
Total		429	130,646,890	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 (%)
AGUASCALIENTES	29	1,859,995	2.42%
BAJA CALIFORNIA NORTE	149	14,430,211	18.74%
BAJA CALIFORNIA SUR	60	4,505,858	5.85%
CAMPECHE	3	166,915	0.22%
CHIAPAS	17	1,033,972	1.34%
CHIHUAHUA	15	1,070,427	1.39%
COAHUILA	3	326,714	0.42%
DISTRITO FEDERAL	16	1,011,954	1.31%

DURANGO	1	57,370	0.07%
ESTADO DE MEXICO	198	11,849,293	15.39%
GUANAJUATO	31	2,677,157	3.48%
HIDALGO	6	468,301	0.61%
JALISCO	96	8,837,702	11.48%
MICHOACAN	28	1,936,253	2.51%
NAYARIT	1	46,348	0.06%
NUEVO LEON	34	2,430,217	3.16%
OAXACA	40	2,037,990	2.65%
PUEBLA	17	725,756	0.94%
QUERETARO	34	2,025,281	2.63%
QUINTANA ROO	62	5,141,690	6.68%
SAN LUIS POTOSI	17	667,103	0.87%
SINALOA	56	3,824,440	4.97%
SONORA	42	2,599,503	3.38%
TABASCO	27	1,267,352	1.65%
TAMAULIPAS	10	832,656	1.08%
VERACRUZ	84	4,865,505	6.32%
YUCATAN	3	310,712	0.40%
Total	1,079	77,006,674	100%

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

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
AGUASCALIENTES	7	2,545,214	1.95%
BAJA CALIFORNIA NORTE	66	23,629,931	18.09%
BAJA CALIFORNIA SUR	18	5,024,551	3.85%
CAMPECHE	1	416,780	0.32%
CHIAPAS	6	1,281,001	0.98%
CHIHUAHUA	8	3,527,839	2.70%
COAHUILA	3	1,089,948	0.83%
DISTRITO FEDERAL	4	1,012,018	0.77%
ESTADO DE MEXICO	118	28,978,150	22.18%
GUANAJUATO	8	2,881,991	2.21%
HIDALGO	2	1,116,263	0.85%
JALISCO	19	7,773,191	5.95%
MICHOACAN	8	3,652,081	2.80%
NAYARIT	1	236,924	0.18%
NUEVO LEON	4	1,035,448	0.79%
OAXACA	15	4,334,115	3.32%
PUEBLA	16	4,188,772	3.21%
QUERETARO	20	5,023,982	3.85%
QUINTANA ROO	37	13,275,579	10.16%
SAN LUIS POTOSI	8	1,444,476	1.11%
SINALOA	14	4,626,628	3.54%
SONORA	15	4,301,575	3.29%
TABASCO	10	3,000,592	2.30%
TAMAULIPAS	2	1,170,068	0.90%
VERACRUZ	18	4,428,446	3.39%
YUCATAN	1	651,327	0.50%
Total	429	130,646,890	100%

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30000	75	1,480,879	1.92%
30000-40000	77	2,702,853	3.51%
40000-50000	184	8,028,362	10.43%
50000-60000	165	9,217,455	11.97%
60000-70000	123	7,970,747	10.35%
70000-80000	142	10,554,532	13.71%
80000-90000	79	6,741,701	8.75%
90000-100000	40	3,771,765	4.90%
100000-110000	45	4,689,604	6.09%
110000-120000	24	2,726,109	3.54%
120000-130000	26	3,256,448	4.23%
130000-140000	23	3,094,441	4.02%
140000-150000	20	2,916,131	3.79%
150000-160000	13	2,017,383	2.62%
160000-170000	6	992,750	1.29%
170000-180000	16	2,790,630	3.62%
180000-190000	11	2,027,302	2.63%
190000-200000	5	973,915	1.26%
200000-210000	3	618,512	0.80%
210000-220000	1	215,015	0.28%
220000-230000	1	220,142	0.29%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomisos era de 71,491.24 UDIS

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100000	8	509,672	0.39%
100000-200000	124	20,392,371	15.61%
200000-300000	120	29,219,978	22.37%
300000-400000	83	28,865,090	22.09%
400000-500000	49	21,777,239	16.67%
500000-600000	17	9,170,789	7.02%
600000-700000	13	8,449,544	6.47%
700000-800000	5	3,721,508	2.85%
800000-900000	9	7,484,663	5.73%
1000000-1100000	1	1,056,038	0.81%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomisos era de 299,391.26 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30000	78	1,515,993	1.97%

30000-40000	85	3,053,686	3.97%
40000-50000	172	7,588,956	9.85%
50000-60000	167	9,330,549	12.12%
60000-70000	124	8,050,990	10.45%
70000-80000	141	10,494,361	13.63%
80000-90000	78	6,661,994	8.65%
90000-100000	41	3,871,127	5.03%
100000-110000	44	4,590,242	5.96%
110000-120000	25	2,836,852	3.68%
120000-130000	26	3,275,657	4.25%
130000-140000	22	2,964,489	3.85%
140000-150000	20	2,916,131	3.79%
150000-160000	13	2,017,383	2.62%
160000-170000	6	992,750	1.29%
170000-180000	16	2,790,630	3.62%
180000-190000	11	2,027,302	2.63%
190000-200000	5	973,915	1.26%
200000-210000	3	618,512	0.80%
210000-220000	1	215,015	0.28%
220000-230000	1	220,142	0.29%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 71,368.56 UDIS

Créditos Hipotecarios Restructurados agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100000	9	555,111	0.42%
100000-200000	125	20,745,526	15.88%
200000-300000	119	29,121,220	22.29%
300000-400000	83	28,964,975	22.17%
400000-500000	48	21,377,517	16.36%
500000-600000	17	9,170,789	7.02%
600000-700000	13	8,449,544	6.47%
700000-800000	5	3,721,508	2.85%
800000-900000	9	7,484,663	5.73%
1000000-1100000	1	1,056,038	0.81%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 297,849.59 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interes	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<9.5	260	20,782,745	26.99%
9.5-10	484	31,655,921	41.11%
10-10.5	247	18,146,776	23.57%
10.5-11	79	5,658,630	7.35%
11-11.5	9	762,602	0.99%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 9.73%

Créditos Hipotecarios Restructurados agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interés	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<9.5	77	30,158,141	23.08%
9.5-10	240	66,270,977	50.73%
10-10.5	109	33,465,539	25.62%
10.5-11	3	752,232	0.58%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 9.61%

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
180	22	1,040,745	1.35%
240	60	4,425,880	5.75%
300	736	59,179,350	76.85%
360	258	12,326,553	16.01%
120	3	34,146	0.04%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 304.45 meses

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	14	1,657,834	1.27%
100-159	126	38,432,205	29.42%
160-219	281	87,605,687	67.06%
220-279	8	2,951,164	2.26%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 171.01 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	123	8,797,060	11.42%
100-109	186	14,545,537	18.89%
110-119	400	24,874,182	32.30%
120-129	178	13,470,757	17.49%
130-139	163	13,963,094	18.13%
140-149	13	863,027	1.12%
150-159	6	406,161	0.53%
160-169	2	967	0.00%
170-179	4	23,199	0.03%

180-189	1	5,695	0.01%
190-199	2	40,566	0.05%
200-210	1	16,430	0.02%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 113.04 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios Restructurados

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	47	11,687,492	8.95%
100-119	152	40,526,683	31.02%
120-139	131	44,339,071	33.94%
140-159	10	2,831,801	2.17%
160-179	81	28,055,108	21.47%
180-199	7	2,768,056	2.12%
200-219	1	438,680	0.34%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 130.00 meses

