# Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración ..... 2

[110000] Información general sobre estados financieros ..... 9

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante ..... 10

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto ..... 12

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos ..... 13

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto ..... 14

[610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Actual ..... 15

[610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Anterior ..... 16

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio ..... 17

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos ..... 19

[800500] Notas - Lista de notas ..... 20

[800600] Notas - Lista de políticas contables ..... 51

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 ..... 68

# [105000] Comentarios de la Administración

## Comentarios de la administración [bloque de texto]

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

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

"El objetivo del Fideicomiso es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria otorgados por el Fideicomitente, mediante la aportación de los activos fideicomitidos por parte del Fideicomitente de conformidad con el contrato de cesión y pagarés, con el fin de colocar CBs entre el público inversionista en la Bolsa Mexicana de Valores. El producto neto de la colocación, una vez deducidos los gastos de emisión, es entregado al Fideicomitente como contraprestación por la cesión de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria aportados al patrimonio del Fideicomiso.
La particularidad del negocio implica el ofrecimiento de reportera e información suficiente y oportuna especialmente a intermediarios financieros, fiduciarios, representantes comunes y tenedores de valores en general sobre el desempeño y comportamiento de los activos en administración encomendados."

## Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestros objetivos están enfocados a apoyar a intermediarios financieros en la negociación, recuperación y comercialización de carteras de crédito de bajo desempeño mediante la aplicación de estrategias que nos permitan la monetización de activos improductivos en el menor tiempo posible, al mejor esfuerzo, con la máxima rentabilidad posible y al menor costo para nuestros representados.

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos del fideicomiso [bloque de texto]

Al mes de junio de 2020 el patrimonio consta de 13 créditos puentes.
Estos recursos actúan bajo estándares automatizados y sustentados en la experiencia y conocimiento de la operación, previniendo y mitigando riesgos de incobrabilidad y quebranto mediante acciones jurídicas de prevención y resolución de problemas técnicos y con autoridades.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:
. Riesgo de crédito
. Riesgo de liquidez
. Riesgo de mercado

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Forma de cálculo de intereses Certificados Bursátiles Serie A a partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Serie A devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de aproximadamente 30 (treinta) días (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente),computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante tal período de intereses. La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Serie A se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la

Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado, y (ii) una vez hecha la adición de 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
TR = Tasa TIIE más 1.60% (uno punto sesenta por ciento).
PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.
NDE = Número de días efectivamente transcurridos en el periodo.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Serie A se computará a partir de su fecha de emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.
Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Serie A se liquidarán aproximadamente cada 30 (treinta) días, los días 25 de cada mes, o si fuere inhábil, el siguiente Día Hábil, durante la vigencia de la emisión.
La tasa de interés para el segundo Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A fue de 9.5350% (nueve punto cinco mil trescientos cincuenta por ciento).
Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles Serie A, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I = Interés Bruto del período.
VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

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

Forma de cálculo de intereses Certificados Bursátiles Serie B

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Serie B devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de aproximadamente 30 (treinta) días (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante tal período de intereses.

La Tasa de Interés Bruto Anual para los CBs Serie B se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 4.20% (cuatro punto veinte por ciento) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como

tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado; y (ii) una vez hecha la adición de 4.20% (cuatro punto veinte por ciento) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TB = Tasa de interés bruto anual.
TR = Tasa TIIE más 4.20% (cuatro punto veinte por ciento)
PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.
NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Serie B se computará a partir de su fecha de emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.
Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Serie B se liquidarán aproximadamente cada 30 (treinta) días, los días 25 de cada mes, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil, durante la vigencia de la emisión.
La tasa de interés para el primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie B fue de 12.1350% (doce punto mil trescientos cincuenta por ciento).
Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles Serie B, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I = Interés Bruto del período.
VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Nuestras medidas de rendimiento se basan principalmente en la relación Loan to Value; es decir, en observar en cada negociación la proporcionalidad del saldo del crédito en libros del crédito y el valor de garantías. La máxima recuperación porcentual de un crédito en relación a su saldo nos resulta en un mayor rendimiento para ofrecer a tenedores de valores, cuya satisfacción por este concepto es nuestro mayor objetivo.

## La operación de bursatilización [bloque de texto]

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

El monto de los recursos obtenidos fue de 500,000 para la serie A, 81,646 para la serie B, y 51,266 para una constancia patrimonio aportado, lo cual equivale a una cobertura del 21 otorgado por Standard Poors, S. A. de C. V. y Moodys de México, S. A. de C .V. Moodys.

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

## Patrimonio del fideicomiso [bloque de texto]

Al mes de junio de 2020 el patrimonio consta de 13 créditos puentes.

