

Clave de Cotización: BRHCCB

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Reporte Anual:              | Anexo N Bis 1 |
| Oferta pública restringida: | No            |
| Tipo de Instrumento:        | Fideicomisos  |
| Emisora extranjera:         | No            |

Garante del Fiduciario:

Nederlandse  
Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V.

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,  
especificar la Razón o Denominación Social:

Garantes:

Genworth Mortgage  
Insurance Corporation

Sociedad Hipotecaria  
Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

Mencionar dependencia parcial o total: No

**Número de fideicomiso:**

253936

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008 celebrado entre Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V., SOFOM, ENR como Fideicomitente; HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor; y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo del fideicomiso:**

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

*Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente reporte forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 0173-4.15-2007-005-04 en el Registro Nacional de Valores. La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.*

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

Clave de Cotización: BRHCCB

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Fideicomitente:

Valor Residual S.A.P.I. de C.V.

## Clave de cotización:

BRHCCB

## Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

## Fideicomisarios en segundo lugar:

Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V.

## Fideicomisarios en tercer lugar:

Los Tenedores de las Constancias.

## Otros Fideicomisarios:

No aplica.

## Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R.

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

Al 31 de diciembre de 2022 se tienen los siguientes datos:

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Saldo Insoluto                         | 92,614,681.69 |
| Número de Créditos activos             | 1,654         |
| Saldo Promedio                         | 55,994.37     |
| Tasa de Interés (Promedio Ponderado)   | 9.48%         |
| LTV Actual (Promedio Ponderado)        | 43.90%        |
| Plazo Actual (Promedio Ponderado)      | 111           |
| <b>Estados con mayor concentración</b> |               |
| Estado de México                       | 19.89%        |
| Quintana Roo                           | 15.54%        |
| Baja California                        | 11.61%        |

## Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su Saldo Insoluto, que el Representante Común determina mensualmente dos días hábiles anteriores al inicio de cada periodo mensual, computado a partir de la fecha de emisión que rige durante ese periodo mensual, con base en una tasa de rendimiento bruto anual (la “Tasa de Rendimiento Bruto Anual”) de 5.86% (cinco punto ochenta y seis por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 y 6.55% (seis punto cincuenta y cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2, la cual se mantiene fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en sus respectivas series, se computan a partir de su Fecha de Emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deben comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectúan cerrándose a centésimas. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán en la forma indicada en esta sección. Para determinar el monto de los intereses a pagar el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$IDi = SIP ((TB / 360) * Ni)$$

En donde:



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

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

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

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

Para determinar el importe de los pagos correspondientes en Moneda Nacional, el Representante Común utiliza el valor de la UDI correspondiente al día 25 de cada mes, independientemente de que dicha fecha no sea un Día Hábil. El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago se realiza en Pesos y para tal efecto el Representante Común utiliza la siguiente fórmula:

$$\text{\$} = \text{MAU} * \text{VUDI}$$

En donde:

\$ = Pesos

MAU = Monto adeudado bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la serie correspondiente en UDIS en una Fecha de Pago

VUDI = Valor de la UDI en Pesos correspondiente a la Fecha de Fijación de la UDI correspondiente a la Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación

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

$$SIPi = SIPi-1 - AM$$

En donde:

SIPi = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles de la Serie correspondiente en circulación.

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

AM = Monto de la Amortización de Principal.

Para determinar el Saldo Insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utiliza la siguiente fórmula:

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

En donde:

**SIPi** = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil de la Serie correspondiente

**SIP** = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles de la Serie correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de dicha fecha.

La falta de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dará lugar al pago de interés moratorio alguno.

De conformidad con el Título que documenta la presente misión, el Título no tendrá cupones adheridos.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

### En su caso, rendimiento mínimo:

---

No aplica.

---

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

---

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago se realiza en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para realizar la conversión de dichas cantidades de UDIS a Pesos:

$$\text{\$} = \text{MAU} * \text{VUDI}$$

En donde:

\\$ = Pesos

MAU= Monto adeudado bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en UDIS en una Fecha de Pago

VUDI= Valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Para determinar el importe de los pagos correspondientes en Moneda Nacional, el Representante Común utiliza el valor de la UDI correspondiente al día 25 de cada mes, independientemente de que dicha fecha no sea un Día Hábil.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones de principal anticipadas en forma mensual por un monto igual al monto total de las amortizaciones de principal que efectúen los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios. Como resultado de esta mecánica, los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán amortizar en forma paralela a la forma en la que amorticen, en forma conjunta, todos los Créditos Hipotecarios, así como de conformidad con las reglas y prelación de distribución establecidas en la cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna, el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos. Por lo anterior, la amortización de

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago constante presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más lenta. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más rápida.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios amorticen en forma más rápida que la estimada inicialmente como consecuencia de una amortización de los Créditos Hipotecarios cuya característica es la posibilidad de ser prepagados sin penalidad alguna, entonces los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho a recibir prima alguna.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles Fiduciarios les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

---

## Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

---

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

En consecuencia, el primer pago de intereses se realizó el día 25 de diciembre de 2008.

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

---

## Subordinación de los títulos, en su caso:

---

Los certificados preferentes tienen una protección crediticia a través de:

1. Serie Subordinada: Los certificados preferentes están divididos en dos series, una de corto plazo y una de largo plazo, de manera que todos los flujos de prepago sean dirigidos a la serie de corto plazo hasta amortizarla por completo y solo entonces se distribuyen flujos de principal a la serie de largo plazo.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

2. Las Constancias: Acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor (Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V.) a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Segunda de Contrato de Fideicomiso y (ii) en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

El valor objetivo de la serie subordinada y la constancia es el 12.8% de la Cartera Hipotecaria Vigente.

---

## Lugar y forma de pago:

---

Toda vez que el Indeval, en términos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley del Mercado de Valores, tiene la custodia y la administración de los Títulos que amparan la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, tanto el reembolso del saldo insoluto como el pago de intereses se efectúa en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500.

---

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

---

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

---

## Depositario:

---

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

---

## Régimen fiscal:

---

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

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

## Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

| Serie [Eje]                                                                           | 08-4U                                                                                                                                  | 08-5U                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b> |                                                                                                                                        |                                                                                                                                        |
| Clase                                                                                 | Certificados Bursátiles                                                                                                                | Certificados Bursátiles                                                                                                                |
| Serie                                                                                 | 08-4U                                                                                                                                  | 08-5U                                                                                                                                  |
| Tipo                                                                                  | 97                                                                                                                                     | 97                                                                                                                                     |
| Clave de pizarra                                                                      | BRHCCB 08-4U                                                                                                                           | BRHCCB 08-5U                                                                                                                           |
| Monto total                                                                           | 743,959,010                                                                                                                            | 838,402,441                                                                                                                            |
| Número de valores                                                                     | 1,995,200                                                                                                                              | 1,995,200                                                                                                                              |
| Valor nominal                                                                         | 52                                                                                                                                     | 59                                                                                                                                     |
| Bolsas donde están registrados                                                        | Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.                                                                                               | Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.                                                                                               |
| Plazo                                                                                 | 9,732 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 324 meses y 12 días, es decir, 27 años y 12 días aproximadamente. | 9,732 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 324 meses y 12 días, es decir, 27 años y 12 días aproximadamente. |
| Fecha de vencimiento                                                                  | 2035-07-26                                                                                                                             | 2035-07-26                                                                                                                             |
| En su caso, número de emisión correspondiente                                         | Cuarta                                                                                                                                 | Cuarta                                                                                                                                 |
| Observaciones                                                                         | Valores en UDIS                                                                                                                        | Valores en UDIS                                                                                                                        |

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Periodo que se presenta:

Ejercicio 2022

**índice**

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....                                 | 1  |
| [412000-NBIS1] Portada reporte anual .....                                        | 2  |
| [413000-NBIS1] Información general.....                                           | 11 |
| Glosario de términos y definiciones:.....                                         | 11 |
| Resumen ejecutivo:.....                                                           | 21 |
| Factores de riesgo:.....                                                          | 22 |
| Documentos de carácter público:.....                                              | 23 |
| Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....                                  | 24 |
| Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....  | 24 |
| [415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....                                  | 25 |
| Patrimonio del fideicomiso: .....                                                 | 25 |
| Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....            | 25 |
| Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: ..... | 56 |
| [425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso .....                       | 57 |
| Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....                        | 57 |
| [427000-NBIS1] Administración.....                                                | 80 |
| Auditores externos de la administración: .....                                    | 80 |
| Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....              | 80 |
| [431000-NBIS1] Personas responsables .....                                        | 81 |
| [432000-NBIS1] Anexos .....                                                       | 86 |

## [413000-NBIS1] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

En adición a los términos y definiciones establecidos en el Prospecto y en el Fideicomiso, para efectos del presente Suplemento, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural y que se presentan en la siguiente lista.

“Administrador”: Significa, HSC en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

“Aforo Inicial”: Significa, un Porcentaje de Aforo de 4.4% (cuatro punto cuatro por ciento).

“Aforo Objetivo”: Significa, un Porcentaje de Aforo de 4.8% (cuatro punto ocho por ciento), que deberá ser alcanzado cuando se llegue al Porcentaje Objetivo.

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

“Anexos”: Significa el conjunto de Anexos del Contrato de Fideicomiso que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

“Aseguradora”: Significa, la institución de seguros que se haya contratado para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios entre aquellas listadas en el Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso, y en el caso que el Administrador, decida en momento determinado el cambio de Aseguradora en el futuro, dicha institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros deberá ser alguna de las ya aprobadas por las partes del Contrato de Fideicomiso, las cuales se encuentran listadas en el Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

“Cantidades Desembolsadas”: Significa, para una determinada fecha, la suma de todas las cantidades adeudadas al FMO bajo el Contrato de Garantía Parcial (calculadas para esa fecha de cálculo de conformidad con el Contrato de Garantía Parcial) incluyendo, sin limitación, comisiones, interés y la suma de todos los Montos Totales de Desembolsos insolutos de conformidad con el Contrato de Garantía Parcial) incluyendo, sin limitación, comisiones, intereses y la suma de todos los Montos Totales de Desembolsos insolutos de conformidad con el Contrato de Garantía Parcial.

“Cantidades Excluidas”: Significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización devengada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo devengada antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se hayan devengado) antes de (e incluyendo) la Fecha de Cierre.

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

“Causa de Incumplimiento”: Significa, que, en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el Saldo Insoluto de Principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. No se considerará Causa de Incumplimiento si la falta de pago es consecuencia del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y/o los demás Documentos de la Operación.

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

“Cedente”: Significa HSC.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios”: Significan, en forma conjunta los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1”: Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de 100 (Cien) UDIS, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2”: Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de 100 (Cien) UDIS, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

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

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

“Cobertura SHF”: Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos en la forma del Anexo “H” del Contrato de Cesión, celebrado entre la Sociedad Hipotecaria Federal y el Fiduciario en la Fecha de Cierre.

“Cobranza”: Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza menos (i) el monto de la Comisión por Administración que le corresponda al Administrador durante dicho periodo y (ii) las cantidades que de conformidad con el Contrato de Administración, no deban de ser depositadas en la Cuenta General, incluyendo sin limitación, los Gastos de Cobranza, Primas por Cobertura SHF y las primas de Seguros, así como las cantidades que se identifiquen como Montos Recibidos Por Aplicar.

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

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

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

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

“Contrato de Administración”: Significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, sus accesorios, los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México, el Contrato de



Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA, el Contrato de Garantía Parcial y, en su caso, el Contrato Sustituto de Garantía Parcial mediante una comisión mercantil con responsabilidad del Fiduciario en términos del original firmado que se anexa al Contrato de Fideicomiso como Anexo “C”.

“Contrato de Cesión”: Significa, el contrato de cesión irrevocable, en términos del Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso, celebrado en escritura pública entre HSC como cedente, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual HSC cede a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo la Hipoteca, los Seguros, la Cobertura de Pagos en SMGV, el Contrato Normativo de Garantía, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México, el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA y los derechos derivados del Convenio de Colaboración respecto de los Créditos Hipotecarios Cofinanciados.

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

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

“Contrato de Garantía Parcial”: Significa, el contrato de garantía de crédito parcial (Partial Credit Guarantee Agreement) en la forma del Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso, celebrado entre el FMO y el Fiduciario en la Fecha de Cierre.

“Contrato Sustituto de Garantía Parcial”: Significa, el contrato de garantía de crédito parcial a celebrarse entre el Garante Sustituto y el Fiduciario, después de efectuado el proceso de sustitución del FMO de conformidad con la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Crédito OTP o Crédito OTP”: Significa el contrato de crédito de fecha 27 de noviembre de 2007, celebrado entre HSC, en su carácter de acreditado, y OTP, en su carácter de acreditante.

“Contrato de Fideicomiso”: Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/253936 junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la cláusula Vigésima Octava del citado contrato de fideicomiso No. F/253936.

“Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión”: Significa el contrato de prenda sin transmisión de posesión celebrado entre HSC, en su carácter de deudor prendario, y OTP, en su carácter de acreedor, según consta en la escritura pública número 30,060 de fecha 6 de diciembre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Notario Público No. 201 del Distrito Federal.

“Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México”: Significa, el contrato de seguro de crédito a la vivienda por medio del cual Genworth México cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario, en términos del Anexo “G” del presente.

“Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA”: Significa, el contrato de seguro de crédito a la vivienda por medio del cual Genworth USA cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario, en términos del Anexo “G” del presente.

“Contrato Normativo de Garantía”: Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el contrato por medio del cual la SHF cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario, en términos del Anexo “F” del Contrato de Fideicomiso.

“Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago de SHF”: Significa, conjuntamente, (i) el convenio de reconocimiento de adeudo y pago a ser celebrado entre el Fideicomitente y SHF y/o FOVI en la Fecha de Cierre (o en la fecha de celebración del Contrato de Cesión Adicional aplicable, según sea el caso), que establece el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente a SHF y/o FOVI y la liberación de las hipotecas en primer lugar y grado a favor de SHF y/o FOVI sobre los Inmuebles respectivos respecto de los Créditos Hipotecarios, y (ii) el poder especial irrevocable a ser otorgado por SHF y/o FOVI a favor del Fiduciario en la Fecha de Cierre (o en la fecha de celebración del Contrato de Cesión Adicional aplicable, según sea el caso), a efecto de cancelar las hipotecas en primer lugar y grado constituidas sobre los Inmuebles a favor de SHF y/o FOVI.

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

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

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

“Créditos Hipotecarios en Jurisdicción Especial”: Significa, un Crédito Hipotecario respecto del cual el Inmueble respectivo se encuentra ubicado en una entidad federativa de México en la que la cesión de la Hipoteca requiere de inscripción en el registro público de la propiedad y/o notificación al Deudor Hipotecario.

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

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

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

“Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios”: Cada uno de los Créditos Hipotecarios, deberá cumplir con aquellos criterios señalados en el Fideicomiso. Ver Anexo 2 “Contrato de Fideicomiso” y Anexo 4 “Contrato de Cesión” del presente Suplemento.

“Cuenta de Cobranza”: Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso, en la que HSC, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

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

“Cuenta de Reserva”: Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso, en la que HSC depositará a más tardar en la Fecha de Cierre una cantidad en efectivo correspondiente al monto estimado, correspondiente a la primera Fecha de Pago, de las cantidades correspondientes a los numerales (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

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

“Custodio”: Significa, Fipros, S. A. de C. V.

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

“Distribuciones”: Significa, los pagos que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos Adicionales”: Significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión del Fideicomitente, por ejemplo, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; (v) el acta de nacimiento y fotocopia de identificación del Deudor Hipotecario; (vi) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario; (vii) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Deudor Hipotecario; (viii) en su caso, certificado de zonificación para uso de suelo relativo al Inmueble objeto de la Hipoteca; (ix) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; (x) el documento emitido por la Asociación Mexicana de Sofoles en el que se explica a los acreditados las características generales de los créditos con garantía hipotecaria; (xi) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso; y (xii) los contratos celebrados con la Sociedad Hipotecaria Federal en relación con los Créditos Hipotecarios.

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

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

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

“Expedientes de Crédito”: Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el registro público de la propiedad correspondiente, o en su defecto, copia de la boleta de entrada en el registro público de la propiedad o una certificación del notario público ante el que se otorgó la escritura pública por virtud de la cual certifique que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el registro público de la propiedad correspondiente (el testimonio de la escritura pública con sus correspondientes datos de registro se entregarán en un plazo máximo de 180 Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrada en el registro público de la propiedad que corresponda); y (ii) en aquellos casos en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato.

“Fecha de Cierre”: Significa, el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Fecha de Corte”: Significa, el 1 de noviembre de 2008.

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

“Fecha de Emisión”: Significa el 2 de diciembre de 2008.

“Fecha de Fijación de la UDI”: Significa, el día 25 de cada mes.

“Fecha de Pago”: Significa, el día 25 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de diciembre de 2008. En caso de que el Fiduciario solicite un desembolso al amparo del Contrato de Garantía Parcial, la Fecha de Pago para el periodo de que se trate se recorrerá un Día Hábil.

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

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

“Fecha de Vencimiento”: Significa, el 26 de julio de 2035.

“Fideicomiso o Fideicomiso Emisor”: Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/253936, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Novena del mismo.

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

“Fideicomiso de Garantía HSBC”: Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía No. F/238600 de fecha 17 de julio de 2007 celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y HSC.

“Fideicomiso de Garantía IFC”: Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía No. F/00388 de fecha 13 de julio de 2006 celebrado entre Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero y HSC.

“Fideicomitente”: Significa, Valor Residual S.A.P.I. de C.V.

“Fideicomisarios en Primer Lugar”: Significa, los Tenedores.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”: Significa, el FMO.

“Fideicomisario en Tercer Lugar”: Significa, los tenedores de las Constancias.

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

“Fiduciario del Fideicomiso de Garantía FMO”: Significa, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Garantía FMO.

“Fiduciario del Fideicomiso de Garantía IFC”: Significa, Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Garantía IFC.

“Fiduciario del Fideicomiso de Garantía HSBC”: Significa, HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Garantía HSBC.

“Fiduciarios de Garantía”: Significa, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía FMO, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía IFC y el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía HSBC.

“FMO”: Significa, Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V.

“Suplemento”: Significa, el presente suplemento informativo y sus Anexos.

“Fondeadores”: Significan conjuntamente IFC, FMO, HSBC, OTP, SHF y HSC.

“Garantes”: Significa, la SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía, Genworth México en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México y Genworth USA en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA.

“Garantía Genworth México”: Significa, la garantía que otorga Genworth México en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México respectivo, que cubre hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados y vencidos y no pagados de un Crédito Hipotecario.

“Garantía Genworth USA”: Significa, la garantía que otorga Genworth USA en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA respectivo, que cubre hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados y vencidos y no pagados de un Crédito Hipotecario.

“Garantía SHF”: Significa, la garantía que otorga la SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía respectivo, que cubre hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados y vencidos y no pagados de un Crédito Hipotecario.

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

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

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- I. los honorarios del Fiduciario;
- II. los honorarios del Representante Común;
- III. los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación;
- IV. los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda; y
- V. (v) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en el inciso (1) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual y se pagará conforme a lo establecido en el numeral (11) del inciso (b) y numeral (12) inciso (c) de dicha cláusula Décima Segunda).

“Genworth México”: Significa, Genworth Seguros de Crédito a la Vivienda, S. A. de C. V.

“Genworth USA”: Significa, Genworth Mortgage Insurance Corporation.

“Hipoteca”: Significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario. Lo anterior, en el entendido que (1) en aquellos Créditos Hipotecarios originados por el Fideicomitente con financiamiento por parte de la SHF, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación a favor de la SHF y, en segundo lugar y grado de prelación a favor del Fideicomitente y, en el entendido, asimismo que, una vez liquidados los financiamientos otorgados por SHF en los términos contemplados en el Contrato de Fideicomiso, la Hipoteca otorgada a favor del Fideicomitente constituirá un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre el inmueble respectivo a favor del Fideicomitente y (2) en aquellos Créditos Hipotecarios Cofinanciados, las Hipotecas respectivas se constituyen en primer lugar y grado de prelación a favor de la SHF, así como a favor del Infonavit y, en segundo lugar y grado de prelación a favor del Fideicomitente, en el entendido que una vez liquidados los financiamientos otorgados por la SHF en los términos contemplados en el Contrato de Fideicomiso, la hipoteca se encontrará constituida en primer lugar y grado de prelación a favor del Infonavit y, en segundo lugar y grado de prelación a favor del Fideicomitente.