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	1	16,430	0.02%
100-109	2	40,566	0.05%
120-129	6	44,216	0.06%
140-149	1	13,185	0.02%
160-169	150	13,120,269	17.04%
170-179	177	14,341,824	18.62%
180-189	262	18,600,549	24.15%
190-199	181	14,650,722	19.03%
200-209	40	3,613,013	4.69%
210-219	22	1,444,453	1.88%
220-229	17	829,926	1.08%
230-239	41	2,038,817	2.65%
240-249	135	6,259,219	8.13%
250-259	44	1,993,485	2.59%
Total	1,079	77,006,674	100%

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	427	130,062,290	99.55%
100-109	2	584,599	0.45%
Total	429	130,646,890	100%

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 (%)
40-50	3	162,250	0.21%
50-60	9	504,392	0.65%
60-70	21	1,307,369	1.70%
70-80	65	4,532,126	5.89%
80-90	981	70,500,537	91.55%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 74.69%

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble reestructurados

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
40-50	1	132,403	0.10%
50-60	3	1,232,147	0.94%
60-70	7	1,916,271	1.47%
70-80	28	10,664,621	8.16%
80-90	390	116,701,448	89.33%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 78.33%

Razón de Pago - Ingreso (PTI)

PTI	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-0.05	13	683,741	0.89%
0.05-0.1	94	5,975,563	7.76%
0.1-0.15	228	14,252,100	18.51%
0.15-0.2	348	24,510,303	31.83%
0.2-0.25	282	22,674,483	29.44%
0.25-0.3	102	7,810,274	10.14%
0.3-0.35	12	1,100,211	1.43%
Total	1,079	77,006,674	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 17.76%

Razón de Pago - Ingreso (PTI) de créditos Reestructurados

PTI	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-0.05	3	808,928	0.62%
0.05-0.1	32	7,978,621	6.11%
0.1-0.15	73	18,268,442	13.98%
0.15-0.2	123	36,077,866	27.61%
0.2-0.25	103	35,434,610	27.12%
>0.25	95	32,078,423	24.55%
Total	429	130,646,890	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 2.64%

Variación en saldo y en número de activos

UDIS

	# Créditos	Saldo UDIS
Saldo Inicial Ejercicio 2020	1232	89,461,121.31
Créditos Liquidados	24	857,959.25
Prepagos parciales		1,148,587.14
Amortización de Capital		1,278,853.38
Quitas o Reversos de Capital		52,419.16
Créditos Liquidados por el originador		0.00
Inmuebles Adjudicados	65	5,670,329.56
Reestructuras	64	4,409,096.07
Créditos Añadidos		0.00
Créditos Eliminados		0.00
Reactivación de créditos	0	0.00
Reversos de Capital		0.00
Saldo Final Ejercicio 2020	1079	77,006,674.32
	1079	77,006,674.31
VENTAS (Importe de la venta en pesos)	11	3,256,834.00

PESOS

	# Créditos	Saldo PESOS
Saldo Inicial Ejercicio 2020	379	121,160,418.09
Créditos Liquidados	9	2,801,717.76
Prepagos parciales		2,852,396.97
Amortización de Capital		5,728,116.32
Créditos Liquidados por el originador		0.00
Inmuebles Adjudicados	5	1,881,362.54
Reestructuras	64	19,948,347.41
Créditos Añadidos		0.00
Créditos Eliminados		0.00
Reactivación de créditos		0.00
Reversos de Capital		0.00
Saldo Final Ejercicio 2020	429	130,646,889.67
	429	130,646,889.67

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Créditos con pagos vencidos por número de meses

Numero de meses	No. de Créditos	Saldo insoluto UDIS al 01	Porcentaje del saldo total
Al Corriente / Current	288	13,496,970.29	17.53%
De 1 a 30 días	8	320,803.78	0.42%
De 31 a 60 días	3	66,961.60	0.09%
De 61 a 90 días	6	254,949.35	0.33%
+ 90	12	614,480.79	0.80%
PROCESO JUDICIAL	762	62,252,508.50	80.84%
Total	1,079	77,006,674.31	100.00%

Créditos Reestructurados con pagos vencidos por número de meses

Numero de meses	No. de Créditos	Saldo insoluto UDIS al 01	Porcentaje del saldo total
Al Corriente / Current	314	93,297,174.33	71.41%
De 1 a 30 días	14	3,603,026.83	2.76%
De 31 a 60 días	15	5,612,775.26	4.30%
De 61 a 90 días	14	5,057,490.36	3.87%
+ 90	16	5,449,197.85	4.17%
PROCESO JUDICIAL	56	17,627,225.04	13.49%
Total	429	130,646,889.67	100.00%

Garantías sobre los activos

Durante el periodo reportado no se registraron cambios importantes en las garantías sobre los bienes.

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 07-3U 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
150	27/01/2020	\$ 6.435929	573.75	\$ 3,692.60	573.75	\$ 3,692.60	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
151	25/02/2020	\$ 6.458101	573.75	\$ 3,705.32	573.75	\$ 3,705.32	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
152	25/03/2020	\$ 6.496605	536.73	\$ 3,486.93	536.73	\$ 3,486.93	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
153	27/04/2020	\$ 6.446787	573.75	\$ 3,698.83	573.75	\$ 3,698.83	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
154	25/05/2020	\$ 6.418567	555.24	\$ 3,563.84	555.24	\$ 3,563.84	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
155	25/06/2020	\$ 6.437000	573.75	\$ 3,693.21	573.75	\$ 3,693.21	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
156	27/07/2020	\$ 6.490386	555.24	\$ 3,603.72	555.24	\$ 3,603.72	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
157	25/08/2020	\$ 6.519404	573.75	\$ 3,740.49	573.75	\$ 3,740.49	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
158	25/09/2020	\$ 6.546024	573.75	\$ 3,755.77	573.75	\$ 3,755.77	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
159	26/10/2020	\$ 6.556800	555.24	\$ 3,640.60	555.24	\$ 3,640.60	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
160	25/11/2020	\$ 6.600960	573.75	\$ 3,787.29	573.75	\$ 3,787.29	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023
161	28/12/2020	\$ 6.601428	555.24	\$ 3,665.38	555.24	\$ 3,665.38	-	\$ -	166,989.41	3,219,444	51.869023	51.869023

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 07-4U 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
150	27/01/2020	\$ 6.435929	94.44	\$ 607.79	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
151	25/02/2020	\$ 6.458101	94.44	\$ 609.88	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
152	25/03/2020	\$ 6.496605	88.34	\$ 573.94	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
153	27/04/2020	\$ 6.446787	94.44	\$ 608.81	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462

154	25/05/2020	\$ 6.418567	91.39	\$ 586.59	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
155	25/06/2020	\$ 6.437000	94.44	\$ 607.89	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
156	27/07/2020	\$ 6.490386	91.39	\$ 593.16	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
157	25/08/2020	\$ 6.519404	94.44	\$ 615.67	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
158	25/09/2020	\$ 6.546024	94.44	\$ 618.18	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
159	26/10/2020	\$ 6.556800	91.39	\$ 599.23	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
160	25/11/2020	\$ 6.600960	94.44	\$ 623.37	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462
161	28/12/2020	\$ 6.601428	91.39	\$ 603.31	-	\$ -	-	\$ -	18,187.10	189,379	96.035462	96.035462

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

Se informa que el F/238864 se encuentra en un “Evento Especial”, derivado de una “Causa de Incumplimiento” por lo que los montos adeudados se realizarán conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Segunda “Reglas y Prelación de Distribuciones” y de acuerdo a la definición de “Gastos Mensuales” del F/238864.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes

Durante el periodo 2020, no se tienen eventos relevantes publicados a través de EMISNET, y que se encuentran disponibles en la página de la BMV, (www.bmv.com.mx).