Al segundo trimestre que comprende del mes de abril a junio de 2020 el Fideicomiso no tuvo cobranza. Se tiene un saldo principal de $129,773,311.69 M.N. y un saldo insoluto de $254,903,197.75 M.N.

La evolución del saldo y del comportamiento de los créditos respecto al pago de intereses se describe en las siguientes tablas:

| | Jun-20 | May-20 | Apr-20 |
|---|---|---|---|
| Vigentes | - | - | - |
| 1-30 días | - | - | - |
| 31-60 días | - | - | - |
| 61-90 días | - | - | - |
| >91 días | 70,384,220.03 | 70,384,220.03 | 70,384,220.03 |
| Activos Recuperados | 59,389,091.66 | 59,389,091.66 | 59,389,091.66 |
| **Total Saldo** | **129,773,311.69** | **129,773,311.69** | **129,773,311.69** |

La distribución de la cartera conforme al pago de intereses al cierre de junio del 2020 es como sigue:

| | Jun-20 | May-20 | Apr-20 |
|---|---|---|---|
| Vigentes | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 1-30 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 31-60 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 61-90 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| >91 días | 54.24% | 54.24% | 54.24% |
| Activos Recuperados | 45.76% | 45.76% | 45.76% |
| **Total Saldo** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

## Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el periodo que se reporta, no se publicaron eventos relevantes.

## Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

No existen otros terceros obligados

# [110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|---|
| **Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:** | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC |
| **Clave de cotización:** | CICB |
| **Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:** | NO APLICA |
| **Descripción de la naturaleza de los estados financieros:** | Series 08 y 08-2 |
| **Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:** | 2020-06-30 |
| **Periodo cubierto por los estados financieros:** | Del 01-01-2020 al 30-06-2020 |
| **Descripción de la moneda de presentación:** | MXN |
| **Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:** | Miles de pesos |
| **Fideicomitentes, administrador, aval o garante:** | Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera deObjetoMúltiple, Entidad No Regulada. |
| **Número de fideicomiso:** | 248827 |
| **Estado de flujos de efectivo por método indirecto:** | Si |
| **Número de trimestre:** | 2 |

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la valuación de algunos de sus renglones.

# [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2020-06-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| **Activos [sinopsis]** | | |
| **Activos circulantes[sinopsis]** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,031,000 | 30,344,000 |
| Préstamos con colateral | 0 | 0 |
| Derechos de cobro | 44,717,000 | 44,717,000 |
| Cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 45,748,000 | 75,061,000 |
| **Activos no circulantes [sinopsis]** | | |
| Derechos de cobro no circulantes | 0 | 0 |
| Bienes adjudicados | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros derivados y de cobertura | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos | 45,748,000 | 75,061,000 |
| **Patrimonio y pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos circulantes [sinopsis]** | | |
| Cuentas por pagar a corto plazo | 482,804,000 | 482,804,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones circulantes [sinopsis]** | | |
| Provisión de obligaciones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones circulantes | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 482,804,000 | 482,804,000 |
| **Pasivos a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Provisión de obligaciones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de pasivos a largo plazo | 0 | 0 |
| Total pasivos | 482,804,000 | 482,804,000 |
| **Patrimonio [sinopsis]** | | |
| Patrimonio | 51,299,000 | 51,299,000 |
| Utilidades acumuladas | (488,355,000) | (459,042,000) |
| Otros resultados integrales acumulados | 0 | 0 |
| Total de patrimonio | (437,056,000) | (407,743,000) |
| Total de patrimonio | (437,056,000) | (407,743,000) |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2020-06-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Total de patrimonio y pasivos | 45,748,000 | 75,061,000 |

# [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30 | Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30 | Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30 | Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultado de periodo [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos | 171,000 | 5,000 | 8,000 | 3,000 |
| Gastos de administración y mantenimiento | 29,473,000 | 0 | 20,000 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Estimaciones y reservas por deterioro de activos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | (29,302,000) | 5,000 | (12,000) | 3,000 |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos financieros | 11,000 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | (29,313,000) | 5,000 | (12,000) | 3,000 |

# [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30 | Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30 | Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30 | Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Estado del resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | (29,313,000) | 5,000 | (12,000) | 3,000 |
| **Otro resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| **Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [resumen]** | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [resumen]** | | | | |
| **Coberturas de flujo de efectivo [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | (29,313,000) | 5,000 | (12,000) | 3,000 |