“Hora de Cierre de Negocios”: Significa, con respecto a cualquier Fecha de Pago, la hora en la que el Fiduciario termina su actividad diaria en la Ciudad de México, y una vez que haya realizado todas las Distribuciones en dicha fecha conforme a la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

“HSC o Su Casita”: Significa Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

“IFC”: Significa International Finance Corporation.

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

“Inmueble Adjudicado”: Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario respectivo.

“Intermediario Colocador”: Significa, HSBC Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero HSBC.

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

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

“LMV”: Significa, la Ley del Mercado de Valores.



“Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal”: Significa, para una Fecha de Pago, el monto en UDIS que sea necesario para que el Porcentaje de Aforo sea igual al Aforo Objetivo, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en dicha Fecha de Pago, conforme a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso. Por concepto de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se entenderá la suma del Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal para la Serie A1 y del Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal para la Serie A2. Por este concepto no se pagará prima alguna.

“Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal para la Serie A1”: Significa, para una Fecha de Pago, i) si el Porcentaje de Aforo es mayor o igual que 50% (cincuenta por ciento) del Porcentaje de Aforo Inicial, el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 hayan sido amortizados en su totalidad; ii) si el Porcentaje de Aforo es menor que 50% (cincuenta por ciento) del Porcentaje de Aforo Inicial, el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal prorratea y pari passu entre las Series A1 y A2. Por concepto de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 no se pagará prima alguna.

“Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal para la Serie A2”: Significa, para una Fecha de Pago, i) si el Porcentaje de Aforo es mayor o igual que 50% (cincuenta por ciento) del Porcentaje de Aforo Inicial, el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal menos el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal para la Serie A1, siempre y cuando la Serie A1 no haya sido amortizada en su totalidad. Una vez que la Serie A1 haya sido amortizada en su totalidad, significa el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal; si el Porcentaje de Aforo es menor que 50% (cincuenta por ciento) del Porcentaje de Aforo Inicial, el Monto de Amortización Anticipada Adicional de Principal prorratea y pari passu entre las Series A1 y A2. Por concepto de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 no se pagará prima alguna.

“Monto de Desembolsos para Pago de Intereses”: Significa, en el caso de que el Fiduciario solicite un desembolso al amparo del Contrato de Garantía Parcial de conformidad con sus términos, el monto que sea el menor entre (a) el Monto Disponible para Desembolso y (b) el monto, si lo hubiere, por el que el Monto de Pago de Interés que deba efectuarse en la Fecha de Pago respectiva bajo el inciso (2) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso exceda las cantidades que se encuentren disponibles para efectuar dichas Distribuciones.

“Monto de Desembolsos para Pago de Principal”: significa, en el caso de que el Fiduciario solicite un desembolso al amparo del Contrato de Garantía Parcial de conformidad con sus términos, el monto que sea el menor entre (a) el Monto Disponible para Desembolso y (b) el monto, si lo hubiere, por el que el Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal que deba efectuarse en la Fecha de Pago respectiva bajo el inciso (2) de la Cláusula Décima Segunda inciso (c) del Contrato exceda las cantidades disponibles para efectuar dicha Distribución.

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

“Monto de Pago de Interés de la Serie A1”: Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1.

“Monto de Pago de Interés de la Serie A2”: Significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2.

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

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

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

“Monto Disponible Para Desembolso”: Tiene el significado que se asigna al término “Available Amount for Disbursement” en el Contrato de Garantía Parcial.

“Monto Límite de Desembolso”: Significa, para cada fecha de cálculo, el monto denominado en UDIs equivalente a (i) si en la Fecha de Pago inmediata anterior no existen Cantidades Desembolsadas insolutas conforme al Contrato de Garantía Parcial, la cantidad que sea menor entre (a) el 15% del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la Hora de Cierre de Negocios de la Fecha de Pago de que se trate, y (b) 59,856,000 UDIs; o (ii) la cantidad equivalente al Monto Límite de Desembolso calculado en la Fecha de Pago inmediata anterior, si a la Hora de Cierre de Negocios de la Fecha de Pago inmediata anterior existen Cantidades Desembolsadas insolutas conforme al Contrato de Garantía Parcial.

“Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal”: Significa, el exceso, si lo hubiere, entre (i) el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al cierre de la Fecha de Pago inmediata anterior a la fecha en que se realice el cálculo con relación al (ii) monto total de principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes al cierre del Periodo de Cobranza anterior el cual será distribuido a prorrata entre los Certificados Bursátiles Fiduciario Serie A1 y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2.

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

“OTP”: Significa, 1397225 Ontario Limited.

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

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

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

“Periodo de Cobranza”: Significa, con respecto a la primera Fecha de Pago y el Primer Periodo de Cobranza, respecto a la Cobranza recibida por concepto de principal, el periodo de tiempo que inicia en (sin incluir) la Fecha de Corte y que termine (e incluye) el primer día del mes en que ocurra la primera Fecha de Pago. En el primer Periodo de Cobranza, no habrá Cobranza por concepto de intereses. Respecto a cualquier otra Fecha de Pago subsiguiente, Periodo de Cobranza significa el periodo de tiempo que inicia (e incluye) el segundo día del mes calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago y que termina (e incluye) el primer día del mes calendario en el que ocurra dicha Fecha de Pago.

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

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

“Plazo de vigencia de la Emisión”: Significa, 9,732 días contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a 324 meses y 12 días, es decir, 27 años y 12 días aproximadamente contados a partir de la Fecha de Emisión.

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

$$100 - [SIP/CHV] * 100$$

En donde:

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

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

“Porcentaje Objetivo”: Significa, el saldo insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios que represente el 4.8% (cuatro punto ocho por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

Producto de Liquidación Significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u otro tipo de indemnizaciones, incluyendo sin limitación aquellas derivadas de expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar.

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

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

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

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

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

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

“Representante Común”: Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.

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

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

$$\text{SIP} = \text{SIPI-1} - \text{AM}$$

En donde:

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

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

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

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

$$\text{SIPI} = \text{SIP} / \text{número de títulos en circulación de dicha Serie.}$$

En donde:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

“Suplemento”: Significa, el presente Suplemento.

“Tasa de Interés Anual”: Significa, la tasa de interés a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles y en tanto no sean amortizados en su totalidad. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1 devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de [5.86]% (cinco punto ochenta y seis] por ciento) y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2 devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de [6.55]% ([seis punto cincuenta y cinco] por ciento), las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

“Tenedores”: Significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A1 y los Tenedores Serie A2, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“Tenedores Serie A1”: Significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A1.

“Tenedores Serie A2”: Significa, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A2.

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

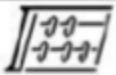
“Venta del Inmueble”: Significa, la venta del Inmueble transmitiendo la propiedad del propietario original a un nuevo acreditado en términos del Contrato Normativo de Garantía, del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México y del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA.

## Resumen ejecutivo:

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

| Participante | Nombre | Papel a Desempeñar en la Transacción |
|--------------|--------|--------------------------------------|
|--------------|--------|--------------------------------------|

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                                                                     |                                                                                               |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|    | Patrimonio S.A de C.V Sociedad Financiera de Objeto Limitado<br>Entidad No Regulada           | Administrador Sustituto                          |
|    | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. | Fiduciario.                                      |
|    | Banco Invex, S.A., Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.         | Representante Común de los Tenedores.            |
|    | Avacco, Valor agregado en Contabilidad                                                        | Auditor del Portafolio de Créditos Hipotecarios. |
|    | Genworth Mortgage Insurance Corporation.                                                      | Garante.                                         |
|    | Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.                     | Garante.                                         |
|  | Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V..                         | Garante del Fiduciario.                          |
|  | HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.                                      | Intermediario Colocador.                         |

## Factores de riesgo:

### Situación Financiera de Su Casita.

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

### Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

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

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Deterioro del valor de las garantías.**

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

**Ejecución de Garantías.**

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

---

**Documentos de carácter público:**

---

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

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número de teléfono +52 (55) 5350-3333, a la dirección de correo electrónico [REPCOMUN@invex.com](mailto:REPCOMUN@invex.com) o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Torre Esmeralda I. Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico [gabriela.yanez@hsbc.com.mx](mailto:gabriela.yanez@hsbc.com.mx) y/o [karla.jurado@hsbc.com.mx](mailto:karla.jurado@hsbc.com.mx), o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

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

Clave de Cotización: BRHCCB

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Otros valores emitidos por el fideicomiso:

---

A la Fecha de presentación de este Reporte Anual el Fideicomiso F/253936 no tiene otros valores emitidos

---

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

---

A la Fecha de presentación de este Reporte Anual el Fideicomiso F/253936 no se han realizado cambios a los derechos de los valores inscritos en el registro.

---

## [415000-NBIS1] Operación de bursatilización

### Comité Técnico:

No

### Patrimonio del fideicomiso:

La información estadística que se incluye en este Reporte Anual relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información disponible al 31 de diciembre de 2022.

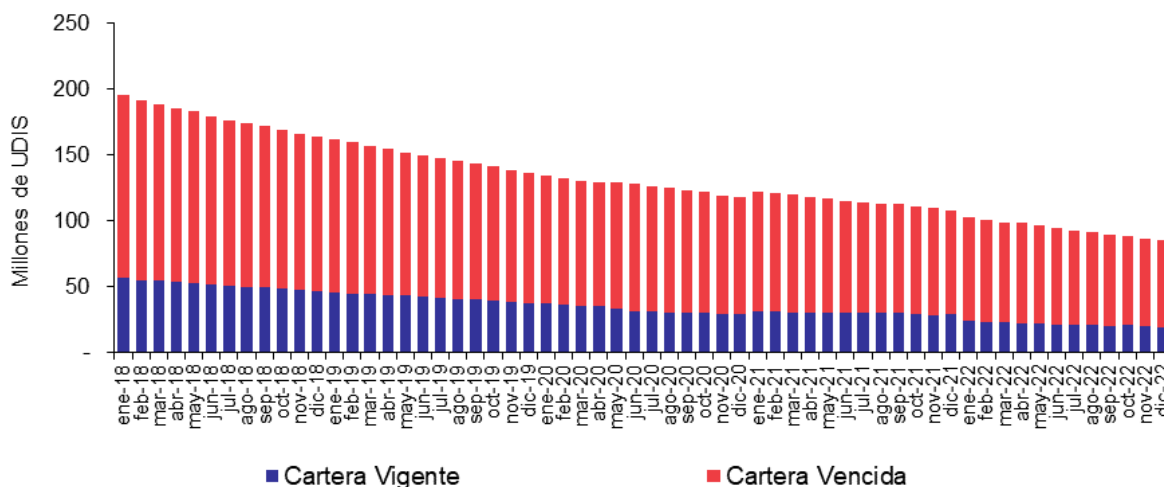
## Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

La información estadística que se incluye en este Reporte Anual relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información disponible al 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se presenta la evolución que ha tenido el saldo de la cartera de crédito fideicomitada, dividida en cartera vigente y cartera vencida.

\* La información que se presenta en las gráficas y tablas, se realizó en base a flujos (Reportes mensuales del comportamiento de la cartera), a partir del periodo de enero 2018, lo anterior en virtud de presentar la comparación del último periodo contra 5 años anteriores.

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA FIDEICOMITIDA



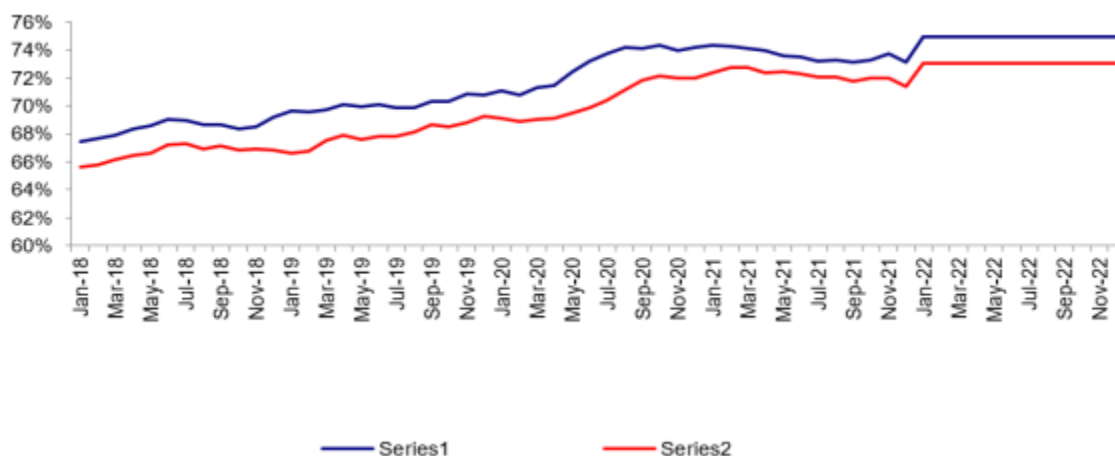
Información no auditada

Al cierre de 2022 la cartera vencida alcanzó el 72.45%. Por otro lado, la cartera vencida de más de 6 meses de atraso alcanzó 70.78% de la cartera total.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la siguiente gráfica se aprecia que la evolución de la de Cartera Vencida la cual tiene una tendencia ascendente entre enero 2018 y diciembre de 2022. Agregando 5 años anteriores para la comparación.

## EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE CARTERA VENCIDA



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

$$100 - [SIP/CHV] * 100$$

En donde:

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

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

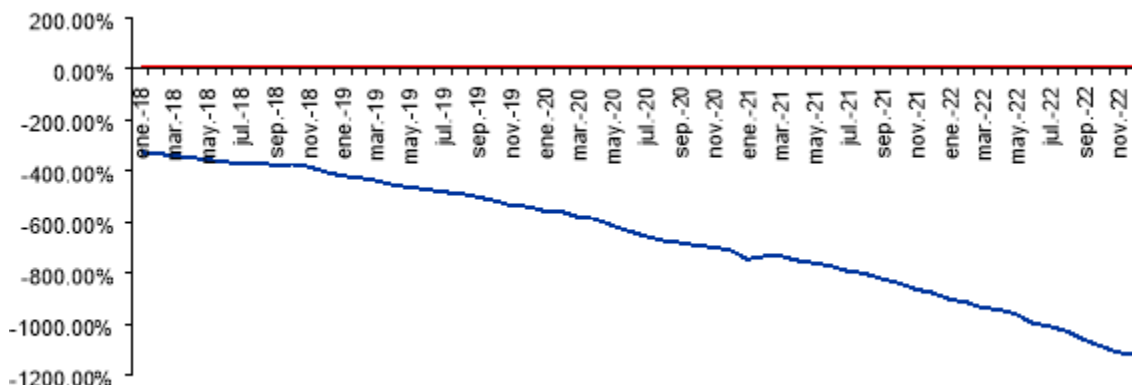
El aforo objetivo de la emisión es del 4.8%. Debido a la tendencia a la alza en la cartera vencida de esta emisión, la tendencia del aforo ha sido decreciente. El fuerte incremento en cartera vencida a partir de los últimos meses de 2008, hizo que el aforo se hiciera negativo y continuará con esta tendencia aun hasta el cierre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 el aforo de la emisión fue de -1116.49%

La información presentada en la gráfica se obtuvo del reporte de distribución (de cada mes) de los últimos 5 años enero de 2018 a diciembre de 2022 y no es un dato calculado por el administrador.

## AFORO

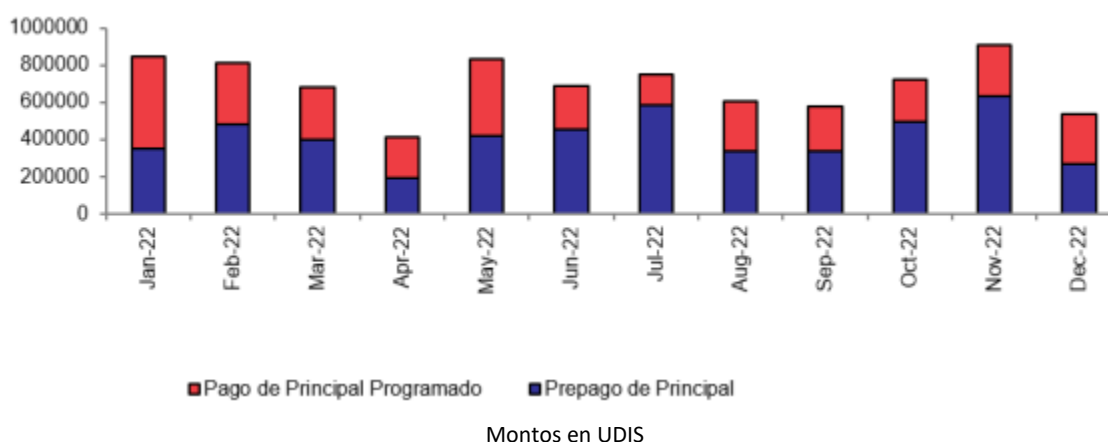
Cantidades monetarias expresadas en Unidades



## Desempeño de los activos

La siguiente gráfica muestra la evolución que ha tenido el flujo de entrada de principal al fideicomiso durante el periodo de Enero a Diciembre de 2022. En promedio el pago de principal programado ha representado un 41 % del pago total de principal del mes, mientras que el prepago de principal ha representado en promedio un 59 % del total. Abril fue el mes que presentó un menor flujo de principal total, tendiendo también el nivel más bajo de flujo por prepagos de principal. Para el periodo de 2022, Noviembre es el mes que reporta la mayor entrada de ingresos por Prepagos de Principal. En cuanto a los flujos programados no se aprecian variaciones significativas siendo el comportamiento de dicho concepto estable mes a mes.