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

MBIA Insurance Corporation es una sociedad aseguradora con sede en el Estado de Nueva York que otorga Seguros de Garantía Financiera a bonos municipales, valores respaldados por activos o hipotecas, deuda corporativa selecta, incluyendo bonos de servicios propiedad de inversionistas, bonos emitidos por entidades soberanas y sub-soberanas con calificaciones altas, y obligaciones garantizadas de sociedades e instituciones financieras. MBIA Insurance Corporation es la principal subsidiaria operativa de MBIA Inc., una empresa que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York (*New York Stock Exchange*). MBIA Insurance Corporation es la sucesora del negocio de Municipal Bond Insurance Association que comenzó a otorgar garantías financieras para bonos municipales en 1974. MBIA Insurance Corporation está autorizada para actuar como aseguradora en, y se encuentra sujeta a la regulación de seguros y la supervisión de, el Estado de Nueva York (Estado de su constitución), los otros 49 estados y el Distrito de Columbia de E.U.A., Guam, las Islas Mariana del Norte, las Islas Vírgenes de E.U.A., Puerto Rico, el Reino de España, el Reino Unido (a través de MBIA UK Insurance Limited, “MBIA UK”). La fortaleza financiera de MBIA Insurance Corporation está calificada como “CCC” por Standard & Poor’s desde el 15 de junio de 2016. Dichas calificaciones reflejan exclusivamente las

perspectivas de dichas agencias calificadoras, y no son recomendaciones de adquirir, comprar o mantener valores y se encuentran sujetas a revisión o retiro en cualquier momento por la agencia calificadora que las otorgó. Las oficinas principales de MBIA Insurance Corporation se encuentran en 1 Manhattanville Road, Suite 301, Purchase, NY 10577 E.U.A., y su número telefónico es (001-914) 273-4545.

[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)

	Notas	VARIACIÓN				
		2020	2019	2018	2020 VS 2019	2019 VS 2018
Activo						
Activo circulante						
Efectivo en bancos e inversiones	1	\$ 17,157	\$ 16,112	\$ 12,385	\$ 1,045	\$ 3,727
Total activo circulante		17,157	16,112	12,385	1,045	3,727
Derechos al cobro, neto	2	192,059	243,575	146,940	(51,516)	96,635
Bienes adjudicados	3	147,174	146,625	106,827	549	39,798
Total		\$ 356,390	\$ 406,312	\$ 266,152	\$ (49,922)	\$ 140,160
Pasivo y deficiencia en el patrimonio						
Pasivo circulante:						
Intereses por pagar	4	\$ 49,470	\$ 39,670	\$ 32,652	\$ 9,800	\$ 7,018
Total del pasivo circulante		49,470	39,670	32,652	9,800	7,018
Pasivo a largo plazo:						
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	4	1,223,201	1,184,948	1,153,026	38,253	31,922
Total del pasivo		1,272,671	1,224,618	1,185,678	48,053	38,940
Deficiencia en el patrimonio:						
Déficit acumulado		(818,306)	(919,526)	(873,306)	101,220	(46,220)
(Pérdida) utilidad del ejercicio		(97,975)	101,220	(46,220)	(199,195)	147,440
Total de la deficiencia en el patrimonio	6	(916,281)	(818,306)	(919,526)	(97,975)	101,220
TOTAL		\$ 356,390	\$ 406,312	\$ 266,152	\$ (49,922)	\$ 140,160

Estados de Resultados
Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	Notas	VARIACIÓN				
		2020	2019	2018	2020 VS 2019	2019 VS 2018
Ingresos financieros		\$ 54,492	\$ 62,695	\$ 23,806	\$ (8,203)	\$ 38,889
Gastos financieros	4	(51,311)	(49,493)	(47,655)	(1,818)	(1,838)
		<u>3,181</u>	<u>13,202</u>	<u>(23,849)</u>	<u>(10,021)</u>	<u>37,051</u>
Otros conceptos del resultado						
Otros ingresos	5	42,439	32,082	31,019	10,357	1,063
Pérdida en venta de bienes adjudicados	3	(1,251)	(5,153)	(37,719)	3,902	32,566
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados	2	(53,010)	195,735	113,023	(248,745)	82,712
Honorarios		(43,601)	(54,165)	(74,410)	10,564	20,245
Pérdida cambiaria por UDIS		(45,733)	(80,481)	(54,284)	34,748	(26,197)
		<u>(101,156)</u>	<u>88,018</u>	<u>(22,371)</u>	<u>(189,174)</u>	<u>110,389</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio		\$ (97,975)	\$ 101,220	\$ (46,220)	\$ (199,195)	\$ 147,440

Origen y aplicación de recursos

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

	NOTAS	VARIACIÓN				
		2020	2019	2018	2020 VS 2019	2019 VS 2018
Actividades de operación:						
(Pérdida) utilidad del ejercicio		\$ (97,975)	\$ 101,220	\$ (46,220)	\$ (199,195)	\$ 147,440
Partidas relacionadas con actividades de la operación:						
Estimación de deterioro de derechos al cobro	2	2,065	(242,441)	-	244,506	(242,441)
Estimación de bienes adjudicados		21,932	5,582	-	16,350	5,582.00
Gastos por intereses		51,311	49,493	47,655	1,818	1,838.00
		<u>(22,667)</u>	<u>(86,146)</u>	<u>1,435</u>	<u>63,479</u>	<u>(87,581)</u>
(Perdida) Ingresos provenientes de cobros de cartera	2	49,450	141,321	36,132	(91,871)	105,189
Disminución de bienes adjudicados	3	(22,480)	(45,380)	(52,886)	22,900	7,506
Intereses pagados	3	(3,258)	(6,068)	17,497	2,810	(23,565)
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>23,712</u>	<u>89,873</u>	<u>743</u>	<u>(66,161)</u>	<u>89,130</u>
Incremento neto de efectivo						
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo		1,045	3,727	2,178	(2,682)	1,549
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo		<u>16,112</u>	<u>12,385</u>	<u>10,207</u>	<u>3,727</u>	<u>2,178</u>
		<u>\$ 17,157</u>	<u>\$ 16,112</u>	<u>\$ 12,385</u>	<u>\$ 1,045</u>	<u>\$ 3,727</u>

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

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulados	Del ejercicio	
Saldos al inicio de 2018	\$ (753,984)	\$ (75,980)	\$ (829,964)
Aplicación de resultados acumulados	(75,980)	75,980	-
Efecto por adopción de NIIF 9	(43,342)	-	(43,342)
Pérdida del ejercicio	-	(46,220)	(46,220)
Saldos al inicio de 2019	\$ (873,306)	\$ (46,220)	\$ (919,526)
Aplicación de resultados acumulados	(46,220)	46,220	-
Utilidad del ejercicio	-	101,220	101,220
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(919,526)	101,220	(818,306)
Aplicación de resultados acumulados	101,220	(101,220)	-
Pérdida del ejercicio	-	(97,975)	(97,975)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ (818,306)	\$ (97,975)	\$ (916,281)

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como

	2020	2019	2018
Depósitos bancarios	\$ 2,932	\$2,571	\$6,050
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	14,225	13,541	6,335
Total de equivalentes de efectivo	\$17,157	\$ 16,112	\$ 12,385

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 3.55%, 6.53% y 7.20%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$557, \$650 y \$455 respectivamente.