# [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30 | Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]** | | |
| Utilidad (pérdida) neta | (29,313,000) | 5,000 |
| **Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | |
| Ingresos y gastos financieros, neto | 0 | 0 |
| Estimaciones y reservas por deterioro de activos | 0 | 0 |
| Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| Provisiones | 0 | 0 |
| Pérdida (utilidad) del valor razonable | 0 | 0 |
| Disminución (incremento) en cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | 0 | 0 |
| Disminución (incremento) derechos de cobro | 0 | 0 |
| Disminución (incremento) de préstamos con colateral | 0 | 0 |
| Venta de bienes adjudicados | 0 | 0 |
| Otras partidas distintas al efectivo | 0 | 0 |
| Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 0 | 0 |
| Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | (29,313,000) | 5,000 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Intereses recibidos | 0 | 0 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | (29,313,000) | 5,000 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]** | | |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 0 | 0 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]** | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 0 | 0 |
| Importes procedentes de préstamos | 0 | 0 |
| Reembolsos de préstamos | 0 | 0 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Emisión y colocación de certificados bursátiles | 0 | 0 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (29,313,000) | 5,000 |
| **Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (29,313,000) | 5,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 30,344,000 | 243,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 1,031,000 | 248,000 |

# [610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Actual

| | Componentes del patrimonio [eje] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Patrimonio [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Total Patrimonio [miembro] | Patrimonio [miembro] |
| **Estado de cambios en el patrimonio [partidas]** | | | | | | |
| Patrimonio al comienzo del periodo | 51,299,000 | (459,042,000) | 0 | 0 | (407,743,000) | (407,743,000) |
| **Cambios en el patrimonio [sinopsis]** | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | (29,313,000) | 0 | 0 | (29,313,000) | (29,313,000) |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | (29,313,000) | 0 | 0 | (29,313,000) | (29,313,000) |
| Aumento de patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por aportaciones de capital de riesgo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por retiros de recursos por saldos residuales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el patrimonio | 0 | (29,313,000) | 0 | 0 | (29,313,000) | (29,313,000) |
| Patrimonio al final del periodo | 51,299,000 | (488,355,000) | 0 | 0 | (437,056,000) | (437,056,000) |

# [610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Anterior

| | Componentes del patrimonio [eje] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Patrimonio [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Total Patrimonio [miembro] | Patrimonio [miembro] |
| **Estado de cambios en el patrimonio [partidas]** | | | | | | |
| Patrimonio al comienzo del periodo | 51,266,000 | (411,443,000) | 0 | 0 | (360,177,000) | (360,177,000) |
| **Cambios en el patrimonio [sinopsis]** | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 5,000 | 0 | 0 | 5,000 | 5,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 5,000 | 0 | 0 | 5,000 | 5,000 |
| Aumento de patrimonio | 14,000 | 0 | 0 | 0 | 14,000 | 14,000 |
| Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por aportaciones de capital de riesgo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por retiros de recursos por saldos residuales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el patrimonio | 14,000 | 5,000 | 0 | 0 | 19,000 | 19,000 |
| Patrimonio al final del periodo | 51,280,000 | (411,438,000) | 0 | 0 | (360,158,000) | (360,158,000) |

# [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2020-06-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio [sinopsis]** | | |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectivo en caja | 79,000 | 80,000 |
| Saldos en bancos | 0 | 0 |
| Total efectivo | 79,000 | 80,000 |
| **Equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 952,000 | 30,264,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 952,000 | 30,264,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo restringido | 0 | 0 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 1,031,000 | 30,344,000 |
| **Cuentas por cobrar [sinopsis]** | | |
| Deudores comerciales | 0 | 0 |
| **Anticipos circulantes [sinopsis]** | | |
| Pagos anticipados | 0 | 0 |
| Gastos anticipados | 0 | 0 |
| Total anticipos circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 0 | 0 |
| Total cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| **Cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]** | | |
| Deudores comerciales no circulantes | 0 | 0 |
| **Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]** | | |
| Pagos anticipados no circulantes | 0 | 0 |
| Gastos anticipados no circulantes | 0 | 0 |
| Total anticipos no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Total cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| **Cuentas por pagar a corto plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos bancarios a corto plazo | 0 | 0 |
| Créditos bursátiles a corto plazo | 454,765,000 | 454,765,000 |
| Intereses por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar a corto plazo | 28,039,000 | 28,039,000 |
| Total de cuentas por pagar a corto plazo | 482,804,000 | 482,804,000 |
| **Cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos bancarios a largo plazo | 0 | 0 |
| Créditos bursátiles a largo plazo | 0 | 0 |
| Intereses por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| **Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]** | | |
| Otros resultados integrales | 0 | 0 |
| Total otros resultados integrales acumulados | 0 | 0 |
| **Activos (pasivos) netos [sinopsis]** | | |
| Activos | 45,748,000 | 75,061,000 |
| Pasivos | 482,804,000 | 482,804,000 |
| Activos (pasivos) netos | (437,056,000) | (407,743,000) |
| **Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]** | | |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2020-06-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Activos circulantes | 45,748,000 | 75,061,000 |
| Pasivos circulantes | 482,804,000 | 482,804,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | (437,056,000) | (407,743,000) |