### PREPAGO DE PRINCIPAL VS. PRINCIPAL PROGRAMADO

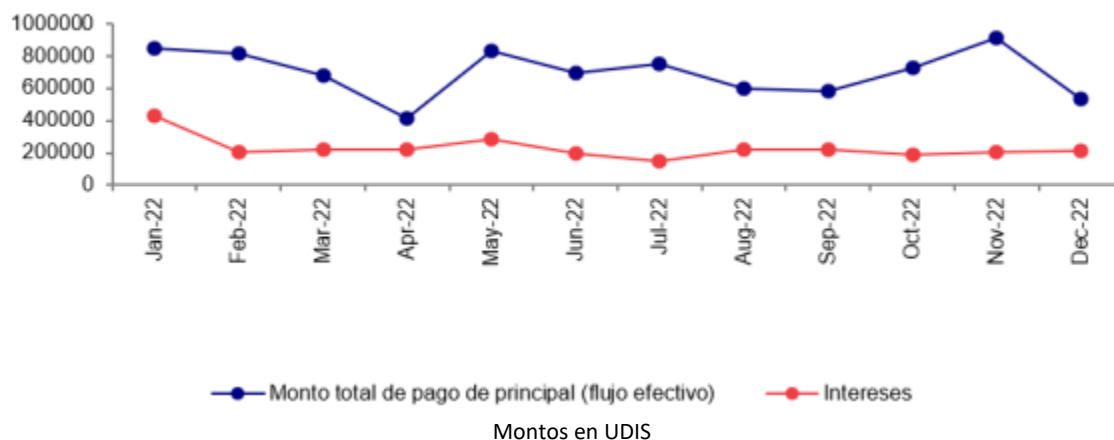


Montos en UDIS

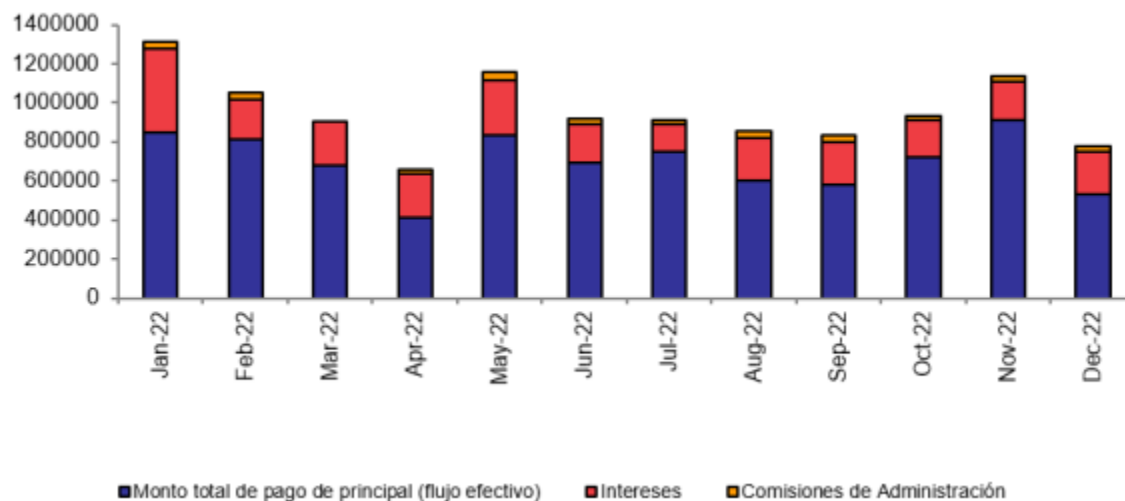
Como se puede ver en la siguiente gráfica, los ingresos por intereses del fideicomiso han tenido un comportamiento relativamente estable.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## FLUJO DE PRINCIPAL E INTERESES



La siguiente gráfica muestra los principales componentes de los ingresos del fideicomiso. El principal componente el pago de principal, el cual representó el 72.83 % de los ingresos totales en el periodo reportado. Los intereses representaron el 23.92 % de los ingresos totales mientras que la comisión por administración representó el 2.93 % del total.



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

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos, a una tasa de interés fija. Los inmuebles adquiridos a través de los créditos son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. Los Créditos Hipotecarios causan intereses a una tasa de interés fija.



## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

En las tablas a continuación se muestran las características de los Créditos que forman parte del Fideicomiso al cierre de 2022.

|              | Saldo Insoluto | Cantidad de<br>Créditos | % de Créditos | Saldo al Cierre de<br>diciembre 2022 | % del Saldo<br>Total |
|--------------|----------------|-------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------------|
| Menor a      | 10.000,00      | 67                      | 4%            | 352,552.50                           | 0%                   |
| 10.001,00    | 20.000,00      | 216                     | 13%           | 3,326,058.38                         | 4%                   |
| 20.001,00    | 30.000,00      | 206                     | 12%           | 5,141,250.77                         | 6%                   |
| 30.001,00    | 40.000,00      | 177                     | 11%           | 6,208,894.37                         | 7%                   |
| 40.001,00    | 50.000,00      | 215                     | 13%           | 9,568,567.49                         | 10%                  |
| 50.001,00    | 60.000,00      | 162                     | 10%           | 8,921,105.75                         | 10%                  |
| 60.001,00    | 70.000,00      | 153                     | 9%            | 9,942,184.29                         | 11%                  |
| 70.001,00    | 80.000,00      | 111                     | 7%            | 8,284,734.56                         | 9%                   |
| 80.001,00    | 90.000,00      | 94                      | 6%            | 7,961,740.39                         | 9%                   |
| 90.001,00    | 100.000,00     | 57                      | 3%            | 5,452,417.49                         | 6%                   |
| 100.001,00   | 110.000,00     | 50                      | 3%            | 5,277,618.93                         | 6%                   |
| 110.001,00   | 120.000,00     | 30                      | 2%            | 3,434,364.50                         | 4%                   |
| 120.001,00   | 130.000,00     | 25                      | 2%            | 3,098,060.45                         | 3%                   |
| 130.001,00   | 140.000,00     | 11                      | 1%            | 1,477,902.28                         | 2%                   |
| 140.001,00   | 150.000,00     | 16                      | 1%            | 2,307,509.88                         | 2%                   |
| 150.001,00   | 160.000,00     | 13                      | 1%            | 2,014,607.89                         | 2%                   |
| 160.001,00   | 170.000,00     | 16                      | 1%            | 2,639,063.44                         | 3%                   |
| 170.001,00   | 180.000,00     | 5                       | 0%            | 875,343.28                           | 1%                   |
| 180.001,00   | 190.000,00     | 5                       | 0%            | 927,645.07                           | 1%                   |
| 190.001,00   | 200.000,00     | 8                       | 0%            | 1,555,313.48                         | 2%                   |
| 200.001,00   | 210.000,00     | 9                       | 1%            | 1,844,794.04                         | 2%                   |
| 210.001,00   | 220.000,00     | 4                       | 0%            | 868,215.06                           | 1%                   |
| 220.001,00   | 230.000,00     | 0                       | 0%            | 0.00                                 | 0%                   |
| 230.001,00   | 240.000,00     | 1                       | 0%            | 232,250.74                           | 0%                   |
| 240.001,00   | 250.000,00     | 1                       | 0%            | 249,490.24                           | 0%                   |
| 250.001,00   | 260.000,00     | 0                       | 0%            | 0.00                                 | 0%                   |
| 260.001,00   | 270.000,00     | 0                       | 0%            | 0.00                                 | 0%                   |
| 270.001,00   | 300.000,00     | 1                       | 0%            | 280,292.11                           | 0%                   |
| Mayor a      | 300.001,00     | 1                       | 0%            | 372,704.34                           | 0%                   |
| <b>Total</b> |                | <b>1,654</b>            | <b>100%</b>   | <b>92,614,681.69</b>                 | <b>100%</b>          |

Los créditos con saldos insolutos entre 10 mil y 20 mil UDIs son los que ocupan mayor porcentaje dentro de la cartera con un 13% equivalente a \$3,326,058.38 UDIs.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Estado              | Cantidad de Créditos | % de Créditos | Saldo al Cierre de diciembre 2022 | % del Saldo Total |
|---------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------|
| ESTADO DE MEXICO    | 329                  | 20%           | 15,744,100.68                     | 17%               |
| QUINTANA ROO        | 257                  | 16%           | 15,716,905.84                     | 17%               |
| BAJA CALIFORNIA     | 192                  | 12%           | 11,364,514.34                     | 12%               |
| JALISCO             | 118                  | 7%            | 10,711,539.37                     | 12%               |
| NUEVO LEON          | 110                  | 7%            | 4,184,383.98                      | 5%                |
| BAJA CALIFORNIA SUR | 103                  | 6%            | 7,912,395.61                      | 9%                |
| PUEBLA              | 83                   | 5%            | 3,506,866.52                      | 4%                |
| GUANAJUATO          | 61                   | 4%            | 2,719,720.31                      | 3%                |
| VERACRUZ            | 51                   | 3%            | 1,837,237.76                      | 2%                |
| SONORA              | 49                   | 3%            | 2,698,488.23                      | 3%                |
| QUERETARO           | 43                   | 3%            | 2,411,812.17                      | 3%                |
| CHIHUAHUA           | 32                   | 2%            | 1,516,418.43                      | 2%                |
| NAYARIT             | 30                   | 2%            | 804,020.12                        | 1%                |
| TAMAULIPAS          | 29                   | 2%            | 1,771,396.41                      | 2%                |
| SINALOA             | 29                   | 2%            | 1,677,352.77                      | 2%                |
| DISTRITO FEDERAL    | 28                   | 2%            | 1,165,717.30                      | 1%                |
| MORELOS             | 21                   | 1%            | 1,215,965.73                      | 1%                |
| GUERRERO            | 18                   | 1%            | 1,458,391.17                      | 2%                |
| COAHUILA            | 17                   | 1%            | 908,241.53                        | 1%                |
| ZACATECAS           | 14                   | 1%            | 624,815.09                        | 1%                |
| MICHOACAN           | 7                    | 0%            | 591,253.74                        | 1%                |
| YUCATAN             | 6                    | 0%            | 517,087.34                        | 1%                |
| AGUASCALIENTES      | 6                    | 0%            | 524,384.47                        | 1%                |
| DURANGO             | 5                    | 0%            | 223,231.94                        | 0%                |
| OAXACA              | 4                    | 0%            | 233,822.71                        | 0%                |
| COLIMA              | 4                    | 0%            | 149,363.00                        | 0%                |
| TABASCO             | 2                    | 0%            | 109,097.63                        | 0%                |
| TLAXCALA            | 2                    | 0%            | 54,542.46                         | 0%                |
| SAN LUIS POTOSI     | 2                    | 0%            | 184,573.00                        | 0%                |
| CHIAPAS             | 2                    | 0%            | 77,042.04                         | 0%                |
| <b>Total</b>        | <b>1,654</b>         | <b>100%</b>   | <b>92,614,681.69</b>              | <b>100%</b>       |

Edo. México, Quintana Roo y Baja California son los estados que, al cierre de diciembre de 2022, concentran la mayor parte de la cartera en cuanto a créditos y saldo insoluto con el 47% de los créditos y el 46% del saldo insoluto total.

| Plazo Restante | Cantidad de Créditos | % de Créditos | Saldo al Cierre de diciembre 2022 | % del Saldo Total |
|----------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------|
| 0 20           | 93                   | 6%            | 5,104,398.47                      | 6%                |

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|              |     |              |                |                      |                |
|--------------|-----|--------------|----------------|----------------------|----------------|
| 20           | 40  | 20           | 1%             | 1,141,096.09         | 1%             |
| 40           | 60  | 15           | 1%             | 744,280.12           | 1%             |
| 60           | 80  | 62           | 4%             | 4,155,995.52         | 4%             |
| 80           | 100 | 2            | 0%             | 57,594.98            | 0%             |
| 100          | 120 | 9            | 1%             | 338,855.42           | 0%             |
| 120          | 140 | 3            | 0%             | 281,374.20           | 0%             |
| 140          | 160 | 325          | 20%            | 19,170,119.91        | 21%            |
| 160          | 180 | 999          | 60%            | 54,236,847.01        | 59%            |
| 180          | 200 | 82           | 5%             | 5,078,307.99         | 5%             |
| 200          | 220 | 13           | 1%             | 749,484.60           | 1%             |
| 240          | 260 | 6            | 0%             | 304,239.04           | 0%             |
| 280          | 300 | 8            | 0%             | 308,288.74           | 0%             |
| 230          | 340 | 17           | 1%             | 943,799.61           | 1%             |
| <b>Total</b> |     | <b>1,654</b> | <b>100,00%</b> | <b>92,614,681.69</b> | <b>100,00%</b> |

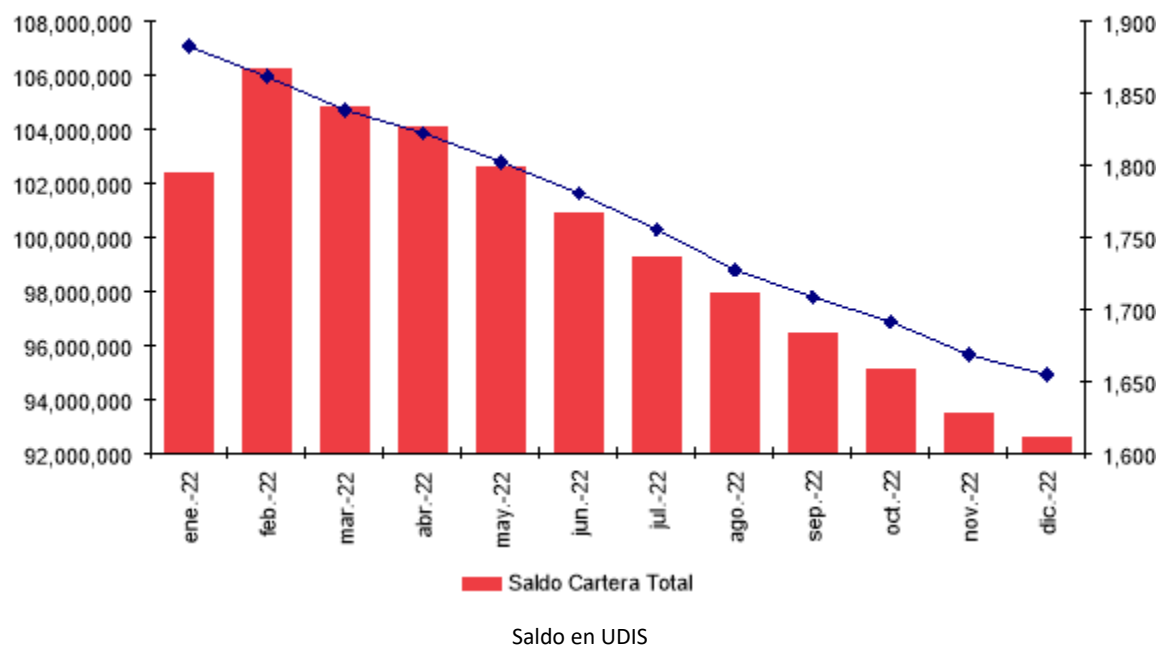
| Tasa de Interés |      | Cantidad de Créditos | % de Créditos | Saldo al Cierre de diciembre 2022 | % del Saldo Total |
|-----------------|------|----------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------|
| 9,0             | 10,0 | 112                  | 7%            | 7,880,559.15                      | 9%                |
| 8,5             | 9,0  | 482                  | 29%           | 33,029,615.00                     | 36%               |
| 10,0            | 11,0 | 689                  | 42%           | 34,655,021.91                     | 37%               |
| 11,0            | 12,0 | 240                  | 15%           | 10,028,986.03                     | 11%               |
| 0,0             | 8,5  | 131                  | 8%            | 7,020,499.60                      | 8%                |
| <b>Total</b>    |      | <b>1,654</b>         | <b>100%</b>   | <b>92,614,681.69</b>              | <b>100%</b>       |

## Variación en saldo y en número de activos

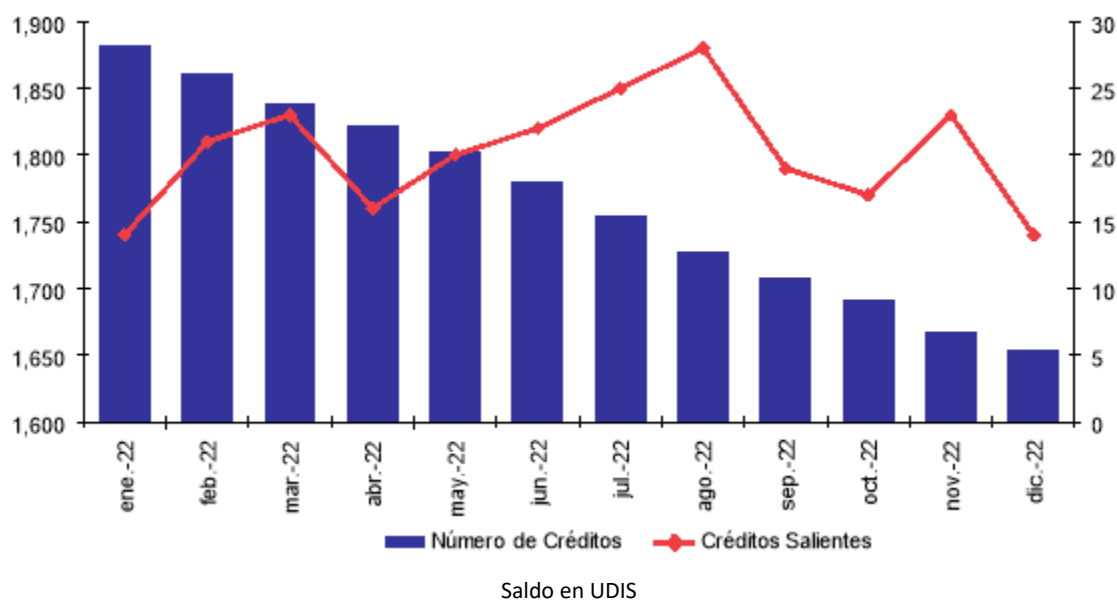
La siguiente gráfica muestra la evolución que han tenido el número de créditos y saldo de la cartera fideicomitida durante el periodo de enero a diciembre de 2022. En promedio, mensualmente amortiza un 1.17% de la cartera al inicio del periodo. En cuanto al número de créditos, en promedio disminuye un 0.89% del número de créditos al inicio del periodo.

### DESEMPEÑO DEL SALDO DE LA CARTERA Y NÚMERO DE CRÉDITOS

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



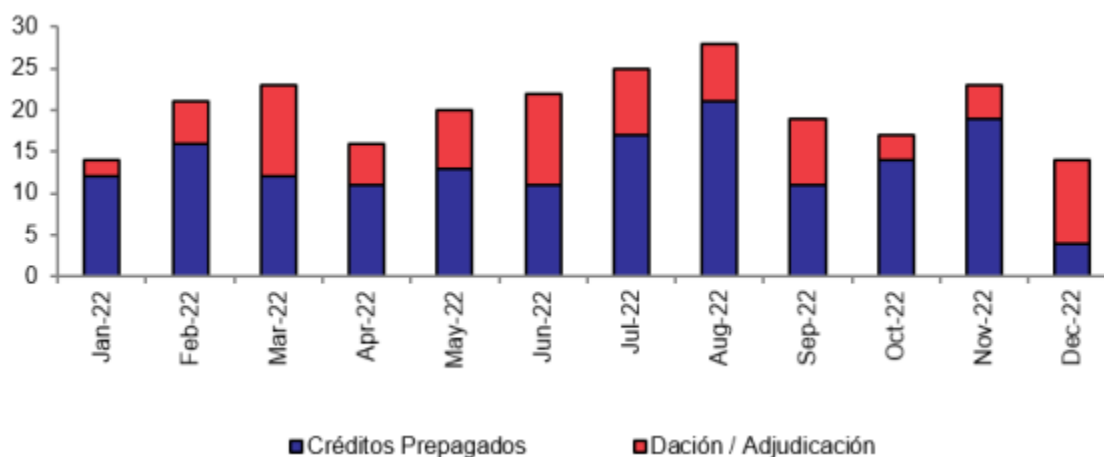
A continuación, se puede observar el comportamiento de la cantidad de créditos en el fideicomiso, así como del número de créditos salientes durante el año 2022. Durante el periodo de enero a diciembre de 2022 salieron de la cartera un total de 228 créditos, lo cual representa 12.11% del total de los créditos en el fideicomiso al inicio del año. En promedio salieron de la cartera 20 créditos por mes.



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los créditos salientes por concepto de dación o adjudicación representaron un 33.5 % del total de créditos salientes en el periodo, tal como se puede observar en la siguiente gráfica. Es importante mencionar que cuando ocurre una dación en pago o una adjudicación, el saldo de la cartera fideicomitida se ve disminuida pero el fideicomiso no percibe ese ingreso hasta que la vivienda ha sido vendida.

DACIONES Y ADJUDICACIONES  
(Número de Créditos)



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

| Morosidad (Cuotas Vencidas) | Cantidad de Créditos | % de Créditos | Saldo al Cierre de diciembre 2022 | % del Saldo Total |
|-----------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------|
| 0                           | 529                  | 32%           | 20,177,192.52                     | 22%               |
| 1                           | 67                   | 4%            | 2,942,740.01                      | 3%                |
| 2                           | 23                   | 1%            | 1,395,495.38                      | 2%                |
| 3                           | 21                   | 1%            | 1,000,007.24                      | 1%                |
| 4                           | 7                    | 0%            | 329,321.18                        | 0%                |
| 5                           | 14                   | 1%            | 1,045,775.27                      | 1%                |
| 6                           | 7                    | 0%            | 170,119.87                        | 0%                |
| Mayor a 6                   | 986                  | 60%           | 65,554,030.21                     | 71%               |
| <b>Total</b>                | <b>1,654</b>         | <b>100%</b>   | <b>92,614,681.69</b>              | <b>100%</b>       |

La cartera vencida de la emisión alcanzó un porcentaje, del saldo total, de 72.45%

## Garantías sobre los activos

### Garantía Genworth México

Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por Genworth, a favor del Fideicomitente. Los derechos del Fideicomitente derivados de tal garantía fueron cedidos al Fiduciario. Esta garantía cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario.