2. Derechos al cobro, neto

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDIS y 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 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	\$ 224,394	\$ 105
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	414,928	280,598	695,526
	\$ 639,322	\$ 280,703	920,025
Accesorios devengados no cobrados			120,087
Estimación para cuentas incobrables			(830,725)
Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar			209,387
Depósitos por aplicar (1)			(17,328)
Cartera de crédito, neto			\$ 192,059

Cartera vigente:	31 de diciembre de 2019		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
	Créditos hipotecarios individuales	\$ 237,579	\$ 202
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	456,045	284,478	740,523
	\$ 693,624	\$ 284,680	978,304
Accesorios devengados no cobrados			104,400
Estimación para cuentas incobrables			(828,660))
Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar			254,044
Depósitos por aplicar (1)			(10,469)
Cartera de crédito, neto			\$ 243,575

31 de diciembre 2018

Cartera vigente:	31 de diciembre 2018		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
	Créditos hipotecarios individuales	\$ 248,413	\$ 5,157
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	557,299	319,482	876,781
	\$ 805,712	\$ 324,639	1,130,351
Accesorios devengados no cobrados			93,674
Estimación para cuentas incobrables			(1,071,101)
Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar			152,924
Depósitos por aplicar (1)			(5,984)
Cartera de crédito, neto			\$ 146,940

(1) Los depósitos por aplicar al cierre de diciembre 2020, 2019 y 2018 se integran por los flujos de efectivo que el Fideicomiso recibe por parte de los Administradores de la cartera y los cuales están pendiente por conciliar y aplicar a la cartera de los créditos hipotecarios.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 la antigüedad 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	188,175	6,055	6,742	4,923	3,116	430,311	639,322	2019

Mensualidades vencidas

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total	
Saldo de cartera	202,957	6,591	5,156	3,703	2,266	472,951	693,624	2018

Mensualidades vencidas

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	131,464	3,805	4,409	4,215	2,155	550,927	696,775

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden \$54,491, \$62,695 y \$47,655 respectivamente.

Los movimientos en el saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre se presentan a continuación:

	2020	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ (828,660)	\$ (1,071,101)	\$ (1,142,825)
Reconocimiento inicial por deterioro IFRS 9	-	-	(43,342)
Aplicaciones a la reserva	29,013	41,125	-
Movimientos en el periodo	(31,078)	201,316	115,066
Saldos al final del año	\$ (830,725)	\$ (828,660)	\$ (1,071,101)

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	\$ 215,098	\$ 192,618	\$ 147,238
Estimación de bienes adjudicados	(67,924)	(45,993)	(40,411)
Saldo al final del año	\$ 147,174	\$ 146,625	\$ 106,827

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	\$ 192,618	\$ 147,238	\$ 92,310
Altas de bienes adjudicados	26,987	60,279	78,261
Bajas de bienes adjudicados	<u>(4,507)</u>	<u>(14,899)</u>	<u>(23,333)</u>
Saldos al final del año	215,098	192,618	147,238
Estimación de bienes adjudicados	<u>(67,924)</u>	<u>(45,993)</u>	<u>(40,411)</u>
Total de bienes adjudicados	<u>\$ 147,174</u>	<u>\$ 146,625</u>	<u>\$ 106,827</u>

4. Pasivo bursátil

El 27 de julio de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 3,219,444 serie A y 189,379 serie B correspondientes a la emisión MXMACFW 07-3U y MXMACFW 07-4U, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de marzo de 2036.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo insoluto de los certificados bursátiles representado en UDIS asciende a 185,177 en ambos ejercicios. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengarán interés a una tasa anual de 3.99% y 6.03%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2020, 2019 y 2018 ascendió a \$ 51,311, \$ 49,493 y \$47,655 respectivamente.

Durante los ejercicios 2020,2019 y 2018 el Fideicomiso realizó no 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	2018
Serie A	MXMACFW 07-3U	\$ 1,103,065	MXN	3.99%	27/07/2007	25/03/2036	\$ 1,150,012	\$ 1,108,238	\$ 1,039,780
Serie B	MXMACFW 07-4U	120,136	MXN	6.03%	27/07/2007	25/05/2036	<u>122.659</u> 1,272,671	<u>116.380</u> 1,224,618	<u>145,890</u> 1,185,678
Porción circulante							<u>(49.470)</u>	<u>(39.670)</u>	<u>(32,652)</u>
Total pasivo bursátil							<u>\$ 1,223,201</u>	<u>\$ 1,184,948</u>	<u>\$ 1,153,020</u>

5. Otros ingresos

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Ingresos por reestructuras, neto	\$ 41,882	\$ 31,432	\$ 3
Ingresos por intereses de inversiones	<u>557</u>	<u>650</u>	<u>455</u>
Total de otros ingresos	<u>\$ 42,439</u>	<u>\$ 32,082</u>	<u>\$ 31,019</u>

6. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el patrimonio se integra como se muestra a continuación:

	2020	2019	2018
Patrimonio inicial	\$ 10	\$ 10	\$
Derechos de cobro fideicomitidos	1,318,683	1,318,683	1,318,683
Pérdidas acumuladas	<u>(2,234,974)</u>	<u>(2,136,999)</u>	<u>(2,238,200)</u>
Total de patrimonio	<u>\$ (916,281)</u>	<u>\$ (818,306)</u>	<u>\$ (919,517)</u>

7. Administración de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Calidad crediticia	2020	2019	2018
AAA (tmex)	<u>\$ 17,157</u>	<u>\$ 16,112</u>	<u>\$ 12,385</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	<u>2020</u>		<u>2019</u>		<u>2018</u>	
		Total	%	Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$ 91,717	14.35	\$ 113,767	16.40	\$ 135,269	16.40
Potencial	61 a 120 días	3,399	0.53	4,799	0.69	8,624	1.05

Real	121 a 150 días	1,399	0.22	1,723	0.25	2,155	0.2
Alto riesgo	15:1a 180 días	945	0.15	684	0.10	2,049	0.2
Irrecuperable	Más de 180 días	411,215	64.32	451,490	65.09	548,878	
			<u>20.44</u>		<u>17.47</u>	<u>108,737</u>	
Reestructura		<u>130,647</u>	—	<u>121,161</u>	—		
			<u>100</u>		<u>100</u>	<u>\$ 805,712</u>	
		<u>\$ 639,322</u>	—	<u>\$ 693,624</u>	—		

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

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 \$1,396 y 1,417; respectivamente.

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, incluyendo intereses por devengar del Fideicomiso:

2020	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Pasivo bursátil	\$ 49,470	\$ -	\$ -	\$ 1,223,201	\$
Intereses no devengados	<u>50,481</u>	<u>100,686</u>	<u>100,824</u>	<u>339,989</u>	<u>5</u>
	<u>\$ 99,951</u>	<u>\$ 100,686</u>	<u>\$ 100,824</u>	<u>\$1,563,190</u>	<u>\$1.8</u>

	2019	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
					\$ 1,184,94	\$
Pasivo bursátil	\$ 39,670	\$ -	\$ -	\$ -	8	8
Intereses no devengados	<u>47,654</u>	<u>95,308</u>	<u>95,308</u>	<u>95,308</u>	<u>571,848</u>	<u>8</u>
					\$ 1,756,79	\$
	\$ 87,324	\$ 95,308	\$ 95,308	\$ 95,308	<u>6</u>	<u>6</u>
						\$
	2018	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
					\$ 1,153,026	2
Pasivo bursátil	\$ 38,636	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,153,026	2
Intereses no devengados	<u>47,654</u>	<u>95,308</u>	<u>95,308</u>	<u>95,308</u>	<u>571,848</u>	<u>810,</u>
	\$ 86,290	\$ 95,308	\$ 95,308	\$ 95,308	\$ 1,724,874	\$2,0

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 % de pérdida

	incumplimiento	estimada	
Cartera vigente	20.65%	10.72%	Lo anterior aplica para los activos que no han pasado
Cartera vencida con solución de pago	30.50%	71.31%	
Cartera vencida	48.85%	98.95%	

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.

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.

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:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Valor En libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo		\$		\$		\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 17,157	7 17,15	\$ 16,112	2 16,11	\$ 12,385	5 12,38
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	<u>209,38</u>	<u>87</u> <u>209,3</u>	<u>254,04</u>	<u>44</u> <u>254,0</u>	<u>152,92</u>	<u>24</u> <u>152,9</u>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	<u>226,54</u>	<u>226,5</u>	<u>270,15</u>	<u>270,1</u>	<u>165,30</u>	<u>165,3</u>
	<u>4</u>	<u>44</u>	<u>6</u>	<u>56</u>	<u>9</u>	<u>09</u>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	<u>1,272,</u>	<u>408,8</u>	<u>1,224,</u>	<u>396,0</u>	<u>1,185,</u>	<u>211,0</u>
Pasivo bursátil	<u>671</u>	<u>67</u>	<u>618</u>	<u>81</u>	<u>678</u>	<u>25</u>

8. Políticas contables

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

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.