# [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30 | Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30 | Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30 | Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]** | | | | |
| **Ingresos [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos por dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Productos financieros inversiones | 171,000 | 5,000 | 8,000 | 3,000 |
| Productos financieros derechos de créditos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Superávit en valuación de inversiones | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia activos biológicos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 171,000 | 5,000 | 8,000 | 3,000 |
| **Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]** | | | | |
| Comisión por servicios de representación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión por administración | 29,473,000 | 0 | 20,000 | 0 |
| Honorarios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros y garantías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuotas y derechos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de mantenimiento del activo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos de administración y mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos de administración y mantenimiento | 29,473,000 | 0 | 20,000 | 0 |
| **Ingresos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses ganados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gastos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 11,000 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 11,000 | 0 | 0 | 0 |

# [800500] Notas - Lista de notas

## Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Información financiera intermedia - Los estados financieros por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 adjuntos al presente informe, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes (IFRS, por sus siglas en inglés) y con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Reporte Financiero Intermedio.

## Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Estimaciones contables:

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

| | | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Saldo al principio del año | $ | (132,767) | $ | (132,767) | $ |
| Actualización de la reserva de deterioro | | 0 | | 0 | |
| Reversión de deterioro | | 67,309 | | 0 | |
| **Neto** | **$** | (65,458) | $ | (132,767) | $ |

## Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

NO aplica

## Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

NO aplica

## Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Sin información a revelar para este trimestre

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Delegado Fiduciario  Alejandra O. Sánchez Bastida

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

"Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

· Derechos de cobro- Costo amortizado.

· Obligaciones sobre certificados bursátiles- Costo amortizado."

## Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

"El Fideicomiso reconoce inicialmente las inversiones a su valor de mercado, desde la fecha en que asume derechos y/u obligaciones contractuales. Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención que tiene el Fiduciario al momento de su adquisición. Las inversiones en valores están representadas por títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal en directo o reportos.

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

## Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo (a concesionarias) [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Sin información a revelar para este trimestre

## Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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

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

Al momento de la bursatilización y emisión de certificados bursátiles fiduciarios, la Serie A del Fideicomiso 248827 fue identificada con la clave de certificados bursátiles fiduciarios CICB 08. La Serie B fue identificada con la clave CICB 08-2.

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

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos en los créditos puente. Los flujos derivados del pago de los créditos puente por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso."

## Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

La evolución del saldo y del comportamiento de los créditos respecto al pago de intereses se describe en las siguientes tablas:

| | Jun-20 | May-20 | Apr-20 |
|---|---|---|---|
| Vigentes | - | - | - |
| 1-30 días | - | - | - |
| 31-60 días | - | - | - |
| 61-90 días | - | - | - |
| >91 días | 70,384,220.03 | 70,384,220.03 | 70,384,220.03 |
| Activos Recuperados | 59,389,091.66 | 59,389,091.66 | 59,389,091.66 |
| **Total Saldo** | **129,773,311.69** | **129,773,311.69** | **129,773,311.69** |

La distribución de la cartera conforme al pago de intereses al cierre de junio del 2020 es como sigue:

| | Jun-20 | May-20 | Apr-20 |
|---|---|---|---|
| Vigentes | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 1-30 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 31-60 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 61-90 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| >91 días | 54.24% | 54.24% | 54.24% |
| Activos Recuperados | 45.76% | 45.76% | 45.76% |
| **Total Saldo** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

## Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Se menciona en la nota siguiente

## Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Los Gastos se desglosan de la siguiente forma:
Gastos de Administración:
Honorarios,
Impuestos,
Intereses pagados,

Comisiones,
Perdidas por deterioro de la cartera.

## Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable, como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.
El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros
. Inversiones en valores y derechos de cobro vencidos, neto.

Pasivos financieros
. Obligaciones sobre CB's.

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

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

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan con base en los rendimientos de las inversiones en valores que se tienen.

## Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

· Inversiones en valores y derechos de cobro, neto.

Pasivos financieros

· Obligaciones sobre certificados bursátiles.

Baja de activos y pasivos financieros

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

## Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:
. Riesgo de crédito
. Riesgo de liquidez
. Riesgo de mercado
Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso.

## Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos representan las erogaciones realizadas para la administración del Fideicomiso y los impuestos correspondientes, y se reconocen conforme se devengan.

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la valuación de algunos de sus renglones.

## Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

El fideicomiso tendrá vigencia hasta el cumplimiento de sus obligaciones.

## Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

## Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

De acuerdo a lo establecido a en el numeral ii) de la fracción II, inciso C), numeral 2 del anexo N Bis 1, se informa que durante el segundo trimestre del 2020 no se realizaron pagos de interés y no se realizaron pagos de amortización de capital. Por lo cual, la situación de la emisión CICB 08 y CICB 08-2 quedó de la siguiente manera:

| | |
|---|---|
| Clave de pizarra | CICB 08 |

| | |
|---|---|
| No. de títulos en circulación | 5,000,000 |
| Valor de la emisión al inicio del periodo | 286,846,976.73 M.N. |
| Valor nominal al inicio del periodo | 57.369395 M.N. |
| Valor de la emisión al final del periodo | 286,846,976.73 M.N. |
| Valor nominal al final del periodo | 57.369395 M.N. |

| | |
|---|---|
| Clave de pizarra | CICB 08-2 |
| No. de títulos en circulación | 816,456 |
| Valor de la emisión al inicio del periodo | 81,645,600.00 M.N. |
| Valor nominal al inicio del periodo | 100.00 M.N. |
| Valor de la emisión al final del periodo | 81,645,600.00 M.N. |
| Valor nominal al final del periodo | 100.00 M.N. |

## Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

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

## Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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

## Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

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

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

## Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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

Este se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida (PIP) que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y la consecución de este. La expresión de la Pérdida Incurrida se muestra a continuación:

Pérdida Crediticia Incurrida = PI * CA * SP * PIP

Donde:
PI: es la probabilidad de incumplimiento
CA: es el costo amortizado de los créditos vinculados al Fideicomiso
SP: es la severidad de la pérdida o recíproco de la recuperación expresado en porcentaje
PIP: es el periodo de identificación de la pérdida

## Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica la cartera de crédito, incluyendo sus intereses, se considera como cartera vencida de acuerdo a los siguientes criterios:

Los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento cuando presentan 30 o más días naturales de vencidos.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, cuando presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal.

Los créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, cuando presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los créditos vencidos que se reestructuren permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Las renovaciones en las cuales el cliente acreditado no hubiere liquidado en tiempo la totalidad de los intereses devengados conforme a los términos y condiciones pactados originalmente, serán consideradas como vencidas en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

El traspaso de créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando los clientes acreditados liquiden la totalidad de sus pagos vencidos. En el momento en que el crédito es traspasado a cartera vigente, los intereses devengados registrados en cuentas de orden, se reconocen en resultados.

## Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los intereses provenientes de cartera de créditos se reconocen como ingresos conforme se devengan. Sin embargo, la acumulación de los mismos se suspende en el momento en que el crédito se traspasa a cartera vencida. Los intereses devengados, normales y moratorios, durante el período en que un crédito se considera vencido se reconocen en cuentas de orden y como ingresos cuando se cobran.

## Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

# Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

| ESTADO DE POSICION FINANCIERA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Al 30 de Junio del 2020 y al 31 de Diciembre 2019 | | | | |
| Moneda Nacional | | | | |
| | | | | |
| **ACTIVO** | **2020** | **2019** | **VARIACIÓN** | |
| **CIRCULANTE** | | | | |
| Bancos | 79,000.00 | 80,000.00 | -1,000.00 | |
| Inversiones en valores | 951,000.00 | 30,264,000.00 | -29,313,000.00 | **Nota (a** |
| | | | | |
| Derechos de cobro vencidos | 70,384,000.00 | 70,384,000.00 | 0.00 | **Nota (b** |
| Derechos de cobro sobre bienes | | | | |
| adjudicados disponibles a la venta | 59,389,000.00 | 59,389,000.00 | 0.00 | |
| Estimación de deterioro de los derechos | | | | |
| Vencidos | -85,056,000.00 | -85,056,000.00 | 0.00 | |
| | | | | |
| **TOTAL DE ACTIVO** | **45,747,000.00** | **75,061,000.00** | -29,314,000.00 | |
| | | | | |
| **PASIVO** | | | | |
| Acreedores Diversos | 28,038,000.00 | 28,038,000.00 | | |
| Certificado Bursátil Emitido | 454,765,000.00 | 454,765,000.00 | 0.00 | **Nota (c** |
| | | | | |
| **TOTAL DE PASIVO** | 482,803,000.00 | 482,803,000.00 | 0.00 | |
| | | | | |
| **CAPITAL** | | | | |
| **PATRIMONIO** | | | | |
| Aportaciones en Efectivo | 51,301,000.00 | 51,301,000.00 | 0.00 | |
| | | | | |
| **RESULTADOS** | | | | |
| De Ejercicios Anteriores | -459,043,000.00 | -411,445,000.00 | -47,598,000.00 | |
| Del Ejercicio | -29,314,000.00 | -47,598,000.00 | 18,284,000.00 | **Nota (d** |
| | | | | |
| **Total de Patrimonio** | **-437,056,000.00** | **-407,742,000.00** | -29,314,000.00 | |
| | | | | |
| **TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO** | **45,747,000.00** | **75,061,000.00** | -29,314,000.00 | |

| ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Del 01 de Enero al 30 de Junio | | | | |
| Comparativo Trimestre Año Anterior | | | | |
| | | | | |
| | **2020** | **2019** | **VARIACIÓN** | |
| **INGRESOS** | | | | |
| Productos Financieros | 171,000.00 | 5,000.00 | 166,000.00 | **Nota (e** |
| Ingresos | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Reversión del deterioro de aplicación | | | | |
| de los derechos al cobro | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | | | | |
| **TOTAL INGRESO** | **171,000.00** | **5,000.00** | **166,000.00** | |
| | | | | |
| **EGRESOS** | | | | |
| | | | | |
| Gastos de Administración | 29,467,000.00 | 0.00 | 29,467,000.00 | **Nota (f** |
| Intereses Pagados | 11,000.00 | 0.00 | 11,000.00 | **Nota (g** |
| ISR | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| Comisiones Bancarias | 6,000.00 | 0.00 | 6,000.00 | **Nota (h** |
| Perdida por deterioro de la cartera | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **Nota (i** |
| | | | | |
| **TOTAL EGRESOS** | **29,484,000.00** | **0.00** | **29,484,000.00** | |
| | | | | |
| | | | | |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **-29,313,000.00** | **5,000.00** | **29,318,000.00** | |

**NOTAS**

**Nota (a** La variación en Efectivo del Fideicomiso se compone por:

| | |
|---|---|
| Resultado del Ejercicio | -29,313,000.00 |
| Gastos de operación | |
| Derechos de cobro aportados | 0.00 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | -29,313,000.00 |
| Actividades de financiamiento | |
| Retiro de efectivo | -1,000.00 |
| Pago del Certificado bursátil | 0.00 |
| Recursos utilizados en financiamiento | -1,000.00 |
| (Decremento) Incremento neto de efectivo | **-29,314,000.00** |

**Nota (b** Derechos de cobro
La variación en los derechos de cobro, se debe a la venta de inmuebles adjudicados durante el año.

**Nota (c** La variación en el monto de los certificados bursátiles a corto y largo plazo se compone por:

| | |
|---|---|
| **Amortización de CB´s** | 0.00 |
| | 0.00 |

**Nota (d** La variación es el producto de los ingresos de intereses ganados en inversiones, menos los gastos de operación y mantenimiento de la emisión.

| | |
|---|---|
| **Nota (e** | Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devenguen con base en los rendimientos de las inversiones en valores con las que cuenta el Fideicomiso. |
| **Nota (f** | La variación en los gastos de administración se compone por:<br>Los gastos de operación son destinados para la correcta administración, operación y gestión de la cartera hipotecaria |
| **Nota (g** | La variación en los intereses pagados se debe a la fluctuación de recursos del fideicomiso para cubrir las obligaciones |
| **Nota (h** | Comisiones Bancarias<br>Son generados por el cobro de comisiones bancarias por movimiento bancarios realizados |
| **Nota (i** | Perdida por deterioro de la cartera<br>Son generadas por las condonaciones que se dan a los créditos para cubrir los pagos atrasados. |

## Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables-

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

(a)Inversiones en valores-

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

(b) Activos y pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

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

Pasivos financieros

. Obligaciones sobre CB's.

Baja de activos y pasivos financieros

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

(c) Derechos de cobro-

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

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

. El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

. Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, calculada con el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro o incobrabilidad.

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

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

Identificación y medición del deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) Pasivos financieros-

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

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

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

(f) Patrimonio (déficit)-

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

(g)Ingresos y gastos financieros-

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

(h) Obligaciones fiscales-

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

(i) Contingencias-

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

## Información a revelar sobre cuentas por pagar (certificados bursátiles) [bloque de texto]

De acuerdo a lo establecido a en el numeral ii) de la fracción II, inciso C), numeral 2 del anexo N Bis 1, se informa que durante el segundo trimestre del 2020 no se realizaron pagos de interés y no se realizaron pagos de amortización de capital. Por lo cual, la situación de la emisión CICB 08 y CICB 08-2 quedó de la siguiente manera:

| | |
|---|---|
| Clave de pizarra | CICB 08 |
| No. de títulos en circulación | 5,000,000 |
| Valor de la emisión al inicio del periodo | 286,846,976.73 M.N. |
| Valor nominal al inicio del periodo | 57.369395 M.N. |
| Valor de la emisión al final del periodo | 286,846,976.73 M.N. |
| Valor nominal al final del periodo | 57.369395 M.N. |

| | |
|---|---|
| Clave de pizarra | CICB 08-2 |
| No. de títulos en circulación | 816,456 |
| Valor de la emisión al inicio del periodo | 81,645,600.00 M.N. |
| Valor nominal al inicio del periodo | 100.00 M.N. |

| | |
|---|---|
| Valor de la emisión al final del periodo | 81,645,600.00 M.N. |
| Valor nominal al final del periodo | 100.00 M.N. |