### Garantía Genworth USA

Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por Genworth, a favor del Fideicomitente. Los derechos del Fideicomitente derivados de tal garantía fueron cedidos al Fiduciario. Esta garantía cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario.

### Garantía SHF

Los Créditos Hipotecarios cuentan con una garantía de recuperación otorgada por la SHF, a favor del Fideicomitente. Los derechos del Fideicomitente derivados de tal garantía fueron cedidos al Fiduciario. Esta garantía cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un Crédito Hipotecario.

### Cobertura SHF

El Fiduciario celebró con la Sociedad Hipotecaria Federal la Cobertura SHF mediante la cual la Sociedad Hipotecaria Federal se obligó a pagar en forma mensual al Fiduciario la diferencia entre el incremento en el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, según el mismo sea determinado de tiempo en tiempo por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, y el valor de la UDI con respecto a los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios.

### Garantía Parcial FMO

El FMO ha otorgado al Fiduciario una garantía irrevocable e incondicional hasta por el equivalente al 15% (quince por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme al cual, en aquellos casos descritos y sujeto a aquellas condiciones establecidas en el Contrato de Garantía Parcial, el Fiduciario podrá solicitar al FMO el desembolso de recursos al Fideicomiso necesarios para completar los pagos de intereses y en algunos casos de principal, debidos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Contrato de Garantía Parcial no constituye una garantía de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

## Emisiones de valores

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

## Desempeño de los valores emitidos

| Fecha de Pago | Valor de UDI | Monto de intereses UDIS (Devengados) | Monto de intereses UDIS (Pagado) | Monto de intereses vencidos UDIS (Pagado) | Monto pagado de principal UDIS |
|---------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
|---------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|           |          | Serie A-1  | Serie A-2  | Serie A-1 | Serie A-2 | Serie A-1  | Serie A-2  | Serie A-1 | Serie A-2 |
|-----------|----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| 25-ene-18 | 5.967077 | 511,288.79 | 644,040.95 | 36,611.15 | 46,176.23 | 328,263.52 | 413,524.63 | 0.00      | 0.00      |
| 26-feb-18 | 5.999784 | 545,374.71 | 686,977.01 | 45,377.26 | 57,167.43 | 393,137.51 | 495,186.82 | 0.00      | 0.00      |
| 26-mar-18 | 6.014680 | 477,202.87 | 601,104.89 | 30,467.36 | 38,352.14 | 308,348.10 | 388,420.63 | 0.00      | 0.00      |
| 25-abr-18 | 6.033174 | 511,288.79 | 644,040.95 | 30,146.99 | 37,957.47 | 292,929.48 | 368,990.41 | 0.00      | 0.00      |
| 25-may-18 | 6.012448 | 511,288.79 | 644,040.95 | 42,846.09 | 53,906.61 | 432,434.07 | 544,650.01 | 0.00      | 0.00      |
| 25-jun-18 | 6.010307 | 528,331.75 | 665,508.98 | 35,563.93 | 44,803.57 | 350,147.78 | 441,062.43 | 0.00      | 0.00      |
| 25-jul-18 | 6.033220 | 511,288.79 | 644,040.95 | 35,555.12 | 44,742.48 | 371,077.81 | 467,361.43 | 0.00      | 0.00      |
| 27-ago-18 | 6.063603 | 562,417.67 | 708,445.05 | 48,654.66 | 61,347.18 | 471,386.12 | 593,845.44 | 0.00      | 0.00      |
| 25-sep-18 | 6.102471 | 494,245.83 | 622,572.92 | 51,140.01 | 64,414.06 | 567,290.83 | 714,562.88 | 0.00      | 0.00      |
| 25-oct-18 | 6.122420 | 511,288.79 | 644,040.95 | 40,924.23 | 51,553.91 | 429,438.72 | 540,943.97 | 0.00      | 0.00      |
| 26-nov-18 | 6.155103 | 545,374.71 | 686,977.01 | 37,327.45 | 46,981.10 | 369,596.89 | 465,489.81 | 0.00      | 0.00      |
| 26-dic-18 | 6.213556 | 511,288.79 | 644,040.95 | 22,260.83 | 28,034.36 | 241,178.85 | 303,794.88 | 0.00      | 0.00      |
| 25-ene-19 | 6.245026 | 511,288.79 | 644,040.95 | 63,585.18 | 80,057.10 | 720,159.68 | 907,195.75 | 0.00      | 0.00      |
| 25-feb-19 | 6.252303 | 528,331.75 | 665,508.98 | 23,553.40 | 29,639.56 | 245,819.64 | 309,602.51 | 0.00      | 0.00      |
| 25-mar-19 | 6.254607 | 477,202.87 | 601,104.89 | 32,933.57 | 41,410.55 | 398,320.79 | 501,701.02 | 0.00      | 0.00      |
| 25-abr-19 | 6.278073 | 528,331.75 | 665,508.98 | 37,772.69 | 47,626.44 | 416,423.39 | 524,609.31 | 0.00      | 0.00      |
| 27-may-19 | 6.279589 | 545,374.71 | 686,977.01 | 27,795.12 | 34,984.79 | 300,261.41 | 378,235.98 | 0.00      | 0.00      |
| 25-jun-19 | 6.258609 | 494,245.83 | 622,572.92 | 43,564.33 | 54,883.16 | 538,960.50 | 678,866.49 | 0.00      | 0.00      |
| 25-jul-19 | 6.268129 | 511,288.79 | 644,040.95 | 24,298.25 | 30,618.61 | 286,452.53 | 360,892.27 | 0.00      | 0.00      |
| 26-ago-19 | 6.289169 | 545,374.71 | 686,977.01 | 29,860.60 | 37,661.26 | 341,299.91 | 429,959.04 | 0.00      | 0.00      |
| 25-sep-19 | 6.287775 | 511,288.79 | 644,040.95 | 28,543.60 | 35,963.19 | 357,711.56 | 450,587.37 | 0.00      | 0.00      |
| 25-oct-19 | 6.306572 | 511,288.79 | 644,040.95 | 20,153.11 | 25,347.86 | 256,858.31 | 323,513.80 | 0.00      | 0.00      |
| 25-nov-19 | 6.341741 | 528,331.75 | 665,508.98 | 27,083.73 | 34,086.69 | 346,351.15 | 436,208.40 | 0.00      | 0.00      |
| 26-dic-19 | 6.390613 | 528,331.75 | 665,508.98 | 28,046.80 | 35,371.12 | 367,198.67 | 462,593.51 | 0.00      | 0.00      |
| 27-ene-20 | 6.433786 | 545,374.71 | 686,977.01 | 27,478.23 | 34,563.82 | 354,970.39 | 447,082.95 | 0.00      | 0.00      |
| 25-feb-   | 6.458101 | 494,245.83 | 622,572.92 | 16,262.08 | 20,499.38 | 237,174.38 | 298,729.78 | 0.00      | 0.00      |

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|           |          |            |            |           |           |            |            |      |      |
|-----------|----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------|------|
| 20        |          |            |            |           |           |            |            |      |      |
| 25-mar-20 | 6.496605 | 494,245.83 | 622,572.92 | 8,587.29  | 10,835.60 | 129,590.02 | 163,252.20 | 0.00 | 0.00 |
| 27-abr-20 | 6.453008 | 562,417.67 | 708,445.05 | 26,404.72 | 33,339.29 | 366,998.95 | 462,304.88 | 0.00 | 0.00 |
| 25-may-20 | 6.418567 | 477,202.87 | 601,104.89 | 10,476.27 | 13,200.10 | 174,995.59 | 220,420.69 | 0.00 | 0.00 |
| 25-jun-20 | 6.437000 | 528,331.75 | 665,508.98 | 14,272.42 | 17,974.66 | 223,207.71 | 281,155.86 | 0.00 | 0.00 |
| 27-jul-20 | 6.487510 | 545,374.71 | 686,977.01 | 23,194.75 | 29,234.14 | 364,113.88 | 458,730.98 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ago-20 | 6.519404 | 494,245.83 | 622,572.92 | 16,421.03 | 20,716.83 | 290,174.13 | 365,489.14 | 0.00 | 0.00 |
| 25-sep-20 | 6.546024 | 528,331.75 | 665,508.98 | 12,533.76 | 15,768.28 | 211,153.45 | 265,938.12 | 0.00 | 0.00 |
| 26-oct-20 | 6.554573 | 528,331.75 | 665,508.98 | 16,150.43 | 20,322.62 | 281,623.12 | 354,771.10 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-20 | 6.600960 | 511,288.79 | 644,040.95 | 11,362.84 | 14,316.18 | 210,137.45 | 264,699.10 | 0.00 | 0.00 |
| 28-dic-20 | 6.597261 | 562,417.67 | 708,445.05 | 18,844.16 | 23,749.87 | 325,801.54 | 410,366.67 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ene-21 | 6.632006 | 477,202.87 | 601,104.89 | 11,669.18 | 14,658.33 | 242,753.43 | 305,755.50 | 0.00 | 0.00 |
| 25-feb-21 | 6.699312 | 528,331.75 | 665,508.98 | 15,736.75 | 19,760.76 | 302,303.77 | 380,771.98 | 0.00 | 0.00 |
| 25-mar-21 | 6.735390 | 477,202.87 | 601,104.89 | 11,505.86 | 14,530.60 | 250,934.58 | 316,114.70 | 0.00 | 0.00 |
| 26-abr-21 | 6.790084 | 545,374.71 | 686,977.01 | 9,792.42  | 12,319.49 | 189,936.81 | 239,259.91 | 0.00 | 0.00 |
| 25-may-21 | 6.811124 | 494,245.83 | 622,572.92 | 17,794.89 | 22,453.24 | 394,468.92 | 496,952.58 | 0.00 | 0.00 |
| 25-jun-21 | 6.822585 | 528,331.75 | 665,508.98 | 17,095.31 | 21,580.71 | 357,393.53 | 450,232.91 | 0.00 | 0.00 |
| 26-jul-21 | 6.859876 | 528,331.75 | 665,508.98 | 14,340.62 | 18,069.18 | 303,017.31 | 381,675.62 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ago-21 | 6.901472 | 511,288.79 | 644,040.95 | 20,404.49 | 25,774.10 | 454,805.42 | 572,936.70 | 0.00 | 0.00 |
| 27-sep-21 | 6.912690 | 562,417.67 | 708,445.05 | 18,801.60 | 23,682.78 | 381,274.75 | 480,254.33 | 0.00 | 0.00 |
| 25-oct-21 | 6.956166 | 477,202.87 | 601,104.89 | 5,754.89  | 7,267.60  | 139,761.52 | 176,066.63 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-21 | 7.020501 | 528,331.75 | 665,508.98 | 11,426.32 | 14,404.46 | 257,578.42 | 324,434.54 | 0.00 | 0.00 |
| 27-dic-21 | 7.105573 | 545,374.71 | 686,977.01 | 9,043.32  | 11,375.54 | 201,618.38 | 253,974.43 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ene-22 | 7.113456 | 494,245.83 | 622,572.92 | 10,222.80 | 12,900.20 | 259,038.37 | 326,338.45 | 0.00 | 0.00 |
| 25-feb-22 | 7.169241 | 528,331.75 | 665,508.98 | 14,651.67 | 18,481.09 | 353,721.33 | 445,544.02 | 0.00 | 0.00 |
| 25-mar-22 | 7.229574 | 477,202.87 | 601,104.89 | 10,068.43 | 12,681.12 | 271,974.99 | 342,581.43 | 0.00 | 0.00 |
| 25-abr-22 | 7.307430 | 528,331.75 | 665,508.98 | 13,568.79 | 17,039.87 | 335,590.78 | 422,683.45 | 0.00 | 0.00 |



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|           |          |            |            |           |           |            |            |      |      |
|-----------|----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------|------|
| 25-may-22 | 7.331867 | 511,288.79 | 644,040.95 | 7,163.69  | 9,041.98  | 186,124.98 | 234,479.90 | 0.00 | 0.00 |
| 27-jun-22 | 7.349451 | 562,417.67 | 708,445.05 | 16,739.88 | 21,115.07 | 404,229.94 | 509,139.50 | 0.00 | 0.00 |
| 25-jul-22 | 7.414877 | 477,202.87 | 601,104.89 | 9,589.34  | 12,034.94 | 275,259.03 | 346,696.38 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ago-22 | 7.463568 | 528,331.75 | 665,508.98 | 11,276.45 | 14,199.98 | 296,807.42 | 373,863.19 | 0.00 | 0.00 |
| 26-sep-22 | 7.518989 | 545,374.71 | 686,977.01 | 10,820.59 | 13,657.70 | 281,137.47 | 354,176.47 | 0.00 | 0.00 |
| 25-oct-22 | 7.557372 | 494,245.83 | 622,572.92 | 9,444.92  | 11,886.46 | 274,930.69 | 346,249.47 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-22 | 7.602000 | 528,331.75 | 665,508.98 | 12,481.51 | 15,804.51 | 346,159.34 | 436,042.44 | 0.00 | 0.00 |
| 26-dic-22 | 7.635653 | 528,331.75 | 665,508.98 | 8,999.86  | 11,293.95 | 251,349.17 | 316,583.48 | 0.00 | 0.00 |

| Fecha de Pago | Monto de intereses PESOS (Devengados) |              | Monto de intereses PESOS (Pagado) |            | Monto de intereses vencidos Pesos (Pagado) |              | Monto pagado de principal MXP |           |
|---------------|---------------------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|--------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------|
|               | Serie A-1                             | Serie A-2    | Serie A-1                         | Serie A-2  | Serie A-1                                  | Serie A-2    | Serie A-1                     | Serie A-2 |
| 25-ene-18     | 3,050,899.58                          | 3,843,041.94 | 218,461.55                        | 275,537.12 | 1,958,773.70                               | 2,467,533.31 | 0.00                          | 0.00      |
| 26-feb-18     | 3,272,130.46                          | 4,121,713.67 | 272,253.76                        | 342,992.23 | 2,358,740.14                               | 2,971,013.96 | 0.00                          | 0.00      |
| 26-mar-18     | 2,870,222.56                          | 3,615,453.56 | 183,251.42                        | 230,675.85 | 1,854,615.15                               | 2,336,225.79 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-abr-18     | 3,084,694.23                          | 3,885,611.11 | 181,882.04                        | 229,004.02 | 1,767,294.52                               | 2,226,183.35 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-may-18     | 3,074,097.26                          | 3,872,262.72 | 257,609.89                        | 324,110.69 | 2,599,987.36                               | 3,274,679.86 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-jun-18     | 3,175,436.02                          | 3,999,913.28 | 213,750.14                        | 269,283.21 | 2,104,495.65                               | 2,650,920.61 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-jul-18     | 3,084,717.75                          | 3,885,640.74 | 214,511.86                        | 269,941.23 | 2,238,794.06                               | 2,819,694.33 | 0.00                          | 0.00      |
| 27-ago-18     | 3,410,277.47                          | 4,295,729.53 | 295,022.54                        | 371,984.94 | 2,858,298.29                               | 3,600,842.99 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-sep-18     | 3,016,120.84                          | 3,799,233.19 | 312,080.43                        | 393,084.93 | 3,461,875.84                               | 4,360,599.25 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-oct-18     | 3,130,324.71                          | 3,943,089.19 | 250,555.32                        | 315,634.69 | 2,629,204.21                               | 3,311,886.18 | 0.00                          | 0.00      |
| 26-nov-18     | 3,356,837.51                          | 4,228,414.26 | 229,754.30                        | 289,173.51 | 2,274,906.93                               | 2,865,137.73 | 0.00                          | 0.00      |
| 26-dic-18     | 3,176,921.53                          | 4,001,784.51 | 138,318.91                        | 174,193.07 | 1,498,578.29                               | 1,887,646.50 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-ene-19     | 3,193,011.79                          | 4,022,052.48 | 397,091.10                        | 499,958.67 | 4,497,415.93                               | 5,665,461.05 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-feb-19     | 3,303,290.19                          | 4,160,963.79 | 147,262.99                        | 185,315.51 | 1,536,938.87                               | 1,935,728.70 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-mar-19     | 2,984,716.41                          | 3,759,674.85 | 205,986.54                        | 259,006.72 | 2,491,340.00                               | 3,137,942.71 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-abr-19     | 3,316,905.29                          | 4,178,113.96 | 237,139.71                        | 299,002.27 | 2,614,336.44                               | 3,293,535.54 | 0.00                          | 0.00      |
| 27-may-19     | 3,424,729.03                          | 4,313,933.28 | 174,541.93                        | 219,690.10 | 1,885,518.25                               | 2,375,166.50 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-jun-19     | 3,093,291.40                          | 3,896,440.48 | 272,652.11                        | 343,492.24 | 3,373,143.04                               | 4,248,759.92 | 0.00                          | 0.00      |
| 25-jul-19     | 3,204,824.09                          | 4,036,931.76 | 152,304.57                        | 191,921.40 | 1,795,521.41                               | 2,262,119.30 | 0.00                          | 0.00      |
| 26-ago-19     | 3,429,953.72                          | 4,320,514.52 | 187,798.36                        | 236,858.03 | 2,146,492.81                               | 2,704,085.07 | 0.00                          | 0.00      |