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;

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y

Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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 utilizar para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netos de la estimación para cuentas incobrables y, en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 8. El saldo insoluto 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 sí la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

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.

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.

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 cumplan 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 empieza 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 Pandemia Covid 19

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:

El socio responsable de la auditoría de los estados financieros adjuntos del Fideicomiso F/238864 cuyo Fiduciario es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, al 31 de diciembre de 2020, es quien suscribe este informe:

Galaz Yamasaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte Touch Tohmatsu Limited

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

Durante el periodo reportado y hasta la fecha del presente reporte no se tienen celebradas asambleas de tenedores.

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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 F238864 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 26 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

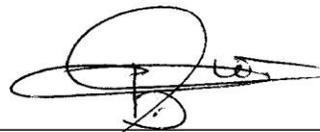
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, 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
29 de abril de 2021

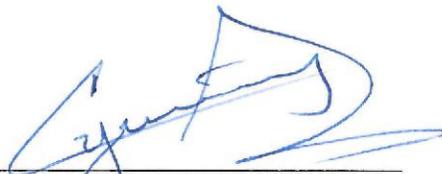


C.P.C. Omar Loza Barrios
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
29 de abril de 2021



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.

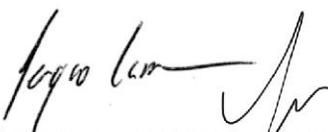


Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 238864

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. 238864 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

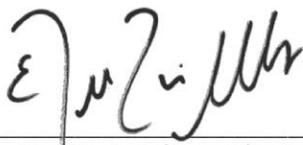
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, 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 238864 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 07-3U y MXMACFW 07-4U, F/238864



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

[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)

Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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 F238864 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 26 de abril de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

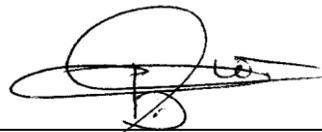
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, 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
29 de abril de 2021

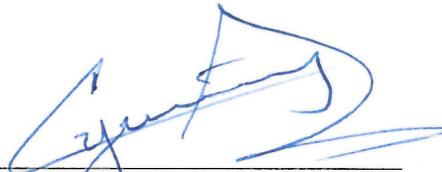


C.P.C. Omar Loza Barrios
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
29 de abril de 2021



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

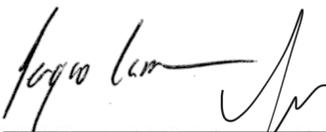
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, 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. 238864

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. 238864 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

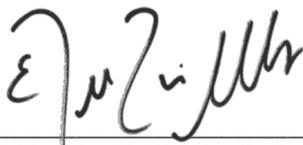
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, 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 238864 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 07-3U y MXMACFW 07-4U, F/238864



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable Numero
F238864 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 26 de abril de 2021



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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 en el 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 F238864

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F238864 (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 en el 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 "Fundamento 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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro Informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) 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 cuentas incobrables de las cuentas por cobrar fideicomitidas

Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar fideicomitidas por un saldo neto de \$209,387 miles de pesos y 254,044 miles de pesos, respectivamente, que incluyen una estimación para el deterioro de cuentas incobrables por \$830,725 miles de pesos y \$828,660 miles de pesos, respectivamente. Para estimar el deterioro de cuentas incobrables 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 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 fideicomitadas al 31 de diciembre de 2020 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. Omar Loza Barrios
Ciudad de México, México
26 de abril de 2021



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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>17,157</u>	\$ <u>16,112</u>
Total del activo circulante		17,157	16,112
Derechos al cobro, neto	8	192,059	243,575
Bienes adjudicados	9	<u>147,174</u>	<u>146,625</u>
Total		\$ <u>356,390</u>	\$ <u>406,312</u>
Pasivo y deficiencia en el patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	10	\$ <u>49,470</u>	\$ <u>39,670</u>
Total del pasivo circulante		49,470	39,670
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	10	<u>1,223,201</u>	<u>1,184,948</u>
Total del pasivo		1,272,671	1,224,618
Deficiencia en el patrimonio:			
Déficit acumulado		(818,306)	(919,526)
(Pérdida) utilidad del ejercicio		<u>(97,975)</u>	<u>101,220</u>
Total de la deficiencia en el patrimonio		<u>(916,281)</u>	<u>(818,306)</u>
Total		\$ <u>356,390</u>	\$ <u>406,312</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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		\$ 54,492	\$ 62,695
Gastos financieros		<u>(51,311)</u>	<u>(49,493)</u>
		3,181	13,202
Otros conceptos del resultado			
Otros ingresos	12	42,439	32,082
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(1,251)	(5,153)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		(53,010)	195,735
Honorarios		(43,601)	(54,165)
Pérdida cambiaria por UDIS		<u>(45,733)</u>	<u>(80,481)</u>
		<u>(101,156)</u>	<u>88,018</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio		<u>\$ (97,975)</u>	<u>\$ 101,220</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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 en el patrimonio

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

(En miles de pesos)

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulados	Del ejercicio	
Saldos al inicio de 2019	\$ (873,306)	\$ (46,220)	\$ (919,526)
Aplicación de resultados acumulados	(46,220)	46,220	-
Utilidad del ejercicio	<u>-</u>	<u>101,220</u>	<u>101,220</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(919,526)	101,220	(818,306)
Aplicación de resultados acumulados	101,220	(101,220)	-
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>(97,975)</u>	<u>(97,975)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (818,306)</u>	<u>\$ (97,975)</u>	<u>\$ (916,281)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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	\$ (97,975)	\$ 101,220
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos al cobro	2,065	(242,441)
Estimación de bienes adjudicados	21,932	5,582
Gastos por intereses	<u>51,311</u>	<u>49,493</u>
	(22,667)	(86,146)
(Pérdidas) ingresos provenientes de cobros de cartera	49,450	141,321
Disminución de bienes adjudicados	(22,480)	(45,380)
Intereses pagados	<u>(3,258)</u>	<u>(6,068)</u>
Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>23,712</u>	<u>89,873</u>
Incremento neto de efectivo	1,045	3,727
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	<u>16,112</u>	<u>12,385</u>
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	<u>\$ 17,157</u>	<u>\$ 16,112</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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 238864 constituido el 25 de julio de 2007, con una duración de 29 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, ii) 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, iii) 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 de 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 empresa en funcionamiento 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 \$916,281 y \$818,306, 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 tendedores 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 los depósitos por identificar 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	\$ 209,387	\$ (17,328)	\$ 192,059
Depósitos por aplicar	(17,328)	17,328	-

	Importes al 31 de diciembre de 2019	Efecto por reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2019 (reclasificado)
Derechos al cobro, neto	\$ 254,044	\$ (10,469)	\$ 243,575
Depósitos por aplicar	(10,469)	10,469	-

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, o a valor razonable a través de resultado integral, como se describe a continuación.

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.



Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y

Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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 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 y deudores diversos, ambos medidos a costo amortizado. 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 sí 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 período 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. Ver Nota 11.

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>17,157</u>	\$ <u>16,112</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	%		
Normal	0 a 60 días	\$ 91,717	14.35	\$ 113,767	16.40
Potencial	61 a 120 días	3,399	0.53	4,799	0.69
Real	121 a 150 días	1,399	0.22	1,723	0.25
Alto riesgo	15:1a 180 días	945	0.15	684	0.10
Irrecuperable	Más de 180 días	411,215	64.32	451,490	65.09
Reestructura		<u>130,647</u>	<u>20.44</u>	<u>121,161</u>	<u>17.47</u>
		<u>\$ 639,322</u>	<u>100</u>	<u>\$ 693,624</u>	<u>100</u>

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad del saldo insoluto 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 y 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 \$1,396 y \$1,417; respectivamente.