Forma de cálculo de intereses Certificados Bursátiles Serie A a partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Serie A devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de aproximadamente 30 (treinta) días (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente),computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante tal período de intereses. La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Serie A se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado, y (ii) una vez hecha la adición de 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

TR = Tasa TIIE más 1.60% (uno punto sesenta por ciento).

PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos en el periodo.

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

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Serie A se liquidarán aproximadamente cada 30 (treinta) días, los días 25 de cada mes, o si fuere inhábil, el siguiente Día Hábil, durante la vigencia de la emisión.

La tasa de interés para el segundo Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A fue de 9.5350% (nueve punto cinco mil trescientos cincuenta por ciento).

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

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

En donde:

I = Interés Bruto del período.

VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

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

Forma de cálculo de intereses Certificados Bursátiles Serie B

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Serie B devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de aproximadamente 30 (treinta) días (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante tal período de intereses.

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

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

En donde:

TB = Tasa de interés bruto anual.

TR = Tasa TIIE más 4.20% (cuatro punto veinte por ciento)

PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

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

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Serie B se liquidarán aproximadamente cada 30 (treinta) días, los días 25 de cada mes, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil, durante la vigencia de la emisión.

La tasa de interés para el primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie B fue de 12.1350% (doce punto mil trescientos cincuenta por ciento).

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

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

En donde:

I = Interés Bruto del período.

VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

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

Información a que se refiere la fracción II del Artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, respecto de títulos fiduciarios sobre bienes distintos de acciones, respecto de la fracción II, inciso C), numeral 2 del anexo N Bis 1 de estas disposiciones.

Al mes de junio de 2020 el patrimonio consta de 13 créditos puentes.

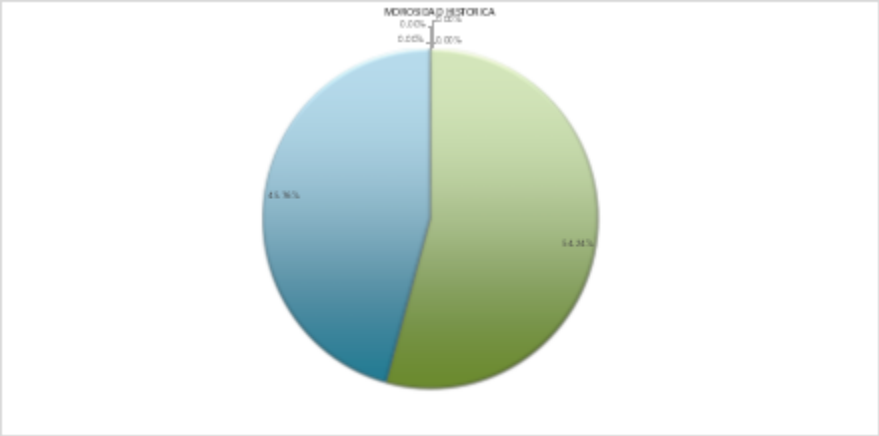
Al segundo trimestre que comprende del mes de abril a junio de 2020 el Fideicomiso no tuvo cobranza. Se tiene un saldo principal de $129,773,311.69 M.N. y un saldo insoluto de $254,903,197.75 M.N.

La evolución del saldo y del comportamiento de los créditos respecto al pago de intereses se describe en las siguientes tablas:

| | Jun-20 | May-20 | Apr-20 |
|---|---|---|---|
| Vigentes | - | - | - |
| 1-30 días | - | - | - |
| 31-60 días | - | - | - |
| 61-90 días | - | - | - |
| >91 días | 70,384,220.03 | 70,384,220.03 | 70,384,220.03 |
| Activos Recuperados | 59,389,091.66 | 59,389,091.66 | 59,389,091.66 |
| **Total Saldo** | **129,773,311.69** | **129,773,311.69** | **129,773,311.69** |

La distribución de la cartera conforme al pago de intereses al cierre de junio del 2020 es como sigue:

| | Jun-20 | May-20 | Apr-20 |
|---|---|---|---|
| Vigentes | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 1-30 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 31-60 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 61-90 días | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| >91 días | 54.24% | 54.24% | 54.24% |
| Activos Recuperados | 45.76% | 45.76% | 45.76% |
| **Total Saldo** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |




La concentración geográfica a junio del 2020 se encuentra distribuida de la siguiente manera:

| Estado | Monto | Porcentaje | Clasificación Estado |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Aguascalientes | | 0.00% | A |
| Baja California | | 0.00% | C |
| Baja California Sur | | 0.00% | A |
| Campeche | | 0.00% | A |
| Chiapas | 32,223,748.93 | 17.90% | B |
| Chihuahua | | 0.00% | B |
| Coahuila | | 0.00% | B |
| Colima | | 0.00% | A |
| D.F. | 12,989,411.64 | 7.21% | C |
| Durango | | 0.00% | A |
| Estado de México | | 0.00% | C |
| Guanajuato | | 0.00% | B |
| Guerrero | | 0.00% | A |
| Hidalgo | | 0.00% | A |
| Jalisco | | 0.00% | C |
| Michoacán | | 0.00% | A |
| Morelos | 21,090,820.42 | 11.72% | A |
| Nayarit | | 0.00% | A |
| Nuevo León | | 0.00% | C |
| Oaxaca | 98,776,843.52 | 54.88% | B |
| Puebla | | 0.00% | B |
| Querétaro | | 0.00% | B |
| Quintana Roo | | 0.00% | B |
| San Luis Potosí | | 0.00% | A |
| Sinaloa | | 0.00% | A |
| Sonora | | 0.00% | B |
| Tabasco | | 0.00% | B |
| Tamaulipas | | 0.00% | B |
| Tlaxcala | | 0.00% | A |
| Veracruz | 14,873,863.70 | 8.26% | B |
| Yucatán | | 0.00% | A |
| Zacatecas | | 0.00% | A |
| | | | |
| **Total** | **179,954,688.20** | **100%** | |

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

# [800600] Notas - Lista de políticas contables

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables-

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

(a)Inversiones en valores-

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

(b) Activos y pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

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

Pasivos financieros

. Obligaciones sobre CB's.

Baja de activos y pasivos financieros

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

(c) Derechos de cobro-

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

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

. El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

. Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, calculada con el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro o incobrabilidad.

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

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

Identificación y medición del deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) Pasivos financieros-

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

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

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

(f) Patrimonio (déficit)-

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

(g)Ingresos y gastos financieros-

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

(h) Obligaciones fiscales-

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

(i) Contingencias-

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

## Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Utilizar el efectivo disponible para adquirir pagarés elegibles suscritos conforme a los créditos vigentes

## Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Inversiones en valores

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

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

## Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre los certificados bursátiles, cambios en el valor razonable del activo y pasivo financieros a través de resultados.

## Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable, como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

## Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

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

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros más importantes se reconocen en la fecha de cesión del Fideicomitente de la cartera hipotecaria al Fideicomiso que generan la cuenta por cobrar o los derechos de cobro.

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

Activos financieros

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

## Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2020 las inversiones en valores se integran por valores gubernamentales, que generan intereses

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Se menciona en notas anteriores

## Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros

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

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

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

## Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Bajo NIIF la determinación de la moneda funcional se basa en el entorno económico principal en el que opera la entidad, normalmente es aquél en el que está genera y gasta el efectivo. En base a los factores indicados en la NIC 21, se determinó que su moneda funcional y de presentación es el peso mexicano.

## Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Durante la vigencia del contrato de fideicomiso se estipulan pagos de flujos de efectivo (orden de desembolso) conforme a la siguiente prelación y orden: i) pagos y gastos del fideicomiso, ii) pago de honorarios por administración, iii) pago de comisiones por compromiso conforme línea de crédito, iv) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie A, v) pago de los intereses devengados y no pagados línea de crédito, vi) pago de las primas de seguro bajo el contrato del seguro, vii) fondeo de la cuenta de

reserva de intereses, viii) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie B, ix) pago del principal de la línea de crédito, x) pago del principal de los CB's serie A, xi) pago del principal de los CB's serie B y xii) distribución de efectivo en exceso.

## Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

Patrimonio (déficit)-

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

## Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

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

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

. El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

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

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

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

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

## Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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

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

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

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

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

## Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos que se reciben del portafolio de créditos son los ingresos ordinarios

## Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

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

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

## Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

## Descripción de la política contable para cuentas por pagar [bloque de texto]

Pasivos financieros

. Obligaciones sobre CB's. Baja de activos y pasivos financieros

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

## Descripción de la política contable para cuentas por cobrar [bloque de texto]

Derechos de cobro-

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

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

El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

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

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

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

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

Identificación y medición del deterioro

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

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

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

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

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

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

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos[bloque de texto]

Ya mencionado en notas anteriores

## Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

# [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

## Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No se detalla ya que se optó por presentar el anexo 800500

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No se detalla ya que se optó por presentar el anexo 800500