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|           |              |              |            |            |              |              |      |      |
|-----------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|------|------|
| 25-sep-19 | 3,214,868.87 | 4,049,584.58 | 179,475.73 | 226,128.45 | 2,249,209.80 | 2,833,192.00 | 0.00 | 0.00 |
| 25-oct-19 | 3,224,479.57 | 4,061,690.62 | 127,097.04 | 159,858.10 | 1,619,895.43 | 2,040,263.07 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-19 | 3,350,543.12 | 4,220,485.58 | 171,758.00 | 216,168.96 | 2,196,469.29 | 2,766,320.69 | 0.00 | 0.00 |
| 26-dic-19 | 3,376,363.75 | 4,253,010.34 | 179,236.24 | 226,043.14 | 2,346,624.59 | 2,956,256.10 | 0.00 | 0.00 |
| 27-ene-20 | 3,508,824.17 | 4,419,863.07 | 176,789.05 | 222,376.22 | 2,283,803.53 | 2,876,436.02 | 0.00 | 0.00 |
| 25-feb-20 | 3,191,889.49 | 4,020,638.80 | 105,022.16 | 132,387.07 | 1,531,696.10 | 1,929,227.09 | 0.00 | 0.00 |
| 25-mar-20 | 3,210,919.93 | 4,044,610.34 | 55,788.23  | 70,394.61  | 841,895.17   | 1,060,585.06 | 0.00 | 0.00 |
| 27-abr-20 | 3,629,285.72 | 4,571,601.58 | 170,389.87 | 215,138.71 | 2,368,247.16 | 2,983,257.09 | 0.00 | 0.00 |
| 25-may-20 | 3,062,958.59 | 3,858,232.01 | 67,242.64  | 84,725.73  | 1,123,220.92 | 1,414,784.97 | 0.00 | 0.00 |
| 25-jun-20 | 3,400,871.47 | 4,283,881.30 | 91,871.57  | 115,702.89 | 1,436,788.03 | 1,809,800.27 | 0.00 | 0.00 |
| 27-jul-20 | 3,538,123.88 | 4,456,770.22 | 150,476.17 | 189,656.78 | 2,362,192.44 | 2,976,021.82 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ago-20 | 3,222,188.24 | 4,058,804.38 | 107,055.33 | 135,061.38 | 1,891,762.38 | 2,382,771.36 | 0.00 | 0.00 |
| 25-sep-20 | 3,458,472.32 | 4,356,437.76 | 82,046.29  | 103,219.54 | 1,382,215.55 | 1,740,837.32 | 0.00 | 0.00 |
| 26-oct-20 | 3,462,989.02 | 4,362,127.19 | 105,859.17 | 133,206.10 | 1,845,919.30 | 2,325,373.07 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-20 | 3,374,996.85 | 4,251,288.55 | 75,005.65  | 94,500.53  | 1,387,108.90 | 1,747,268.17 | 0.00 | 0.00 |
| 28-dic-20 | 3,710,416.16 | 4,673,796.90 | 124,319.84 | 156,684.10 | 2,149,397.80 | 2,707,296.03 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ene-21 | 3,164,812.30 | 3,986,531.24 | 77,390.07  | 97,214.14  | 1,609,942.20 | 2,027,772.31 | 0.00 | 0.00 |
| 25-feb-21 | 3,539,459.23 | 4,458,452.30 | 105,425.40 | 132,383.50 | 2,025,227.30 | 2,550,910.29 | 0.00 | 0.00 |
| 25-mar-21 | 3,214,147.44 | 4,048,675.87 | 77,496.45  | 97,869.26  | 1,690,142.25 | 2,129,155.79 | 0.00 | 0.00 |
| 26-abr-21 | 3,703,140.09 | 4,664,631.60 | 66,491.34  | 83,650.36  | 1,289,686.88 | 1,624,594.88 | 0.00 | 0.00 |
| 25-may-21 | 3,366,369.63 | 4,240,421.36 | 121,203.19 | 152,931.79 | 2,686,776.73 | 3,384,805.64 | 0.00 | 0.00 |
| 25-jun-21 | 3,604,588.27 | 4,540,491.58 | 116,634.20 | 147,236.22 | 2,438,347.73 | 3,071,752.29 | 0.00 | 0.00 |
| 26-jul-21 | 3,624,290.29 | 4,565,309.08 | 98,374.87  | 123,952.33 | 2,078,661.17 | 2,618,247.43 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ago-21 | 3,528,645.27 | 4,444,830.58 | 140,821.02 | 177,879.23 | 3,138,826.87 | 3,954,106.59 | 0.00 | 0.00 |
| 27-sep-21 | 3,887,819.00 | 4,897,261.01 | 129,969.63 | 163,711.72 | 2,635,634.15 | 3,319,849.30 | 0.00 | 0.00 |
| 25-oct-21 | 3,319,502.38 | 4,181,385.40 | 40,031.97  | 50,554.63  | 972,204.33   | 1,224,748.72 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-21 | 3,709,153.58 | 4,672,206.46 | 80,218.49  | 101,126.53 | 1,808,329.56 | 2,277,693.02 | 0.00 | 0.00 |
| 27-dic-21 | 3,875,199.81 | 4,881,365.29 | 64,257.97  | 80,829.73  | 1,432,614.11 | 1,804,633.84 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ene-22 | 3,515,795.96 | 4,428,645.07 | 72,719.44  | 91,765.00  | 1,842,658.05 | 2,321,394.20 | 0.00 | 0.00 |
| 25-feb-22 | 3,787,737.64 | 4,771,194.27 | 105,041.35 | 132,495.38 | 2,535,913.45 | 3,194,212.45 | 0.00 | 0.00 |
| 25-mar-22 | 3,449,973.46 | 4,345,732.28 | 72,790.46  | 91,679.10  | 1,966,263.32 | 2,476,717.80 | 0.00 | 0.00 |
| 25-abr-22 | 3,860,747.28 | 4,863,160.29 | 99,152.99  | 124,517.67 | 2,452,306.14 | 3,088,729.73 | 0.00 | 0.00 |
| 25-may-22 | 3,748,701.41 | 4,722,022.59 | 52,523.22  | 66,294.59  | 1,364,643.60 | 1,719,175.43 | 0.00 | 0.00 |
| 27-jun-22 | 4,133,461.11 | 5,206,682.18 | 123,028.94 | 155,184.18 | 2,970,868.16 | 3,741,895.83 | 0.00 | 0.00 |
| 25-jul-22 | 3,538,400.59 | 4,457,118.82 | 71,103.78  | 89,237.60  | 2,041,011.84 | 2,570,711.00 | 0.00 | 0.00 |
| 25-ago-22 | 3,943,239.94 | 4,967,071.53 | 84,162.54  | 105,982.51 | 2,215,242.34 | 2,790,353.32 | 0.00 | 0.00 |
| 26-sep-22 | 4,100,666.45 | 5,165,372.58 | 81,359.89  | 102,692.09 | 2,113,869.53 | 2,663,048.98 | 0.00 | 0.00 |
| 25-oct-22 | 3,735,199.60 | 4,705,015.15 | 71,378.79  | 89,830.42  | 2,077,753.52 | 2,616,736.07 | 0.00 | 0.00 |
| 25-nov-22 | 4,016,377.96 | 5,059,199.27 | 94,884.46  | 120,145.91 | 2,631,503.33 | 3,314,794.66 | 0.00 | 0.00 |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|           |              |              |           |           |              |              |      |      |
|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|------|------|
| 26-dic-22 | 4,034,157.91 | 5,081,595.64 | 68,719.81 | 86,236.68 | 1,919,215.03 | 2,417,321.58 | 0.00 | 0.00 |
|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|------|------|

## Información relevante del periodo

**21 de enero de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,515,795.96 (Tres millones quinientos quince mil setecientos noventa y cinco pesos 96/100 m.n.), equivalente a 494,245.83 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,443,076.53 (Tres millones cuatrocientos cuarenta y tres mil setenta y seis pesos 53/100 m.n.), equivalente a 484,023.03 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 12,512,380.74 UDIS.

Por lo cual, el 25 de enero de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$72,719.44 (Setenta y dos mil setecientos diecinueve pesos 44/100 m.n.), equivalente a 10,222.80 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$1,842,658.04 (Un millón ochocientos cuarenta y dos mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 04/100 m.n.), equivalente a 259,038.37 UDIS.

**21 de enero de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,428,645.07 (Cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 07/100 m.n.) equivalente a 622,572.92 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,336,880.07 (Cuatro millones trescientos treinta y seis mil ochocientos ochenta pesos 07/100 m.n.), equivalente a 609,672.72 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 15,760,724.03 UDIS.

Por lo cual, el 25 de enero de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$91,765.00 (Noventa y un mil setecientos sesenta y cinco pesos 00/100 m.n.), equivalente a 12,900.20 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,321,394.20 (Dos millones trescientos veintiún mil trescientos noventa y cuatro pesos 20/100 m.n.), equivalente a 326,338.45 UDIS.

**23 de febrero de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,787,737.64 (Tres millones setecientos ochenta y siete mil setecientos treinta y siete pesos 64/100 m.n.), equivalente a 528,331.75 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,682,696.29 (Tres millones seiscientos ochenta y dos mil seiscientos noventa y seis pesos 29/100 m.n.), equivalente a 513,680.08 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 12,737,365.40 UDIS.

Por lo cual, el 25 de febrero de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$105,041.35 (Ciento cinco mil cuarenta y un pesos 35/100 m.n.), equivalente a 14,651.67 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,535,913.45 (Dos millones quinientos treinta y cinco mil novecientos trece pesos 45/100 m.n.), equivalente a 353,721.33 UDIS.

**23 de febrero de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,771,194.27 (Cuatro millones setecientos setenta y un mil ciento noventa y cuatro pesos 27/100 m.n.) equivalente a 665,508.98 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,638,698.88 (Cuatro millones seiscientos treinta y ocho mil seiscientos noventa y ocho pesos 88/100 m.n.), equivalente a 647,027.89 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 16,044,058.30 UDIS.

Por lo cual, el 25 de febrero de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$132,495.38 (Ciento treinta y dos mil cuatrocientos noventa y cinco pesos 38/100 m.n.), equivalente a 18,481.09 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$3,194,212.45 (Tres millones ciento noventa y cuatro mil doscientos doce pesos 45/100 m.n.), equivalente a 445,544.02 UDIS.

**23 de marzo de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,449,973.46 (Tres millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil novecientos setenta y tres pesos 46/100 m.n.), equivalente a 477,202.87 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,377,183.00 (Tres millones trescientos setenta y siete mil ciento ochenta y tres pesos 00/100 m.n.), equivalente a 467,134.44 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 12,897,324.15 UDIS.

Por lo cual, el 25 de marzo de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$72,790.46 (Setenta y dos mil setecientos noventa pesos 46/100 m.n.), equivalente a 10,068.43 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$1,966,263.32 (Un millón novecientos sesenta y seis mil doscientos sesenta y tres pesos 32/100 m.n.), equivalente a 271,974.99 UDIS.

**23 de marzo de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,345,732.28 (Cuatro millones trescientos cuarenta y cinco mil setecientos treinta y dos pesos 28/100 m.n.) equivalente a 601,104.89 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,254,053.19 (Cuatro millones doscientos cincuenta y cuatro mil cincuenta y tres pesos 19/100 m.n.), equivalente a 588,423.77 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 16,245,542.17 UDIS.

Por lo cual, el 25 de marzo de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$91,679.10 (Noventa y un mil seiscientos setenta y nueve pesos 10/100 m.n.), equivalente a 12,681.12 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,476,717.80 (Dos millones cuatrocientos setenta y seis mil setecientos diecisiete pesos 80/100 m.n.), equivalente a 342,581.43 UDIS.

**21 de abril de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,860,747.28 (Tres millones ochocientos sesenta mil setecientos cuarenta y siete pesos 28/100 m.n.), equivalente a 528,331.75 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,761,594.30 (Tres millones setecientos sesenta y un mil quinientos noventa y cuatro pesos 30/100 m.n.), equivalente a 514,762.96 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 13,092,483.60 UDIS.

Por lo cual, el 25 de abril de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$99,152.99 (Noventa y nueve mil ciento cincuenta y dos pesos 99/100 m.n.), equivalente a 13,568.79 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,452,306.14 (Dos millones cuatrocientos cincuenta y dos mil trescientos seis pesos 14/100 m.n.), equivalente a 335,590.78 UDIS.

**21 de abril de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,863,160.29 (Cuatro millones ochocientos sesenta y tres mil ciento sesenta pesos 29/100 m.n.) equivalente a 665,508.98 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,738,642.63 (Cuatro millones setecientos treinta y ocho mil seiscientos cuarenta y dos pesos 63/100 m.n.), equivalente a 648,469.11 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 16,491,384.51 UDIS.

Por lo cual, el 25 de abril de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$124,517.67 (Ciento veinticuatro mil quinientos diecisiete pesos 67/100 m.n.), equivalente a 17,039.87 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$3,088,729.73 (Tres millones ochenta y ocho mil setecientos veintinueve pesos 73/100 m.n.), equivalente a 422,683.45 UDIS.

**23 de mayo de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,748,701.41 (Tres millones setecientos cuarenta y ocho mil setecientos un pesos 41/100 m.n.), equivalente a 511,288.79 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,696,178.18 (Tres millones seiscientos noventa y seis mil ciento setenta y ocho pesos 18/100 m.n.), equivalente a 504,125.10 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 13,271,655.78 UDIS.

Por lo cual, el 25 de mayo de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$52,523.22 (Cincuenta y dos mil quinientos veintitrés pesos 22/100 m.n.), equivalente a 7,163.69 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$1,364,643.60 (Un millón trescientos sesenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y tres pesos 60/100 m.n.), equivalente a 186,124.98 UDIS.

**23 de mayo de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,722,022.59 (Cuatro millones setecientos veintidós mil veintidós pesos 59/100 m.n.) equivalente a 644,040.95 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,655,727.99 (Cuatro millones seiscientos cincuenta y cinco mil setecientos veintisiete pesos 99/100 m.n.), equivalente a 634,998.97 UDIS y,



- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 16,717,170.17 UDIS.

Por lo cual, el 25 de mayo de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$66,294.59 (Sesenta y seis mil doscientos noventa y cuatro pesos 59/100 m.n.), equivalente a 9,041.98 UDIS.

- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$1,719,175.43 (Un millón setecientos diecinueve mil ciento setenta y cinco pesos 43/100 m.n.), equivalente a 234,479.90 UDIS.

**23 de junio de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$4,133,461.11 (Cuatro millones ciento treinta y tres mil cuatrocientos sesenta y un pesos 11/100 m.n.), equivalente a 562,417.67 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,010,432.18 (Cuatro millones diez mil cuatrocientos treinta y dos pesos 18/100 m.n.), equivalente a 545,677.79 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 13,589,655.90 UDIS.

Por lo cual, el 27 de junio de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$123,028.94 (Ciento veintitrés mil veintiocho pesos 94/100 m.n.), equivalente a 16,739.88 UDIS.

- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,970,868.16 (Dos millones novecientos setenta mil ochocientos sesenta y ocho pesos 16/100 m.n.), equivalente a 404,229.94 UDIS.

**23 de junio de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$5,206,682.18 (Cinco millones doscientos seis mil seiscientos ochenta y dos pesos 18/100 M.N.) equivalente a 708,445.05 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$5,051,498.01 (Cinco millones cincuenta y un mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 01/100 m.n.), equivalente a 687,329.98 UDIS y,



- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 17,117,689.24 UDIS.

Por lo cual, el 27 de junio de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$155,184.18 (Ciento cincuenta y cinco mil ciento ochenta y cuatro pesos 18/100 m.n.), equivalente a 21,115.07 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$3,741,895.83 (Tres millones setecientos cuarenta y un mil ochocientos noventa y cinco pesos 83/100 m.n.), equivalente a 509,139.50 UDIS.

**21 de julio de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,538,400.59 (Tres millones quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos pesos 59/100 m.n.), equivalente a 477,202.87 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,467,296.81 (Tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil doscientos noventa y seis pesos 81/100 m.n.), equivalente a 467,613.53 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 13,731,103.75 UDIS.

Por lo cual, el 25 de julio de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$71,103.78 (Setenta y un mil ciento tres pesos 78/100 m.n.), equivalente a 9,589.34 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,041,011.84 (Dos millones cuarenta y un mil once pesos 84/100 m.n.), equivalente a 275,259.03 UDIS.

**21 de julio de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,457,118.82 (cuatro millones cuatrocientos cincuenta y siete mil ciento dieciocho pesos 82/100 m.n.) equivalente a 601,104.89 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,367,881.22 (Cuatro millones trescientos sesenta y siete mil ochocientos ochenta y un pesos 22/100 m.n.), equivalente a 589,069.95 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 17,295,879.72 UDIS.

Por lo cual, el 25 de julio de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$89,237.60 (ochenta y nueve mil doscientos treinta y siete pesos 60/100 m.n.), equivalente a 12,034.94 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,570,711.00 (Dos millones quinientos setenta mil setecientos once pesos 00/100 m.n.), equivalente a 346,696.38 UDIS.

**23 de agosto de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,943,239.94 (Tres millones novecientos cuarenta y tres mil doscientos treinta y nueve pesos 94/100 m.n.), equivalente a 528,331.75 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,859,077.39 (Tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil setenta y siete pesos 39/100 m.n.), equivalente a 517,055.30 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 13,923,458.25 UDIS.

Por lo cual, el 25 de agosto de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$84,162.54 (Ochenta y cuatro mil ciento sesenta y dos pesos 54/100 m.n.), equivalente a 11,276.45 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,215,242.34 (Dos millones doscientos quince mil doscientos cuarenta y dos pesos 34/100 m.n.), equivalente a 296,807.42 UDIS.

**23 de agosto de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,967,071.53 (Cuatro millones novecientos sesenta y siete mil setenta y un pesos 53/100 m.n.) equivalente a 665,508.98 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,861,089.01 (Cuatro millones ochocientos sesenta y un mil ochenta y nueve pesos 01/100 m.n.), equivalente a 651,309.00 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 17,538,253.29 UDIS.

Por lo cual, el 25 de agosto de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$105,982.51 (Ciento cinco mil novecientos ochenta y dos pesos 51/100 m.n.), equivalente a 14,199.98 UDIS.

- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,790,353.32 (Dos millones setecientos noventa mil trescientos cincuenta y tres pesos 32/100 m.n.), equivalente A 373,863.19 UDIS.

**22 de septiembre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$4,100,666.45 (Cuatro millones cien mil seiscientos sesenta y seis pesos 45/100 m.n.), equivalente a 545,374.71 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,019,306.55 (Cuatro millones diecinueve mil trescientos seis pesos 55/100 m.n.), equivalente a 534,554.12 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 14,143,706.13 UDIS.

Por lo cual, el 26 de septiembre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$81,359.89 (Ochenta y un mil trescientos cincuenta y nueve pesos 89/100 m.n.), equivalente a 10,820.59 UDIS.

- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,113,869.53 (Dos millones ciento trece mil ochocientos sesenta y nueve pesos 53/100 m.n.), equivalente a 281,137.47 UDIS.

**22 de septiembre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$5,165,372.58 (Cinco millones ciento sesenta y cinco mil trescientos setenta y dos pesos 58/100 m.n.) equivalente a 686,977.01 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$5,062,680.49 (Cinco millones sesenta y dos mil seiscientos ochenta pesos 49/100 m.n.), equivalente a 673,319.31 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 17,815,699.10 UDIS.

Por lo cual, el 26 de septiembre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$102,692.09 (Ciento dos mil seiscientos noventa y dos pesos 09/100 m.n.), equivalente a 13,657.70 UDIS.

- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,663,048.98 (dos millones seiscientos sesenta y tres mil cuarenta y ocho pesos 98/100 m.n.), equivalente a 354,176.47 UDIS.

**21 de octubre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,735,199.60 (Tres millones setecientos treinta y cinco mil ciento noventa y nueve pesos 60/100 m.n.), equivalente a 494,245.83 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,663,820.82 (Tres millones seiscientos sesenta y tres mil ochocientos veinte pesos 82/100 m.n.), equivalente a 484,800.91 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 14,397,122.78 UDIS.

Por lo cual, el 25 de octubre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$71,378.79 (Setenta y un mil trescientos setenta y ocho pesos 79/100 m.n.), equivalente a 9,444.92 UDIS.

- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,077,753.52 (Dos millones setenta y siete mil setecientos cincuenta y tres pesos 52/100 m.n.), equivalente a 274,930.69 UDIS.

**21 de octubre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,705,015.15 (Cuatro millones setecientos cinco mil quince pesos 15/100 m.n.) equivalente a 622,572.92 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,615,184.75 (Cuatro millones seiscientos quince mil ciento ochenta y cuatro pesos 75/100 m.n.), equivalente a 610,686.46 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 18,134,841.94 UDIS.

Por lo cual, el 25 de octubre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$89,830.42 (Ochenta y nueve mil ochocientos treinta pesos 42/100 m.n.), equivalente a 11,886.46 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,616,736.07 (Dos millones seiscientos dieciséis mil setecientos treinta y seis pesos 07/100 m.n.), equivalente a 346,249.47 UDIS.

**23 de noviembre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$4,016,377.96 (Cuatro millones dieciséis mil trescientos setenta y siete pesos 96/100 m.n.), equivalente a 528,331.75 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,921,493.52 (Tres millones novecientos veintiún mil cuatrocientos noventa y tres pesos 52/100 m.n.), equivalente a 515,850.24 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 14,606,993.00 UDIS.

Por lo cual, el 25 de noviembre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$94,884.46 (Noventa y cuatro mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 46/100 m.n.), equivalente a 12,481.51 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,631,503.33 (Dos millones seiscientos treinta y un mil quinientos tres pesos 33/100 m.n.), equivalente a 346,159.34 UDIS.

**23 de noviembre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$5,059,199.27 (Cinco millones cincuenta y nueve mil ciento noventa y nueve pesos 27/100 m.n.) equivalente a 665,508.98 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,939,053.38 (Cuatro millones novecientos treinta y nueve mil cincuenta y tres pesos 38/100 m.n.), equivalente a 649,704.47 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 18,399,278.93 UDIS.