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, incluyendo intereses por devengar del Fideicomiso:

2020	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$ 49,470	\$ -	\$ -	\$ 1,223,201	\$ 1,272,671
Intereses por devengar	<u>50,481</u>	<u>100,686</u>	<u>100,824</u>	<u>339,989</u>	<u>591,980</u>
	<u>\$ 99,951</u>	<u>\$ 100,686</u>	<u>\$ 100,824</u>	<u>\$ 1,563,190</u>	<u>\$ 1,864,651</u>
2019	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	\$ 39,670	\$ -	\$ -	\$ 1,184,948	\$ 1,224,618
Intereses por devengar	<u>47,654</u>	<u>95,308</u>	<u>95,308</u>	<u>571,848</u>	<u>810,118</u>
	<u>\$ 87,324</u>	<u>\$ 95,308</u>	<u>\$ 95,308</u>	<u>\$ 1,756,796</u>	<u>\$ 2,034,736</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
Cartera vigente	20.65%	10.72%
Cartera vencida con solución de pago	30.50%	71.31%
Cartera vencida	48.85%	98.95%



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.

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:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Valor En libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor En libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 17,157	\$ 17,157	\$ 16,112	\$ 16,112
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	<u>209,387</u>	<u>209,387</u>	<u>254,044</u>	<u>254,044</u>
	<u>\$ 226,544</u>	<u>\$ 226,544</u>	<u>\$ 270,156</u>	<u>\$ 270,156</u>
Pasivo bursátil	<u>\$ 1,272,671</u>	<u>\$ 408,867</u>	<u>\$ 1,224,618</u>	<u>\$ 396,081</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos bancarios	\$ 2,932	\$ 2,571
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	<u>14,225</u>	<u>13,541</u>
Total equivalentes de efectivo	<u>\$ 17,157</u>	<u>\$ 16,112</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 3.55% y 6.53%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$557 y \$650, respectivamente.

8. Derechos de Cobro (Cartera de créditos)

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDIS y 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 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	\$ 224,394	\$ 105	\$ 224,499
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	<u>414,928</u>	<u>280,598</u>	<u>695,526</u>
	639,322	280,703	920,025
Accesorios devengados no cobrados			120,087
Estimación para cuentas incobrables			<u>(830,725)</u>
Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar			209,387
Depósitos por aplicar ⁽¹⁾			<u>(17,328)</u>
Cartera de crédito, neto			<u>\$ 192,059</u>

Cartera vigente	Saldo insoluto	31 de diciembre de 2019	
		mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 237,579	\$ 202	\$ 237,781
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	<u>456,045</u>	<u>284,478</u>	<u>740,523</u>
	693,624	284,680	978,304
Accesorios devengados no cobrados			104,400
Estimación para cuentas incobrables			<u>(828,660)</u>
Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar			254,044
Depósitos por aplicar ⁽¹⁾			<u>(10,469)</u>
Cartera de crédito, neto			<u>\$ 243,575</u>

- (1) Los depósitos por aplicar al cierre de diciembre 2020 y 2019 se integran por los flujos de efectivo que el Fideicomiso recibe por parte de los Administradores de la cartera y los cuales están pendiente por conciliar y aplicar a la cartera de los créditos hipotecarios.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la antigüedad 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	188,175	6,055	6,742	4,923	3,116	430,311	639,322

2019

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	202,957	6,591	5,156	3,703	2,266	472,951	693,624



Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden \$54,491 y \$62,695.

Los movimientos en el saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre se presentan a continuación:

	2020	2019
Saldos al inicio del año	\$ (828,660)	\$ (1,071,101)
Aplicaciones a la reserva	29,013	41,125
Movimientos en el periodo	<u>(31,078)</u>	<u>201,316</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (830,725)</u>	<u>\$ (828,660)</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	\$ 215,098	\$ 192,618
Estimación de bienes adjudicados	<u>(67,924)</u>	<u>(45,993)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 147,174</u>	<u>\$ 146,625</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	\$ 192,618	\$ 147,238
Altas de bienes adjudicados	26,987	60,279
Bajas de bienes adjudicados	<u>(4,507)</u>	<u>(14,899)</u>
Saldos al final del año	215,098	192,618
Estimación de bienes adjudicados	<u>(67,924)</u>	<u>(45,993)</u>
Total de bienes adjudicados	<u>\$ 147,174</u>	<u>\$ 146,625</u>

10. Pasivo bursátil

El 27 de julio de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 3,219,444 serie A y 189,379 serie B correspondientes a la emisión MXMACFW 07-3U y MXMACFW 07-4U, respectivamente, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de marzo de 2036. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo insoluto de los certificados bursátiles representado en UDIS asciende a 185,177 en ambos ejercicios. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengarán interés a una tasa anual de 3.99% y 6.03%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2020 y 2019, ascendió a \$51,311 y \$49,493, 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 en pesos	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Saldos	
							2020	2019
Serie A	MXMACFW 07-3U	\$ 1,103,065	MXN	3.99%	27/07/2007	25/03/2036	\$ 1,150,012	\$ 1,108,238
Serie B	MXMACFW 07-4U	\$ 120,136	MXN	6.03%	27/07/2007	25/05/2036	<u>122,659</u>	<u>116,380</u>
							1,272,671	1,224,618
Intereses por pagar						<u>(49,470)</u>	<u>(39,670)</u>	
Total pasivo bursátil						<u>\$ 1,223,201</u>	<u>\$ 1,184,948</u>	

11. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el patrimonio se integra como se muestra a continuación:

	2020	2019
Patrimonio inicial	\$ 10	\$ 10
Derechos de cobro fideicomitidos	1,318,683	1,318,683
Pérdidas acumuladas	<u>(2,234,974)</u>	<u>(2,136,999)</u>
Total patrimonio	<u>\$ (916,281)</u>	<u>\$ (818,306)</u>

12. Otros ingresos

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2020	2019
Ingresos por reestructuras, neto	\$ 41,882	\$ 31,432
Ingresos por intereses de inversiones	<u>557</u>	<u>650</u>
Total de otros ingresos	<u>\$ 42,439</u>	<u>\$ 32,082</u>

13. Garantías contratadas

Seguro de Garantía Financiera (Insurance and Indemnity Agreement) celebrado por GMAC y el Fiduciario con MBIA, para la contratación de la póliza. Sujeto a los términos y condiciones del contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la póliza, MBIA ha otorgado un seguro de garantía financiera respecto a los Certificados Bursátiles de la serie A que cubre, en caso de que los recursos de los Fideicomisos sean insuficientes, las cantidades faltantes para el pago (i) en cada fecha de pago, el 100% de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles de la serie A y (ii) en la fecha de su vencimiento, del principal adeudo bajo los Certificados Bursátiles de la serie A, en uno y otro caso en los términos previstos de la póliza.

Mensualmente el Fideicomiso desembolsa el pago de esta garantía independientemente de si esta es utilizada, en caso de que los recursos de los Fideicomisos no sean suficientes para el pago de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles de la serie A.



Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fideicomiso cuenta con un monto de cobertura por \$ 23,076 y \$17,098, respectivamente relativas al uso de la garantía.

14. 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.

15. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 26 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.

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable Numero
F238864 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC México,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria**

Declaración del Auditor Externo
Independiente conforme al artículo 37 de
las Disposiciones por el año que terminó al
31 de diciembre de 2020



Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F 238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso Irrevocable Número F 238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Entidad regulada"), declaramos lo siguiente:

- I. El que suscribe declaro que cumplo con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy Contador Público (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 13072 expedido el 1 de mayo de 2020. Asimismo, cuento con Número de Registro 18062 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 10 de octubre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 26 de abril de 2021, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo un año como auditor externo independiente realizando la auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable Número F 238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado durante dos años servicios de auditoría externa a esta Entidad regulada.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de los Estados Financieros Básicos de la Entidad regulada al 31 de diciembre de 2020.