Por lo cual, el 25 de noviembre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$120,145.91 (Ciento veinte mil ciento cuarenta y cinco pesos 91/100 m.n.), equivalente a 15,804.51 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$3,314,794.66 (Tres millones trescientos catorce mil setecientos noventa y cuatro pesos 66/100 m.n.), equivalente a 436,042.44 UDIS.

**22 de diciembre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$4,034,157.91 (Cuatro millones treinta y cuatro mil ciento cincuenta y siete pesos 91/100 m.n.), equivalente a 528,331.75 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,965,438.10 (Tres millones novecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho pesos 10/100 m.n.), equivalente a 519,331.89 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 14,776,683.90 UDIS.

Por lo cual, el 26 de diciembre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$68,719.81 (Sesenta y ocho mil setecientos diecinueve pesos 81/100 m.n.), equivalente a 8,999.86 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$1,919,215.03 (Un millón novecientos diecinueve mil doscientos quince pesos 03/100 m.n.), equivalente a 251,349.17 UDIS.

**22 de diciembre de 2022:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$5,081,595.64 (Cinco millones ochenta y un mil quinientos noventa y cinco pesos 64/100 m.n.) equivalente a 665,508.98 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,995,358.96 (Cuatro millones novecientos noventa y cinco mil trescientos cincuenta y ocho pesos 96/100 m.n.), equivalente a 654,215.03 UDIS y,



- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 18,612,940 UDIS.

Por lo cual, el 26 de diciembre de 2022 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$86,236.68 (Ochenta y seis mil doscientos treinta y seis pesos 68/100 m.n.), equivalente a 11,293.95 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,417,321.58 (Dos millones cuatrocientos diecisiete mil trescientos veintiún pesos 58/100 m.n.), equivalente a 316,583.48 UDIS.

**23 de enero de 2023:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,923,028.39 (Tres millones novecientos veintitrés mil veintiocho pesos 39/100 m.n.), equivalente a 511,288.79 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,844,941.22 (Tres millones ochocientos cuarenta y cuatro mil novecientos cuarenta y un pesos 22/100 m.n.), equivalente a 501,111.68 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 15,044,666.62 UDIS.

Por lo cual, el 25 de enero de 2023 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$78,087.16 (Setenta y ocho mil ochenta y siete pesos 16/100 m.n.), equivalente a 10,177.11 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,304,917.64 (Dos millones trescientos cuatro mil novecientos diecisiete pesos 64/100 m.n.), equivalente a 300,400.21 UDIS.

**23 de enero de 2023:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,941,612.21 (Cuatro millones novecientos cuarenta y un mil seiscientos doce pesos 21/100 m.n.) equivalente a 644,040.95 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,843,060.86 (Cuatro millones ochocientos cuarenta y tres mil sesenta pesos 86/100 m.n.), equivalente a 631,196.74 UDIS y,

- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 18,950,572.51 UDIS.

Por lo cual, el 25 de enero de 2023 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$98,551.35 (Noventa y ocho mil quinientos cincuenta y un pesos 35/100 m.n.), equivalente a 12,844.21 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,903,226.87 (Dos millones novecientos tres mil doscientos veintiséis pesos 87/100 m.n.), equivalente a 378,377.93 UDIS.

**23 de febrero de 2023:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$4,350,013.84 (Cuatro millones trescientos cincuenta mil trece pesos 84/100 m.n.), equivalente a 562,417.67 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,229,685.75 (Cuatro millones doscientos veintinueve mil seiscientos ochenta y cinco pesos 75/100 m.n.), equivalente a 546,860.33 UDIS y,
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 15,245,378.09 UDIS.

Por lo cual, el 27 de febrero de 2023 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$120,328.09 (Ciento veinte mil trescientos veintiocho pesos 09/100 m.n.), equivalente a 15,557.34 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$3,271,084.13 (Tres millones doscientos setenta y un mil ochenta y cuatro pesos 13/100 m.n.), equivalente a 422,921.76 UDIS.

**23 de febrero de 2023:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, Identificados con Clave de Pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no fueron suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$5,479,461.15 (Cinco millones cuatrocientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y un pesos 15/100 m.n.) equivalente a 708,445.05 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$5,327,709.84 (Cinco millones trescientos veintisiete mil setecientos nueve pesos 84/100 m.n.), equivalente a 688,824.97 UDIS y,



- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 19,203,391.32 UDIS.

Por lo cual, el 27 de febrero de 2023 se realizaron los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$151,751.31 (Ciento cincuenta y un mil setecientos cincuenta y un pesos 31/100 m.n.), equivalente a 19,620.08 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$4,120,278.39 (Cuatro millones ciento veinte mil doscientos setenta y ocho pesos 39/100 m.n.), equivalente a 532,714 UDIS.

**23 de marzo de 2023:** Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con clave de pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los Tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no son suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,708,137.35 (tres millones setecientos ocho mil ciento treinta y siete pesos 35/100 m.n.), equivalente a 477,202.87 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,660,355.51 (tres millones seiscientos sesenta mil trescientos cincuenta y cinco pesos 51/100 m.n.), equivalente a 471,053.79 UDIS y,
  - (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 15,369,316.66 UDIS.
- Por lo cual, el próximo 27 de marzo de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$47,781.84 (cuarenta y siete mil setecientos ochenta y un pesos 84/100 m.n.), equivalente a 6,149.08 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$1,541,951.79 (un millón quinientos cuarenta y un mil novecientos cincuenta y un pesos 79/100 m.n.), equivalente a 198,434.89 UDIS.

**23 de marzo de 2023:** Banco Invex S.A., Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con clave de pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del contrato de Fideicomiso Número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los Tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no son suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,670,926.42 (cuatro millones seiscientos setenta mil novecientos veintiséis pesos 42/100 m.n.) Equivalente a 601,104.89 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,610,570.40 (cuatro millones seiscientos diez mil quinientos setenta pesos 40/100 m.n.), equivalente a 593,337.63 UDIS y,

(ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 19,359,501.35 UDIS. Por lo cual, el próximo 27 de marzo de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$60,356.02 (sesenta mil trescientos cincuenta y seis pesos 02/100 m.n.), equivalente a 7,767.26 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$1,942,528.76 (un millón novecientos cuarenta y dos mil quinientos veintiocho pesos 76/100 m.n.), equivalente a 249,985.43 UDIS.

**21 de abril de 2023:** Banco INVEX s.a., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con clave de pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los Tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no son suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,849,142.04 (tres millones ochocientos cuarenta y nueve mil ciento cuarenta y dos pesos 04/100 m.n.), equivalente a 494,245.83 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,755,842.88 (tres millones setecientos cincuenta y cinco mil ochocientos cuarenta y dos pesos 88/100 m.n.), equivalente a 482,265.83 UDIS y
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 15,641,935.56 UDIS. Por lo cual, el próximo 25 de abril de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

Por lo cual, el próximo 25 de abril de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$93,299.16 (noventa y tres mil doscientos noventa y nueve pesos 16/100 m.n.), equivalente a 11,980.00 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$2,943,039.20 (dos millones novecientos cuarenta y tres mil treinta y nueve pesos 20/100 m.n.), equivalente a 377,898.46 UDIS.

**21 de abril de 2023:** Banco INVEX S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con clave de pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los Tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no son suficientes para cubrir:

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$4,848,541.87 (cuatro millones ochocientos cuarenta y ocho mil quinientos cuarenta y un pesos 87/100 m.n.), equivalente a 622,572.92 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,731,231.88 (cuatro millones setecientos treinta y un mil doscientos treinta y un pesos 88/100 m.n.), equivalente a 607,509.83 UDIS, y
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 19,702,853.55 UDIS.

Por lo cual, el próximo 25 de abril de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$117,309.99 (ciento diecisiete mil trescientos nueve pesos 99/100 m.n.), equivalente a 15,063.09 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$3,707,268.98 (tres millones setecientos siete mil doscientos sesenta y ocho pesos 98/100 m.n.), equivalente a 476,028.74 UDIS.

**23 de mayo de 2023:** Banco INVEX s.a., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con clave de pizarra BRHCCB 08-4U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A1), hace del conocimiento de los Tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no son suficientes para cubrir:

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A1 de \$3,983,762.34 (Tres millones novecientos ochenta y tres mil setecientos sesenta y dos pesos 34/100 m.n.), equivalente a 511,288.79 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$3,925,347.09 (Tres millones novecientos veinticinco mil trescientos cuarenta y siete pesos 09/100 m.n.), equivalente a 503,791.59 UDIS y
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 15,746,302.93 UDIS.

Por lo cual, el próximo 25 de mayo de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$58,415.25 (Cincuenta y ocho mil cuatrocientos quince pesos 25/100 m.n.), equivalente a 7,497.20 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 por la cantidad de \$1,801,207.99 (Un millón ochocientos un mil doscientos siete pesos 99/100 m.n.), equivalente a 231,172.79 UDIS.

**23 de mayo de 2023:** Banco INVEX S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, identificados con clave de pizarra BRHCCB 08-5U emitidos el 02 de diciembre de 2008 por HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través del Contrato de Fideicomiso número F/253936 de fecha 28 de noviembre de 2008, (los Certificados Bursátiles Serie A2), hace del conocimiento de los Tenedores que, conforme a lo establecido en el Fideicomiso y con base en el Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldo elaborado por el Fiduciario, los recursos recibidos en el Fideicomiso por concepto de "Pagos por Intereses" no son suficientes para cubrir:

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- (i) Parte del Monto de Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles Serie A2 de \$5,018,115.26 (Cinco millones dieciocho mil ciento quince pesos 26/100 m.n.) equivalente a 644,040.95 UDIS, la cantidad faltante asciende a \$4,944,570.81 (Cuatro millones novecientos cuarenta y cuatro mil quinientos setenta pesos 81/100 m.n.), equivalente a 634,602.02 UDIS, y
- (ii) El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A1 de 19,834,334.64 UDIS.

Por lo cual, el próximo 25 de mayo de 2023 se realizarán los siguientes pagos:

- El Monto de Pago de Intereses para los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad \$73,544.45 (Setenta y tres mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 45/100 m.n.), equivalente a 9,438.93 UDIS.
- El Monto de Pago de Interés Vencido y no Pagado de los Certificados Bursátiles Serie A2 por la cantidad de \$2,268,950.50 (Dos millones doscientos sesenta y ocho mil novecientos cincuenta pesos 50/100 m.n.), equivalente a 291,204.36 UDIS.

---

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

---

### Garante del Fiduciario:

- Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V.

### Garantes:

- Genworth Mortgage Insurance Corporation
- Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

Los certificados preferentes tienen una protección crediticia a través de:

1. Serie Subordinada: La emisión cuenta con una serie de certificados subordinados que funciona como enaltecedor de crédito para los certificados preferentes. Adicionalmente los certificados preferentes están divididos en dos series, una de corto plazo y una de largo plazo, de manera que todos los flujos de prepago sean dirigidos a la serie de corto plazo hasta amortizarla por completo y solo entonces se distribuyen flujos de principal a la serie de largo plazo.
2. Las Constancias: Acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor (Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V. S.O.F.O.M E.N.R.) a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Segunda de Contrato de Fideicomiso y (ii) en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.

El valor objetivo de la serie subordinada y la constancia es el 12.8% de la Cartera Hipotecaria Vigente.

---

## [425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

### Balance y resultados del fideicomiso

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA<br>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020<br>(EN MILES DE PESOS) |      |             |             |             |                              |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                  | NOTA | 2022        | 2021        | 2020        | Variación<br>2022 vs<br>2021 | Variación<br>2021 vs<br>2020 |
| <b>Activo</b>                                                                                    |      |             |             |             |                              |                              |
| Activo circulante                                                                                |      |             |             |             |                              |                              |
| Efectivo en bancos e inversiones                                                                 | 1    | \$ 33,202   | \$ 32,870   | \$ 40,729   | \$ 332                       | \$ (7,859)                   |
| Total del activo circulante                                                                      |      | 33,202      | 32,870      | 40,729      | 332                          | (7,859)                      |
| Derechos al cobro, neto                                                                          |      |             |             |             |                              |                              |
| Bienes adjudicados, neto                                                                         | 3    | 109,887     | 137,280     | 217,865     | (27,393)                     | (80,585)                     |
| Total                                                                                            |      | \$ 232,723  | \$ 247,346  | \$ 341,260  | (14,623)                     | \$ (93,914)                  |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                                                                       |      |             |             |             |                              |                              |
| Pasivo circulante:                                                                               |      |             |             |             |                              |                              |
| Intereses por pagar                                                                              | 4    | \$ 255,324  | \$ 195,596  | \$ 145,234  | \$ 59,728                    | \$ 50,362                    |
| Total del pasivo circulante                                                                      |      | 255,324     | 195,596     | 145,234     | 59,728                       | 50,362                       |
| Pasivo a largo plazo:                                                                            |      |             |             |             |                              |                              |
| Contrato de apoyo crediticio                                                                     | 5    | 536,956     | 504,096     | 482,307     | 32,860                       | 21,789                       |
| Emisión de certificados bursátiles a largo plazo                                                 | 4    | 1,702,890   | 1,582,954   | 1,471,020   | 119,936                      | 111,934                      |
| Total del pasivo                                                                                 |      | 2,495,170   | 2,282,646   | 2,098,561   | 212,524                      | 184,085                      |
| Patrimonio:                                                                                      |      |             |             |             |                              |                              |
| Déficit acumulado                                                                                |      | (2,035,300) | (1,757,301) | (1,540,061) | (277,999)                    | (217,240)                    |
| Pérdida del ejercicio                                                                            |      | (227,147)   | (277,999)   | (217,240)   | 50,852                       | (60,759)                     |
| Total de deficiencia del patrimonio                                                              |      | (2,262,447) | (2,035,300) | (1,757,301) | \$ 227,147                   | (277,999)                    |
| Total                                                                                            |      | \$ 232,723  | \$ 247,346  | \$ 341,260  | \$ (14,623)                  | \$ (93,914)                  |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020**  
(EN MILES DE PESOS)

|                                                                   |             | -                   | -                   | -                   | Variación<br>2022 vs<br>2021 | Variación<br>2021 vs<br>2020 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                   | <u>NOTA</u> | <u>2022</u>         | <u>2021</u>         | <u>2020</u>         | <u>2021</u>                  | <u>2020</u>                  |
| Ingresos financieros                                              |             | \$ 59,592           | \$ 68,283           | \$ 13,726           | \$ (8,691)                   | \$ 54,557                    |
| Gastos financieros                                                |             | (138,227)           | (117,472)           | (117,341)           | (20,755)                     | (131)                        |
|                                                                   |             | <u>(78,635)</u>     | <u>(49,189)</u>     | <u>(103,615)</u>    | <u>(29,446)</u>              | <u>54,426</u>                |
| Otros conceptos del resultado                                     |             |                     |                     |                     |                              |                              |
| Intereses bancarios ganados, neto                                 | 6           | 2,061               | 1,203               | 1,746               | 858                          | (543)                        |
| Pérdida en venta de bienes adjudicados                            |             | (12,075)            | (52,751)            | (6,784)             | 40,676                       | (45,967)                     |
| Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados | 3           | 60,525              | 10,513              | 32,998              | 50,012                       | (22,485)                     |
| Comisiones y gastos por administración de cartera                 |             | (63,427)            | (64,840)            | (73,480)            | 1,413                        | 8,640                        |
| (Pérdida) utilidad cambiaria por UDIS                             |             | <u>(135,596)</u>    | <u>(122,935)</u>    | <u>(68,105)</u>     | <u>(12,661)</u>              | <u>(54,830)</u>              |
|                                                                   |             | (148,512)           | (228,810)           | (113,625)           | 80,298                       | (115,185)                    |
| Pérdida del ejercicio                                             |             | <u>\$ (227,147)</u> | <u>\$ (277,999)</u> | <u>\$ (217,240)</u> | <u>\$ 50,852</u>             | <u>\$ (60,759)</u>           |

## Origen y aplicación de recursos

**ESTADOS DE CAMBIOS EN LA DEFICIENCIA DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020**  
(EN MILES DE PESOS)

|                                                  | Déficit         |                  |                  |
|--------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                  | Acumulado       | Del Ejercicio    | Patrimonio       |
| Saldos al inicio de 2020, previamente reportados | (1,309,216)     | (170,078)        | (1,479,294)      |
| Efecto por reformulación                         | <u>(25,300)</u> | <u>(35,467)</u>  | <u>(60,767)</u>  |
| Saldos al inicio de 2020, reformulados           | (1,334,516)     | (205,545)        | (1,540,061)      |
| Aplicación de resultados acumulados              | (205,545)       | 205,545          | -                |
| Pérdida del ejercicio                            | <u>-</u>        | <u>(217,240)</u> | <u>(217,240)</u> |

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                     |                |              |                |
|-------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2020   | (1,540,061)    | (217,240)    | (1,757,301)    |
| Aplicación de resultados acumulados | (217,240)      | 217,240      | -              |
| Pérdida del ejercicio               | -              | (277,999)    | (277,999)      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021   | \$ (1,757,301) | \$ (277,999) | \$ (2,035,300) |
| Aplicación de resultados acumulados | (277,999)      | 277,999      | -              |
| Pérdida del ejercicio               | -              | (227,147)    | (227,147)      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022   | \$ (2,035,300) | \$ (227,147) | \$ (2,262,447) |

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020**  
**(EN MILES DE PESOS)**

|                                                        |             | -            | -            | -           | Variación<br>2022 vs<br>2021 | Variación<br>2021 vs<br>2020 |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                        | <u>NOTA</u> | <u>2021</u>  | <u>2021</u>  | <u>2020</u> | <u>2021</u>                  | <u>2020</u>                  |
| Actividades de operación:                              |             |              |              |             |                              |                              |
| Pérdida del ejercicio                                  |             | \$ (227,147) | \$ (277,999) | (217,240)   | \$ 50,852                    | \$ (60,759)                  |
| Partidas relacionadas con actividades de la operación: |             |              |              |             |                              |                              |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas         | 2           | (131,515)    | (93,990)     | (51,567)    | (37,525)                     | (42,423)                     |
| Estimación de deterioro de bienes adjudicados          | 3           | 29,558       | 47,555       | 18,569      | (17,997)                     | 28,986                       |
| Gastos Financieros                                     |             | 138,227      | 117,472      | 117,342     | 20,755                       | 130                          |
| Fluctuación cambiaria por UDIS                         |             | 135,597      | 122,934      | 61,598      | 12,663                       | 61,336                       |
|                                                        |             | (55,279)     | (84,028)     | (71,298)    | 28,749                       | (12,730)                     |
| Actividades de operación:                              |             |              |              |             |                              |                              |
| Disminución en derechos de cobro                       | 2           | 119,076      | 99,460       | 136,680     | 19,616                       | (37,220)                     |
| Incremento en bienes adjudicados                       | 3           | (2,166)      | 33,031       | (22,305)    | (35,197)                     | 55,336                       |
| Aumento en deudores diversos                           |             | -            | -            | 2,644       | -                            | (2,644)                      |
| Intereses pagados                                      |             | (61,299)     | (56,322)     | (46,558)    | (4,977)                      | (9,764)                      |
| Efectivo utilizado en actividades de operación         |             | 55,611       | 76,169       | 70,461      | (20,558)                     | 5,708                        |
| Disminución de efectivo en bancos e inversiones        |             | 332          | (7,859)      | (837)       | 8,191                        | (7,022)                      |
| Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo |             | 32,870       | 40,729       | 41,566      | (7,859)                      | (837)                        |
| Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo  |             | \$ 33,202    | \$ 32,870    | 40,729      | \$ 332                       | \$ (7,859)                   |

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

### ESTADOS DE CAMBIOS EN LA DEFICIENCIA DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020 (EN MILES DE PESOS)

|                                                  | Déficit        |               | Patrimonio     |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                  | Acumulado      | Del Ejercicio |                |
| Saldos al inicio de 2020, previamente reportados | (1,309,216)    | (170,078)     | (1,479,294)    |
| Efecto por reformulación                         | (25,300)       | (35,467)      | (60,767)       |
| Saldos al inicio de 2020, reformulados           | (1,334,516)    | (205,545)     | (1,540,061)    |
| Aplicación de resultados acumulados              | (205,545)      | 205,545       | -              |
| Pérdida del ejercicio                            | -              | (217,240)     | (217,240)      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020                | (1,540,061)    | (217,240)     | (1,757,301)    |
| Aplicación de resultados acumulados              | (217,240)      | 217,240       | -              |
| Pérdida del ejercicio                            | -              | (277,999)     | (277,999)      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021                | \$ (1,757,301) | \$ (277,999)  | \$ (2,035,300) |
| Aplicación de resultados acumulados              | (277,999)      | 277,999       | -              |
| Pérdida del ejercicio                            | -              | (227,147)     | (227,147)      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022                | \$ (2,035,300) | \$ (227,147)  | \$ (2,262,447) |

### COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras en miles de pesos)

#### 1.- Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

#### Al 31 de Diciembre

2022

2021

2020



## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                               |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Depósitos Bancarios                           | \$ 3,815         | \$ 4,136         | \$ 4,859         |
| Inversiones a corto plazo (menores a 3 meses) | <u>29,387</u>    | <u>28,734</u>    | <u>35,870</u>    |
| Total Efectivo y equivalentes de efectivo     | <u>\$ 33,202</u> | <u>\$ 32,870</u> | <u>\$ 40,729</u> |

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las inversiones de corto plazo representadas por BPAG28 y BPAG91 devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de 9.80% y 9.10%, locaciones del Gobierno Federal (GOBFED) y BONOS se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los GOBFED devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de aproximadamente 4.10% para GOBFED y 4.8% para BONOS y 3.55%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$2,061, \$1,203 y \$1,745, respectivamente.

**2.- Derechos de cobro Cartera de créditos:**

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDI, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los certificados bursátiles, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso, y el plazo promedio de los créditos es de 23 años. La cartera de crédito se presenta en el estado de situación financiera como activo circulante por aquella porción cuya exigibilidad es menor a un año.

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

| <b>31 de diciembre de 2022</b>                    | <b>Total cartera</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Cartera vigente:                                  |                      |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 83,753            |
| Cartera vencida:                                  |                      |
| Créditos hipotecarios individuales                | <u>178,616</u>       |
|                                                   | 262,369              |
| Estimación para cuentas incobrables               | (135,258)            |
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 127,111              |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | <u>(37,477)</u>      |
| Cartera de crédito - Neto                         | <u>\$ 89,634</u>     |
| <br>                                              |                      |
| <b>31 de diciembre de 2021</b>                    | <b>Total cartera</b> |
| Cartera vigente:                                  |                      |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 102,034           |
| Cartera vencida:                                  |                      |
| Créditos hipotecarios individuales                | <u>267,148</u>       |
|                                                   | 369,182              |
| Estimación para cuentas incobrables               | (266,772)            |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 102,410   |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | (25,214)  |
| Cartera de crédito - Neto                         | \$ 77,196 |

**31 de diciembre de 2020****Total cartera**

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Cartera vigente:                                  |            |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 110,331 |
| Cartera vencida:                                  |            |
| Créditos hipotecarios individuales                | 359,722    |
|                                                   | 470,053    |
| Estimación para cuentas incobrables               | (360,762)  |
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 109,291    |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | (26,625)   |
| Cartera de crédito - Neto                         | \$ 82,666  |

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la antigüedad de la cartera de crédito se muestra a continuación:

**2022**

| Concepto  | Cero<br>cuotas | 1 cuota<br>vencida | 2 cuotas<br>vencidas | 3 cuotas<br>vencidas | 4 cuotas<br>vencidas | 5 cuotas<br>vencidas | 6 o más<br>cuotas | Total     |
|-----------|----------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| Monto UDI | 16,306         | 1,568              | 840                  | 862                  | 272                  | 648                  | 65,154            | 85,650    |
| Monto MXN | \$             | \$                 | \$                   | \$                   | \$                   | \$                   | \$163,432         | \$262,369 |
|           | 6              | 1                  | 6,                   | 3,                   | 1,                   | 4,                   |                   |           |
|           | 9,414          | 4,340              | 299                  | 160                  | 100                  | 624                  |                   |           |
|           | 2.97%          | 4.75%              | 7.85%                | 7.27%                | 21.16%               | 43.95%               | 12.05%            |           |

**2021**

| Concepto  | Cero<br>cuotas | 1 cuota<br>vencida | 2 cuotas<br>vencidas | 3 cuotas<br>vencidas | 4 cuotas<br>vencidas | 5 cuotas<br>vencidas | 6 o más<br>cuotas | Total     |
|-----------|----------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| Monto UDI | 18,555         | 3,612              | 1,580                | 911                  | 604                  | 469                  | 77,732            | 103,463   |
| Monto MXN | \$             | \$                 | \$                   | \$                   | \$                   | \$                   | \$251,994         | \$369,182 |
|           | 8              | 1                  | 5,                   | 3,                   | 4,                   | 1,                   |                   |           |
|           | 5,059          | 6,975              | 814                  | 418                  | 407                  | 515                  |                   |           |
|           | 9.77%          | 10.53%             | 25.55%               | 37.60%               | 47.24%               | 75.67%               | 96.35%            |           |

**2020**

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto  | Cero<br>cuotas | 1 cuota<br>vencida | 2 cuotas<br>vencidas | 3 cuotas<br>vencidas | 4 cuotas<br>vencidas | 5 cuotas<br>vencidas | 6 o más<br>cuotas | Total     |
|-----------|----------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| Monto UDI | 24,987         | 3,415              | 1,030                | 800                  | 1,218                | 685                  | 89,894            | 122,029   |
| Monto MXN | \$             | \$                 | \$                   | \$                   | \$                   | \$                   | \$232,666         | \$365,347 |
|           | 1              | 1                  | 5,                   | 2,                   | 4,                   | 2,                   |                   |           |
|           | 02,397         | 3,826              | 851                  | 998                  | 844                  | 765                  |                   |           |
|           | 14.57%         | 23.56%             | 30.56%               | 36.72%               | 46.97%               | 85.89%               | 92.10%            |           |

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$47,021, \$54,174 y \$13,726, respectivamente. Los provenientes de la cartera vencida se registran en cuentas de orden.

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

|                          | <u>2022</u>                | <u>2021</u>                | <u>2020</u>                |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| SalDOS al inicio del año | \$ (266,772)               | \$ (360,762)               | \$ (412,329)               |
| Movimientos del período  | <u>131,514</u>             | <u>93,990</u>              | <u>51,567</u>              |
| SalDOS al final del año  | <u><u>\$ (135,258)</u></u> | <u><u>\$ (266,772)</u></u> | <u><u>\$ (360,762)</u></u> |

### 3.- Bienes adjudicados:

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

| Al 31 de Diciembre                            |                          |                          |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                               | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              | <u>2020</u>              |
| Inmuebles adjudicados                         | \$ 266,030               | \$ 263,865               | \$ 296,895               |
| Estimación de bienes<br>adjudicados acumulada | <u>(156,143)</u>         | <u>(126,585)</u>         | <u>(79,030)</u>          |
| SalDOS al final del año                       | <u><u>\$ 109,887</u></u> | <u><u>\$ 137,280</u></u> | <u><u>\$ 217,865</u></u> |

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                    | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldos al inicio del año           | \$ 263,865        | \$ 296,894        | \$ 274,590        |
| Cobros netos de bienes adjudicados | 2,165             | (33,029)          | 22,305            |
| Saldos al final del año            | <u>266,030</u>    | <u>263,865</u>    | <u>296,895</u>    |
| Estimación de bienes adjudicados   | <u>(156,143)</u>  | <u>(126,585)</u>  | <u>(79,030)</u>   |
| Total de bienes adjudicados        | \$ <u>109,887</u> | \$ <u>137,280</u> | \$ <u>217,865</u> |

#### 4.- Pasivo bursátil

El 2 de diciembre de 2008 el Fideicomiso efectuó la emisión de Certificados Bursátiles preferentes por un importe de 399,040,000 UDI (\$1,655,125, valor histórico), autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/1504301/2007 del 22 de octubre de 2007, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito

y del Mercado de Valores colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados, 8RHCCB-08-4U y BRHCCB-08-5U (serie Af y A2 respectivamente) con valor nominal de 100 pesos cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse: amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados con el fin de obtener recursos que serán utilizados para el fondeo de créditos adquiridos mediante la cesión de los mismos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos insolutos de los certificados bursátiles ascienden a 222,693,011 en ambos años.

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

| Clave de Cotización       | Valor de la emisión | Moneda Origen | Fecha de emisión | Fecha de vencimiento | Tasa de interés | Tipo de tasa | Valor en libros     |                     |                     |
|---------------------------|---------------------|---------------|------------------|----------------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                           |                     |               |                  |                      |                 |              | 2022                | 2021                | 2020                |
| BRHCCB 08-4U              | 827562              | UDI           | 02/12/2008       | 26/07/2035           | 5.86%           | Fija         | \$ 913,621          | \$ 860,370          | \$ 755,884          |
| BRHCCB 08-5U              | 827562              | UDI           | 02/12/2008       | 26/07/2035           | 6.55%           | Fija         | <u>1,044,593</u>    | <u>918,180</u>      | <u>860,370</u>      |
| Total                     |                     |               |                  |                      |                 |              | 1,958,214           | 1,778,550           | 1,616,254           |
| Intereses por pagar       |                     |               |                  |                      |                 |              | <u>(255,324)</u>    | <u>(195,596)</u>    | <u>(145,234)</u>    |
| Total del pasivo bursátil |                     |               |                  |                      |                 |              | \$ <u>1,702,890</u> | \$ <u>1,582,954</u> | \$ <u>1,471,020</u> |

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios de 2022, 2021 y 2020 ascendió a \$105,367, \$95,683 y \$91,186, respectivamente.

Durante los ejercicios de 2022, 2021 y 2020 el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles quedando al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 un saldo por amortizar de \$1,702,890, \$1,582,954 y \$1,471,020 respectivamente.

Dicha emisión tendrá una vigencia de 26.7 años con vencimiento el 26 de julio de 2035, pagando una tasa fija de interés bruta anual de 5.86% para la Serie "A1" y 6.55% para la Serie "A2" (tasas efectivas de 6.02% y 6.75% respectivamente) pagaderas mensualmente, durante la vigencia de la emisión.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 no se han llevado a cabo amortizaciones anticipadas en las Series A1 y A2.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**5.- Otras cuentas por pagar:**

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los acreedores diversos se integran como sigue:

|                                  | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Contrato de apoyo crediticio (a) | \$ 536,956  | \$ 504,096  | \$ 482,307  |

- (a) Con fecha 2 de diciembre de 2008 el fiduciario celebro un contrato de apoyo crediticio con Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO) mediante el cual FMO se obliga a entregar el Fiduciario la cantidad menor entre (i) el 15% del saldo insoluto del principal que de tiempo en tiempo tengan los certificados Bursátiles y (ii) 59,856,000 (Cincuenta y nueve millones Ochocientos cincuenta y seis mil UDIS). A la fecha de los estados financieros se ha ejercido el 100% de este contrato de apoyo crediticio y será liquidado en la misma fecha que se liquide el crédito principal. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo del principal asciende a \$248,841 en ambos años y los intereses acumulados ascienden a \$288,115 y 255,255, respectivamente.

**6.- Intereses bancarios ganados, neto**

Los ingresos financieros se integran como sigue:

|                                       | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Intereses sobre inversiones en bancos | \$ 2,061    | \$ 1,203    | \$ 1,746    |
| Total                                 | \$ 2,061    | \$ 1,203    | \$ 1,746    |

**7.- Administración de riesgos:**

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

## i. Riesgo de crédito

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

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

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

A continuación, se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados el efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre:

|                           | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Calidad crediticia</b> |             |             |             |
| AAA (mex)                 | \$ 33,202   | \$ 32,870   | \$ 40,729   |

A continuación, se presenta el saldo insoluto de la cartera de crédito en función a su calidad crediticia.

La tabla siguiente no incluye intereses devengados acumulados y accesorios:

| Tipo de Riesgo | Antigüedad      | <u>2022</u>       |               | <u>2021</u>       |               | <u>2020</u>       |               |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                |                 | Total             | %             | Total             | %             | Total             | %             |
| Normal         | 0 a 60 días     | \$ 83,753         | 31.92%        | 102,034           | 27.64%        | \$ 116,223        | 24.73%        |
| Potencial      | 61 a 120 días   | 9,459             | 3.61%         | 9,232             | 2.50%         | 8,849             | 1.88%         |
| Real           | 121 a 150 días  | 5,724             | 2.18%         | 5,922             | 1.60%         | 7,609             | 1.62%         |
| Alto riesgo    | 151 a 180 días  | 415               | 0.16%         | 1,423             | 0.39%         | 2,765             | 0.59%         |
| Irrecuperable  | Más de 180 días | 163,018           | 62.13%        | 250,571           | 67.87%        | 334,607           | 71.18%        |
| Total          |                 | \$ <u>262,369</u> | <u>100.00</u> | \$ <u>369,182</u> | <u>100.00</u> | \$ <u>470,053</u> | <u>100.00</u> |

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

## ii. Riesgo de tasa de interés

Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto, el Fideicomiso tiene el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles les generen intereses mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento

### Análisis de sensibilidad

La administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los certificados bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente o viceversa en \$ 1,678.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## iii. Riesgo de liquidez

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

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fiduciario.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

| 2022                         |                  |                  |             |               |              |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------|---------------|--------------|
|                              | Menos del<br>año | De 1 a 3<br>años | De 3 a años | Más de 5 años | Total        |
| Pasivo bursátil              | \$ 255,324       | \$ -             | \$ -        | \$ 1,702,890  | \$ 1,958,214 |
| Intereses por devengar       | 107,487          | 215,269          | 214,975     | 808,070       | 1,345,801    |
| Contrato de apoyo crediticio | -                | -                | -           | 536,956       | 536,956      |
|                              | \$ 362,811       | \$ 215,269       | \$ 214,975  | \$ 3,047,916  | \$ 3,840,971 |

| 2021                         |                  |                  |             |               |              |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------|---------------|--------------|
|                              | Menos del<br>año | De 1 a 3<br>años | De 3 a años | Más de 5 años | Total        |
| Pasivo bursátil              | \$ 195,596       | \$ -             | \$ -        | \$ 1,582,954  | \$ 1,778,550 |
| Intereses por devengar       | 47,010           | 249,443          | 313,589     | 73,253        | 683,295      |
| Contrato de apoyo crediticio | -                | -                | -           | 504,096       | 504,096      |
|                              | \$ 242,606       | \$ 249,443       | \$ 313,589  | \$ 2,160,303  | \$ 2,865,941 |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                 | \$               | \$               | \$          | \$            | \$          |
|---------------------------------|------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|
|                                 | 242              | 249              | 313         | 2,16          | 2,965       |
|                                 | <u>,606</u>      | <u>,443</u>      | <u>,589</u> | <u>0,303</u>  | <u>,941</u> |
|                                 |                  |                  |             |               |             |
| 2020                            |                  |                  |             |               |             |
|                                 | Menos del<br>año | De 1 a 3<br>años | De 3 a años | Más de 5 años | Total       |
| Pasivo bursátil                 | \$               | \$ -             | \$ -        | \$            | \$          |
|                                 | 145              |                  |             | 1,47          | 1,616       |
|                                 | ,234             |                  |             | 1,020         | ,254        |
| Intereses por devengar          | 92,123           | 276,368          | 460,614     | 514,351       | 1,343,456   |
| Contrato de apoyo<br>crediticio | -                | -                | -           | 482,307       | 482,307     |
|                                 | \$               | \$               | \$          | \$            | \$          |
|                                 | 237              | 276              | 460         | 2,46          | 3,442       |
|                                 | <u>,357</u>      | <u>,368</u>      | <u>,614</u> | <u>7,678</u>  | <u>,017</u> |

## iv. Riesgo movimiento del valor de la Unidad de Inversión (UDI)

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores como los movimientos en los valores de referencia de las UDI. En el caso de que, por cualquier motivo las variaciones del valor de referencia de la UDI se incrementaran según su volatilidad.

Las partidas que son afectas a este riesgo son la cartera de créditos y los pasivos bursátiles, donde el riesgo se considera es minimizado al tener tanto un efecto activo como pasivo.

**Análisis de sensibilidad**

La Administración del Fideicomiso realizó, un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 para determinar su exposición al riesgo en el movimiento del valor de la UDI para la cartera de créditos y el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la UDI con variaciones del 0.006% (.0003UDI) al 31 de diciembre de 2021. Ante cada 0.006% (.0003UDI) de movimiento en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los saldos de cartera de créditos y de pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso favorablemente o viceversa en \$1,678 para 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el tipo de cambio utilizado por el Fideicomiso para valuar sus activos y pasivos en UDI eran de \$7.646804, \$7.108233 y \$6.505597, respectivamente. el valor de la UDI al 17 de mayo de 2023 es de \$7.782906.

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

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

La Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables reconocidas resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales; aquellas estimaciones y proyecciones que tienen un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio es la siguiente:



### Estimación por deterioro de la cartera de créditos

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

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

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2021 y 2020 se determinó para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

|        | % de incumplimiento | % de pérdida estimada |
|--------|---------------------|-----------------------|
| Fase 1 | 6.57%               | 9.36%                 |
| Fase 2 | 60.11%              | 55.34%                |
| Fase 3 | 100%                | 91.65%                |

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados/ se estima que la severidad de la pérdida puede llegar de un 10 o hasta un 100 al % dependiendo del tiempo transcurrido desde la adjudicación, habiéndose registrado su correspondiente estimado en 2021.

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

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

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

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

### 9.- Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

#### Equivalentes de efectivo

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

Atendiendo a la clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

#### Cartera de créditos. Neta de estimación para perdidas crediticias

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

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

#### Pasivo bursátil

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

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

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

|                | 2022            |                 | 2021            |                 | 2020            |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| <b>Activo:</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                                                            |  |                    |                  |                    |                  |                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Efectivo y<br>equivalentes de<br>efectivo                                  |  | \$33,202           | \$33,202         | \$32,870           | \$32,870         | \$40,729           | \$40,729         |
| Cartera de<br>crédito, neto de<br>estimación de<br>deterioro de<br>cartera |  | 89,634             | 89,634           | 102,410            | 102,410          | 109,291            | 109,291          |
|                                                                            |  | <b>\$208,685</b>   | <b>\$208,685</b> | <b>\$135,280</b>   | <b>\$135,280</b> | <b>\$150,020</b>   | <b>\$150,020</b> |
| <b>Pasivos:</b>                                                            |  |                    |                  |                    |                  |                    |                  |
| Pasivo bursátil                                                            |  | <b>\$1,958,214</b> | <b>\$203,302</b> | <b>\$1,778,550</b> | <b>\$133,817</b> | <b>\$1,616,254</b> | <b>\$124,355</b> |

**10.- Bases de preparación y presentación**

- Bases de preparación de la información financiera – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con [as bases de negocio en marcha y con las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el internacional Accounting Standards Board (IASB).
- Incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones - - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto de las obligaciones del Fideicomiso exceden a sus activos por \$2,262,447 y \$2,035,300, respectivamente, esta deficiencia se debe a que los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son usados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer contablemente dichos deterioros a los largo del tiempo. Esta circunstancia genera una incertidumbre importante sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tendedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio y en caso que este no sea suficiente para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios, se aplicaran las garantías y seguros contratados para hacer frente a estas obligaciones.
- Bases de medición. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, modificado por la revaluación de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- Uso de estimaciones. Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso. La administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucren un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

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

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

## 11.- Políticas contables

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

### a. Efectivo en bancos e inversiones

El efectivo en bancos e inversiones, incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, con vencimientos de tres meses o menos: El efectivo se presenta a valor nominal; se considera que el importe de las inversiones equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo. Ver Nota 1.