Atentamente



C.P.C. Omar Loza Barrios
Socio de Auditoría
26 de abril de 2021



Declaración del Auditor Externo Independiente a la Emisora o Entidad regulada.

En los términos de los artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Entidad regulada"), manifiesto lo siguiente:

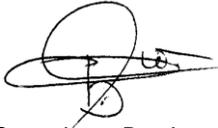
- Soy Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza S.C. (el "Despacho"), desde el año 2012.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 18062 y con la certificación como contador público emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. con número 13072, expedida el 1 de mayo de 2020.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa en los términos de la fracción III del Artículo 4 de las Disposiciones.
- Soy independiente en términos del Artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No estoy suspendido ni expulsado de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Entidad regulada o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Entidad regulada, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones, ver anexo B. Manifiesto, asimismo, que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso ("EQCR") en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría 220 "Control de calidad de la auditoría de estados financieros", de conformidad con los artículos 9 y 10 de las Disposiciones.
- El Despacho cuenta con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- El equipo del compromiso y yo cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.
- El contenido del Informe de Auditoría Externa y de otros comunicados y opiniones señalados en el Artículo 15 de las Disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el supuesto que se identifiquen amenazas a la independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la Fracción X del Artículo 6 de las Disposiciones, éstas se documentaron en los papeles de trabajo de la auditoría.



- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta Entidad regulada respecto a los años de servicio permitidos.
- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Entidad regulada. Así mismo he obtenido confirmación de los socios del Despacho y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus cónyuges, concubinas, concubenarios o dependientes económicos mantienen inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Entidad regulada.

Atentamente,

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



C.P.C. Omar Loza Barrios
Socio de Auditoría
26 de abril de 2021

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable Numero
F238864 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC México,
S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria**

Manifestación de consentimiento para la
inclusión en el reporte anual el informe de
auditoría externa y de revisión de la
información del informe anual



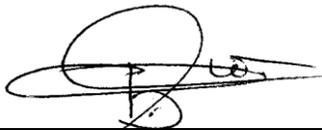
MANIFESTACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN EN EL REPORTE ANUAL EL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA Y DE REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL INFORME ANUAL

Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el prospecto, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Que la información financiera comprendida en el prospecto coincide con la información financiera auditada y revisada.

Atentamente



C.P.C. Omar Loza Barrios
Socio de Auditoría
29 de abril 2021



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
29 de abril 2021

* * * * *





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 30 de abril de 2021

Referencia: Declaración Auditoria FID 238864

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



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 238864

**Fideicomiso Irrevocable Numero
F238864 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 F238864 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 en el 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 F238864

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F238864 (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 en el 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 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 y una disminución de \$101,220 miles de pesos y \$46,220 miles de pesos, respectivamente y un déficit acumulado de \$919,526 miles de pesos y \$873,306 miles de pesos, respectivamente. Estas circunstancias generan incertidumbre sobre la capacidad del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones contraídas con los tenedores de los certificados bursátiles.

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 \$254,044 miles de pesos, que incluye una estimación para el deterioro de cuentas incobrables por \$828,660 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 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.

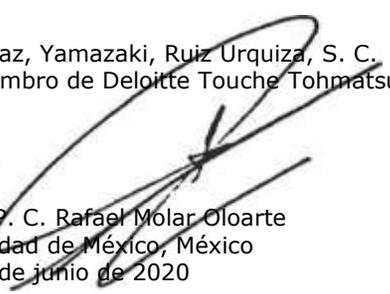
Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos 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 F238864 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	\$ <u>16,112</u>	\$ <u>12,385</u>
Total del activo circulante		16,112	12,385
Derechos al cobro, neto	8	254,044	152,924
Bienes adjudicados	9	<u>146,625</u>	<u>106,827</u>
Total		<u>\$ 416,781</u>	<u>\$ 272,136</u>
Pasivo y deficiencia en el patrimonio			
Pasivo circulante:			
Acreedores diversos		\$ 10,469	\$ 5,984
Porción circulante de la emisión de certificados bursátiles	10	<u>39,670</u>	<u>32,652</u>
Total del pasivo circulante		50,139	38,636
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	10	<u>1,184,948</u>	<u>1,153,026</u>
Total del pasivo		1,235,087	1,191,662
Deficiencia en el patrimonio:			
Déficit acumulado		(919,526)	(873,306)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>101,220</u>	<u>(46,220)</u>
Total de la deficiencia en el patrimonio		<u>(818,306)</u>	<u>(919,526)</u>
Total		<u>\$ 416,781</u>	<u>\$ 272,136</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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		\$ 62,695	\$ 23,806
Gastos financieros		<u>(49,493)</u>	<u>(47,655)</u>
Margen de operación		13,202	(23,849)
Otros conceptos del resultado			
Otros ingresos	12	32,082	31,019
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(27,824)	(37,719)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		195,735	115,066
Honorarios		(54,165)	(74,410)
Otros gastos		<u>(57,810)</u>	<u>(56,327)</u>
Total otros conceptos		<u>88,018</u>	<u>(22,371)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>\$ 101,220</u>	<u>\$ (46,220)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio

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

(En miles de pesos)

	<u>Déficit</u>		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulados	Del ejercicio	
Saldos al inicio de 2018	\$ (753,984)	\$ (75,980)	\$ (829,964)
Aplicación de resultados acumulados	(75,980)	75,980	-
Efecto por adopción de IFRS 9	(43,342)	-	(43,342)
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>(46,220)</u>	<u>(46,220)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(873,306)	(46,220)	(919,526)
Aplicación de resultados acumulados	(46,220)	46,220	-
Utilidad del ejercicio	<u>-</u>	<u>101,220</u>	<u>101,220</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ (919,526)</u>	<u>\$ 101,220</u>	<u>\$ (818,306)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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:		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	\$ 101,220	\$ (46,220)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos al cobro y bienes adjudicados	<u>(195,735)</u>	<u>-</u>
	(94,515)	(46,220)
(Pérdidas) ingresos provenientes de cobros de cartera	94,615	36,132
Disminución de bienes adjudicados	<u>(39,798)</u>	<u>(52,886)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	54,817	(16,754)
Actividades de financiamiento:		
Amortización de certificados bursátiles e intereses	<u>43,425</u>	<u>65,152</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>43,425</u>	<u>65,152</u>
Incremento neto de efectivo	3,727	2,178
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	<u>12,385</u>	<u>10,207</u>
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	<u>\$ 16,112</u>	<u>\$ 12,385</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Numero F238864 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 238864 constituido el 25 de julio de 2007, con una duración de 29 años, con una duración de 29 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).



- a. **Negocio en marcha** - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso tuvo un incremento y una disminución de \$101,220 y \$46,220, respectivamente y un déficit acumulado de \$919,526 y \$873,306, respectivamente. Estas circunstancias generar 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.
- b. **Efecto por adopción de IFRS 9** – A partir del 1 de enero de 2018 el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera N° 9 – Instrumentos Financieros (IFRS 9), reconociendo un ajuste por la adopción por \$43,342 miles de pesos.

c. **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.

d. **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 involucren 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.

e. **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 en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de cara a fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

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

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

La tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo financiero con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estima los flujos de efectivo esperados teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, duración, opciones de compra y similares), pero no tendrá en cuenta las 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 si 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. 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>16,112</u>	\$ <u>12,385</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	\$ 113,767	16.40	\$ 135,269	16.79
Potencial	61 a 120 días	4,799	0.69	8,624	1.07
Real	121 a 150 días	1,723	0.25	2,155	0.27
Alto riesgo	15:1a 180 días	684	0.10	2,049	0.25
Irrecuperable	Más de 180 días	451,490	65.09	548,878	68.12
Reestructura		<u>121,161</u>	<u>17.47</u>	<u>108,737</u>	<u>13.50</u>
		<u>\$ 693,624</u>	<u>100</u>	<u>\$ 805,712</u>	<u>100</u>

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad del saldo insoluto 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 \$1,396.

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, incluyendo intereses por devengar del Fideicomiso:

2019	Menos de 1	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5	Total
	año			anos	
Pasivo bursátil	\$ 39,670	\$ -	\$ -	\$1,184,948	\$1,224,618
Intereses no devengados	50,481	100,686	100,824	339,989	591,980
Otras cuentas por pagar	<u>10,469</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,469</u>
	<u>\$ 100,620</u>	<u>\$ 100,686</u>	<u>\$ 100,824</u>	<u>\$1,524,937</u>	<u>\$1,827,067</u>
2018	Menos de 1	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5	Total
	año			anos	
Pasivo bursátil	\$ 32,652	\$ -	\$ -	\$1,153,026	\$1,185,678
Intereses no devengados	47,654	95,308	95,308	571,848	810,118
Otras cuentas por pagar	<u>5,984</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,984</u>
	<u>\$ 86,290</u>	<u>\$ 95,308</u>	<u>\$ 95,308</u>	<u>\$1,724,874</u>	<u>\$2,001,780</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
Cartera vigente	34.76	22.26
Cartera vencida con solución de pago	67.51	0.34
Cartera vencida	100	77.40

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	\$ 16,112	\$ 16,112	\$ 12,385	\$ 12,385
Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera	<u>254,044</u>	<u>254,044</u>	<u>152,924</u>	<u>152,924</u>
	<u>\$ 270,156</u>	<u>\$ 270,156</u>	<u>\$ 165,309</u>	<u>\$ 165,309</u>
Pasivo bursátil	<u>\$ 1,224,618</u>	<u>\$ 396,081</u>	<u>\$ 1,185,678</u>	<u>\$ 211,025</u>



7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como

	2019	2018
Depósitos bancarios	\$ 2,571	\$ 6,050
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	<u>13,541</u>	<u>6,335</u>
Total equivalentes de efectivo	<u>\$ 16,112</u>	<u>\$ 12,385</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 BPAG devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 6.53% y 7.20%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$650 y \$455, 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 14 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	\$ 237,579	\$ 202	\$ 237,781
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	<u>456,045</u>	<u>284,478</u>	<u>740,523</u>
Accesorios devengados no cobrados	693,624	284,680	978,304
Estimación para cuentas incobrables			<u>104,400</u>
			<u>(828,660)</u>
Cartera de crédito, neto			<u>\$ 254,044</u>

Cartera vigente	Saldo insoluto	31 de diciembre de 2018	
		mensualidad devengada	Total cartera
Créditos hipotecarios individuales	\$ 248,413	\$ 5,157	\$ 253,570
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios individuales	<u>557,299</u>	<u>319,482</u>	<u>876,781</u>
Accesorios devengados no cobrados	805,712	324,639	1,130,351
Estimación para cuentas incobrables			<u>93,674</u>
			<u>(1,071,101)</u>
Cartera de crédito, neto			<u>\$ 152,924</u>



Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la antigüedad 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	202,957	6,591	5,156	3,703	2,266	472,951	693,624

2018

Mensualidades vencidas:

	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	131,464	3,805	4,409	4,215	2,155	550,927	696,775

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden \$49,493 y \$47,655.

Los movimientos en el saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre se presentan a continuación:

	2019	2018
Saldos al inicio del año	\$ (1,071,101)	\$ (1,142,825)
Reconocimiento inicial por deterioro IFRS 9	-	(43,342)
Aplicaciones a la reserva	41,125	-
Movimientos en el periodo	<u>201,316</u>	<u>115,066</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (828,660)</u>	<u>\$ (1,071,101)</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	\$ 192,618	\$ 147,238
Estimación de bienes adjudicados	<u>(45,993)</u>	<u>(40,411)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 146,625</u>	<u>\$ 106,827</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	\$ 147,238	\$ 92,310
Altas de bienes adjudicados	60,279	78,261
Bajas de bienes adjudicados	<u>(14,899)</u>	<u>(23,333)</u>
Saldos al final del año	192,618	147,238
Estimación de bienes adjudicados	<u>(45,993)</u>	<u>(40,411)</u>
Total de bienes adjudicados	<u>\$ 146,625</u>	<u>\$ 106,827</u>



10. Pasivo bursátil

El 27 de julio de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 3,219,444 serie A y 189,379 serie B correspondientes a la emisión MXMACFW 07-3U y MXMACFW 07-4U, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de marzo de 2036. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengarán interés a una tasa anual de 3.99% y 6.03%, 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 \$49,493 y \$47,655, respectivamente.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Fideicomiso realizó no 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 07-3U	\$ 1,068,568	MXN	3.99%	27/07/2007	25/03/2036	\$ 1,108,238	\$ 1,039,781
Serie B	MXMACFW 07-4U	116,380	MXN	6.03%	27/07/2007	25/05/2036	<u>116,380</u>	<u>145,897</u>
							1,224,618	1,185,678
Porción circulante							<u>(39,670)</u>	<u>(32,652)</u>
Total pasivo bursátil							<u>\$ 1,184,948</u>	<u>\$ 1,153,026</u>

11. Otros ingresos

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2019	2018
Seguros, comisiones y accesorios, neto	\$ 31,432	\$ 30,564
Ingresos por intereses de inversiones	<u>650</u>	<u>455</u>
Total de otros ingresos	<u>\$ 32,082</u>	<u>\$ 31,019</u>

12. Compromisos

- 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 correspondientes 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, ii) 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, iii) 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. Garantías contratadas

Seguro de Garantía Financiera (Insurance and Indemnity Agreement) celebrado por GMAC y el Fiduciario con MBIA, para la contratación de la póliza. Sujeto a los términos y condiciones del contrato de Seguro de Garantía Financiera y de la póliza, MBIA ha otorgado un seguro de garantía financiera respecto a los Certificados Bursátiles de la serie A que cubre, en caso de que los recursos de los Fideicomisos sean insuficientes, las cantidades faltantes para el pago (i) en cada fecha de pago, el 100% de los intereses adeudados bajo los Certificados Bursátiles de la serie A y (ii) en la fecha de su vencimiento, del principal adeudo bajo los Certificados Bursátiles de la serie A, en uno y otro caso en los términos previstos de la póliza.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fideicomiso cuenta con un monto de cobertura por \$17,098 y \$9,923, respectivamente relativas al uso de la garantía.

14. 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	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las IFRS</i>

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.

15. 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.



16. 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.

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable Numero
F 238864 para la Emisión de
Certificados Bursátiles HSBC
México, S. A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC, División Fiduciaria**

Declaraciones conforme al Artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, y al Artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019



Ciudad de México, 15 de junio de 2020

Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 5 de junio de 2020, 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
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



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



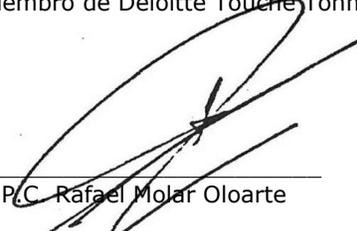
Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del Fideicomiso Irrevocable Número F238864 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Que la información financiera comprendida en el reporte anual coincide con la información financiera auditada.

Atentamente

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



C.P.C. Rafael Molar Oloarte

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

15 de junio de 2020

* * * * *



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

Información adicional.

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

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número +52 (55) 5231 0055 y/o +52 (55) 5231 0161, o las direcciones de correo electrónico altapia@monex.com.mx o en sus oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col Juárez. C.P. 11000, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2184, o la dirección de correo electrónico mauricio.hernandezm@hsbc.com.mx, y/o gabriela.yanez@hsbc.com.mx o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

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