### b. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

#### Clasificación de activos financieros

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

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

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

#### Baja de activos financieros

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

#### c. Pasivos Financieros

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

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

#### Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

#### Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Pasivos contractuales de garantía financiera

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

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

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

## Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

## Baja de pasivos financieros

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

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

## d. Bienes adjudicados

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

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

e. Deterioro de activos financieros

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

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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



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

(ii) Definición de incumplimiento

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

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

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

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

(iv) Política de bajas

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

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

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

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

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

f. Otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones por pagar que han sido adquiridos en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Se clasifican a corto plazo cuando la obligación de pago es dentro del año siguiente a aquel en que los bienes o servicios son adquiridos o recibidos. Se reconocen inicialmente a su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Estos pasivos financieros, son cancelados cuando: i) cumpla con la obligación contenida en el pasivo, o en una parte del mismo pagando al acreedor, normalmente en efectivo, en otros activos financieros, en bienes o en servicios; o ii) este legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo o en una parte del mismo ya sea por un proceso judicial o por el acreedor.

g. Pasivo bursátil

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

h. Patrimonio

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

i. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses de sus inversiones de corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio Conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por intereses y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito vigente se reconocen en resultados conforme son devengados bajo el método de tasa de interés efectiva.

j. Gastos por intereses

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

k. Impuestos a la utilidad

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

## 12.- Nuevos pronunciamientos contables

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17 Contratos de Seguro

NIIF 10 e IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Modificaciones a IAS 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Modificaciones a NIIF 3 Referencias al marco conceptual

Modificaciones a IAS 16 Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados

Modificaciones a IAS 37 Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato

Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 – 2020 Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura

Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de NIIF Revelación de las políticas contables

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso.

## Índices y razones financieras

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

## [427000-NBIS1] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

Los Estados Financieros dictaminados del Fideicomiso 253936 correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018, fueron auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Para los ejercicios correspondientes a los años 2017 y 2016, el fideicomiso fue auditado por AVACCO – Valor Agregado en Contabilidad, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Para los ejercicios correspondientes a los años 2008 a 2015, el fideicomiso fue auditado por PWC PricewaterhouseCoopers, S.C., de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

---

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

---

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

---

### Asambleas de tenedores, en su caso:

---

Durante el año 2022 y hasta la fecha de presentación del presente Reporte Anual no se han realizado asambleas.

---

Clave de Cotización: BRHCCB

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[431000-NBIS1] Personas responsables**

**[432000-NBIS1] Anexos****Estados Financieros (Dictaminados):**

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



---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

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

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



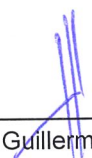
Gabriela Yáñez Sanabria  
Delegado Fiduciario  
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,  
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 253936

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 253936 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022.



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

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 253936 del período correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022.

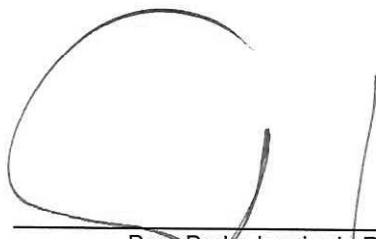
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Guillermo Gabriel Sada Quirós  
Director General  
\_\_\_\_\_  
CP. Raúl Elizondo Chávez  
Director de Finanzas  
\_\_\_\_\_  
Lic. Rocío Benavides Rendon  
Jurídico

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."



Por: Freya Vite Asensio  
Delegado Fiduciario

Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios



Por: Pedro Izquierdo Rueda  
Delegado Fiduciario

Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La presente hoja de firma pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso 253936 al 31 de diciembre de 2022.

**Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Numero F/253936  
para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División  
Fiduciaria.**

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

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Numero F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 18 de mayo de 2023, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Atentamente,



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Apoderado legal  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
18 de mayo de 2023



C.P.C. Omar Loza Barrios  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
18 de mayo de 2023

\* \* \* \* \*



---

## Estados Financieros (Dictaminados)

---

**Fideicomiso Irrevocable  
Número F/253936 para la  
Emisión de Certificados  
Bursátiles HSBC México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC,  
División Fiduciaria**

Estados financieros por los años  
que terminaron el 31 de diciembre  
de 2022 y 2021, e Informe de los  
auditores independientes del 18 de  
mayo de 2023



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

**Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022 y 2021**

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



## Informe de los auditores independientes a la Asamblea General de Tenedores del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número 253936

**Cifras en miles de pesos**

### ***Opinión con salvedad***

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F253936 (el Fideicomiso), que comprende los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados de resultados, los estados de cambios en la deficiencia del patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto que se menciona en el párrafo de "Fundamentos de la Opinión con Salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos de la opinión con salvedad***

No nos fue posible obtener y enviar la confirmación al 31 de diciembre de 2022 del pasivo por el contrato de apoyo crediticio. Esto en virtud de que el fideicomiso se encuentra en un proceso legal para llevar a cabo el reconocimiento del nuevo garante que a la fecha de la emisión de los estados financieros sigue en trámite. Dicha confirmación se considera necesaria para corroborar la integridad y exactitud del monto de dicho pasivo que se muestra en el estado de situación financiera adjunto del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022; así mismo se considera también necesaria para conocer, en su caso, situaciones adicionales a las reveladas en la referida nota y que pudieran afectar las cifras o revelaciones de los estados financieros.

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



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

Como se menciona en la Nota 2 inciso b, el Fideicomiso continuará operando como empresa en funcionamiento, en virtud de que el fin para el que fue creado terminara conforme al contrato de Fideicomiso efectuado una vez que hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece la Ley General de títulos y operaciones de crédito. A la fecha de estos estados financieros, los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son utilizados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer deterioros a lo largo del tiempo; lo anterior plantea una incertidumbre material sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tendedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio y en caso de que este no sea suficiente para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios, se podrá disponer de los recursos establecidos en los contratos de garantías que se mencionan en la nota 12 para hacer frente a estas obligaciones. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión

## ***Cuestiones clave de auditoría***

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

## ***Estimación para el deterioro de derechos de cobro fideicomitados***

Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso mantiene derechos de cobro fideicomitados por un saldo neto de 89,634 miles de pesos y \$77,196 miles de pesos, respectivamente, que incluyen una estimación para pérdidas crediticias esperadas por \$135,258 miles de pesos y \$266,772 miles de pesos miles de pesos, respectivamente. Para estimar el deterioro de cuentas incobrables de activos financieros, el Fideicomiso aplicó la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

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

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

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





2. Usamos a nuestros especialistas para entender y evaluar la razonabilidad de la metodología y modelo aplicado de pérdidas esperadas, así como sobre la base de una muestra de auditoría de créditos, recalculamos dicha estimación con base en las premisas aplicadas por la Administración del Fideicomiso.
3. Nos cercioramos de la exactitud e integridad de los activos considerados en los derechos de cobro fideicomitados al 31 de diciembre de 2022 así como de los insumos utilizados en la estimación para el deterioro de derechos de cobro.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

### ***Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros***

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



C.P.C. Omar Loza Barrios  
18 de mayo de 2023



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En miles de pesos)

| <b>Activo</b>                                    | <b>Notas</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Activo circulante                                |              |                    |                    |
| Efectivo en bancos e inversiones                 | 7            | \$ 33,202          | \$ 32,870          |
| Total del activo circulante                      |              | 33,202             | 32,870             |
| Derechos al cobro, neto                          | 8            | 89,634             | 77,196             |
| Bienes adjudicados, neto                         | 9            | 109,887            | 137,280            |
| Total                                            |              | <u>\$ 232,723</u>  | <u>\$ 247,346</u>  |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                       |              |                    |                    |
| Pasivo circulante:                               |              |                    |                    |
| Intereses por pagar                              | 10           | \$ 255,324         | \$ 195,596         |
| Total del pasivo circulante                      |              | 255,324            | 195,596            |
| Pasivo a largo plazo:                            |              |                    |                    |
| Contrato de apoyo crediticio                     | 11           | 536,956            | 504,096            |
| Emisión de certificados bursátiles a largo plazo | 10           | <u>1,702,890</u>   | <u>1,582,954</u>   |
| Total del pasivo                                 |              | 2,495,170          | 2,282,646          |
| Patrimonio:                                      |              |                    |                    |
| Déficit acumulado                                |              | (2,035,300)        | (1,757,301)        |
| Pérdida del ejercicio                            |              | <u>(227,147)</u>   | <u>(277,999)</u>   |
| Total de deficiencia del patrimonio              |              | <u>(2,262,447)</u> | <u>(2,035,300)</u> |
| Total                                            |              | <u>\$ 232,723</u>  | <u>\$ 247,346</u>  |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

**Estado de resultados**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(En miles de pesos)

|                                                                   | Notas | 2022                | 2021                |
|-------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| Ingresos financieros                                              |       | \$ 59,592           | \$ 68,283           |
| Gastos financieros                                                |       | <u>(138,227)</u>    | <u>(117,472)</u>    |
|                                                                   |       | (78,635)            | (49,189)            |
| Otros conceptos del resultado                                     |       |                     |                     |
| Intereses bancarios ganados                                       |       | 2,061               | 1,203               |
| Perdida en venta de bienes adjudicados                            |       | (12,075)            | (52,751)            |
| Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados |       | 60,525              | 10,513              |
| Comisiones y gastos por administración de cartera                 |       | (63,427)            | (64,840)            |
| Pérdida cambiaria por UDIS                                        |       | <u>(135,596)</u>    | <u>(122,935)</u>    |
|                                                                   |       | (148,512)           | (228,810)           |
| Pérdida del ejercicio                                             |       | <u>\$ (227,147)</u> | <u>\$ (277,999)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

**Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En miles de pesos)

|                                     | <b>Déficit</b>      |                      | <b>Patrimonio</b>     |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
|                                     | <b>Acumulado</b>    | <b>Del ejercicio</b> |                       |
| Saldos al inicio de 2021            | \$ (1,540,061)      | \$ (217,240)         | \$ (1,757,301)        |
| Aplicación de resultados acumulados | (217,240)           | 217,240              | -                     |
| Pérdida del ejercicio               | <u>-</u>            | <u>(277,999)</u>     | <u>(277,999)</u>      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021   | (1,757,301)         | (277,999)            | (2,035,300)           |
| Aplicación de resultados acumulados | (277,999)           | 277,999              | -                     |
| Pérdida del ejercicio               | <u>-</u>            | <u>(277,147)</u>     | <u>(277,147)</u>      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022   | <u>\$ 2,035,300</u> | <u>\$ (277,147)</u>  | <u>\$ (2,312,447)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estado de flujo de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En miles de pesos)

|                                                        | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Actividades de operación:                              |                  |                  |
| Pérdida del ejercicio                                  | \$ (227,147)     | \$ (277,999)     |
| Partidas relacionadas con actividades de la operación: |                  |                  |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas         | (131,515)        | (93,990)         |
| Estimación de deterioro de bienes adjudicados          | 29,558           | 47,555           |
| Gastos financieros                                     | 138,227          | 117,472          |
| Fluctuación cambiaria por UDIS                         | <u>135,598</u>   | <u>122,934</u>   |
|                                                        | (55,279)         | (84,028)         |
| Actividades de operación:                              |                  |                  |
| Disminución de derechos de cobro                       | 119,076          | 99,460           |
| Incremento en bienes adjudicados                       | (2,166)          | 33,031           |
| Intereses pagados                                      | <u>(61,299)</u>  | <u>(56,322)</u>  |
| Efectivo obtenido en actividades de operación          | 55,611           | 76,169           |
| Disminución de efectivo en bancos e inversiones        | 332              | (7,859)          |
| Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo | <u>32,870</u>    | <u>40,729</u>    |
| Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo  | <u>\$ 33,202</u> | <u>\$ 32,870</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



# **Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(En miles de pesos)**

### **1. Actividad, fines del fideicomiso y evento relevante**

El 28 de noviembre de 2008 Hipotecaria su Casita, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (Fideicomitente o Su Casita), y HSBC México, S. A., Institución de Banca Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario emisor e Invex Grupo Financiero, S. A. de C. V., en su carácter de Representante común, celebraron el Fideicomiso Irrevocable No. F253936, cuya duración será la necesaria para el cumplimiento de sus fines.

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

El 7 de septiembre de 2010, se llevó a cabo una asamblea de tenedores en la que se acordó la sustitución de Hipotecaria Su Casita S. A de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM, ENR), como administrador de los activos del patrimonio del fideicomiso F253936 y se resolvió designar a Patrimonio, S. A de C. V., SOFOM, ENR, como administrador sustituto.

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

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



- n. Otorgar por instrucciones del Fideicomitente y del Representante Común, poderes generales o especiales para actos de dominio, o cumplir con las instrucciones que gire el Representante Común.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.

### ***Compromisos***

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

## **2. Bases de preparación y presentación**

- a. ***Bases de preparación de la información financiera*** – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el internacional Accounting Standards Board (IASB).
- b. ***Incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones*** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto de las obligaciones del Fideicomiso exceden a sus activos por \$2,262,447 y \$2,035,300, respectivamente, esta deficiencia se debe a que los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son usados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer contablemente dichos deterioros a los largo del tiempo. Esta circunstancia genera una incertidumbre importante sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tenedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio y en caso que este no sea suficiente para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios, se aplicaran las garantías contratadas que se mencionan en la nota 12 para hacer frente a estas obligaciones.





- c. **Bases de medición** – A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, modificado por la revaluación de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- d. **Uso de estimaciones** – Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso. La administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 5.

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

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

### 3. Políticas contables significativas

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

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

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

#### b. **Activos financieros**

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

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

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

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

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y



- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

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

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

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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

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

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

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

#### *Clasificación de activos financieros*

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

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

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



### *Baja de activos financieros*

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

#### **c. Pasivos financieros**

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

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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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



## Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

### *Pasivos contractuales de garantía financiera*

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

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

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

### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

### *Baja de pasivos financieros*

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

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



d. ***Bienes adjudicados***

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

(ii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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



(iv) *Política de bajas*

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

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

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

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

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

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

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

f. *Pasivo bursátil*

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

g. *Patrimonio*

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



h. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por intereses derivados de inversiones de corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio Conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por intereses y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito vigente se reconocen en resultados conforme son devengados bajo el método de tasa de interés efectiva.

i. **Gastos por intereses**

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

j. **Impuestos a la utilidad**

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

4. **Administración de riesgos**

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

a. **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

| Calidad crediticia | 2022      | 2021      |
|--------------------|-----------|-----------|
| AAA (tmex)         | \$ 33,202 | \$ 32,870 |

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

| Tipo de riesgo | Antigüedad      | 2022              |               | 2021              |               |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                |                 | Total             | %             | Total             | %             |
| Normal         | 0 a 60 días     | \$ 83,753         | 31.92         | \$ 102,034        | 27.64         |
| Potencial      | 61 a 120 días   | 9,459             | 3.61          | 9,232             | 2.50          |
| Real           | 121 a 150 días  | 5,724             | 2.18          | 5,922             | 1.60          |
| Alto riesgo    | 151 a 180 días  | 415               | 0.16          | 1,423             | 0.39          |
| Irrecuperable  | Más de 180 días | 163,018           | 62.13         | 250,571           | 67.87         |
|                |                 | <u>\$ 262,369</u> | <u>100.00</u> | <u>\$ 369,182</u> | <u>100.00</u> |





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

b. **Riesgo de tasa de interés**

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

**Análisis de sensibilidad**

La administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre 2022 y 2021 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los certificados bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente o viceversa en \$1,678.

c. **Riesgo de liquidez**

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

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

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fiduciario.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

| 2022                            |                   |                   |                   |                     |                     |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                 | Menos del año     | De 1 a 3 años     | De 3 a 5 años     | Más de 5 años       | Total               |
| Pasivo bursátil                 | \$ 255,324        | \$ -              | \$ -              | \$ 1,702,890        | \$ 1,958,214        |
| Intereses por<br>devengar       | 107,487           | 215,269           | 214,975           | 808,070             | 1,345,801           |
| Contrato de apoyo<br>crediticio | -                 | -                 | -                 | 536,956             | 536,956             |
|                                 | <u>\$ 362,811</u> | <u>\$ 215,269</u> | <u>\$ 214,975</u> | <u>\$ 3,047,916</u> | <u>\$ 3,840,971</u> |



| 2021                            | Menos del año     | De 1 a 3 años     | De 3 a 5 años     | Más de 5 años       | Total               |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Pasivo bursátil                 | \$ 195,596        | \$ -              | \$ -              | \$ 1,582,954        | \$ 1,778,550        |
| Intereses por<br>devengar       | 47,010            | 249,443           | 313,589           | 73,253              | 683,295             |
| Contrato de apoyo<br>crediticio | -                 | -                 | -                 | 504,096             | 504,096             |
|                                 | <u>\$ 242,606</u> | <u>\$ 249,443</u> | <u>\$ 313,589</u> | <u>\$ 2,160,303</u> | <u>\$ 2,965,941</u> |

d. **Riesgo movimiento del valor de la Unidad de Inversión (UDI)**

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores como los movimientos en los valores de referencia de las UDI. En el caso de que, por cualquier motivo las variaciones del valor de referencia de la UDI se incrementaran según su volatilidad.

Las partidas que son afectas a este riesgo son la cartera de créditos y los pasivos bursátiles, donde el riesgo se considera es minimizado al tener tanto un efecto activo como pasivo.

**Análisis de sensibilidad**

La Administración del Fideicomiso realizó, un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 para determinar su exposición al riesgo en el movimiento del valor de la UDI para la cartera de créditos y el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la UDI con variaciones del 0.006% (.0003UDI) al 31 de diciembre de 2021. Ante cada 0.006% (.0003UDI) de movimiento en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los saldos de cartera de créditos y de pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso favorablemente o viceversa en \$1,678 para 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el tipo de cambio utilizado por el Fideicomiso para valorar sus activos y pasivos denominados en UDI es de \$7.646804 y \$7.108233 el valor de la UDI al 17 de mayo de 2023 es de \$7.782906.

**5. Estimaciones y juicios contables de la administración del fideicomiso**

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

La Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables reconocidas resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales; aquellas estimaciones y proyecciones que tienen un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio es la siguiente:

**Estimación por deterioro de la cartera de créditos**

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

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



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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2022 y 2021 se determinó para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

|        | % de incumplimiento | % de pérdida estimada |
|--------|---------------------|-----------------------|
| Fase 1 | 6.57%               | 9.36%                 |
| Fase 2 | 60.11%              | 55.34%                |
| Fase 3 | 100%                | 91.65%                |

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados/ se estima que la severidad de la pérdida puede llegar de un 10 o hasta un 100al % dependiendo del tiempo transcurrido desde la adjudicación, habiéndose registrado su correspondiente estimado en 2021.

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

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

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

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

## 6. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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



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

#### ***Equivalentes de efectivo***

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

Atendiendo a la clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

#### ***Cartera de créditos. Neta de estimación para perdidas crediticias***

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

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

#### ***Pasivo bursátil***

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

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

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

|                                                                 | <b>2022</b>            |                        | <b>2021</b>            |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 | <b>Valor En libros</b> | <b>Valor razonable</b> | <b>Valor en libros</b> | <b>Valor razonable</b> |
| Activo:                                                         |                        |                        |                        |                        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                             | \$ 33,202              | \$ 33,202              | \$ 32,870              | \$ 32,870              |
| Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera | 89,634                 | 89,634                 | 102,410                | 102,410                |
|                                                                 | <u>\$ 208,685</u>      | <u>\$ 208,685</u>      | <u>\$ 135,280</u>      | <u>\$ 135,280</u>      |
| Pasivo:                                                         |                        |                        |                        |                        |
| Pasivo bursátil e intereses por pagar                           | <u>\$ 1,958,214</u>    | <u>\$ 203,302</u>      | <u>\$ 1,778,550</u>    | <u>\$ 133,817</u>      |

## **7. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

|                                                   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Depósitos bancarios                               | \$ 3,815         | \$ 4,136         |
| Inversiones de corto plazo (menores a tres meses) | <u>29,387</u>    | <u>28,734</u>    |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo         | <u>\$ 33,202</u> | <u>\$ 32,870</u> |



Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las inversiones de corto plazo representadas por BPAG28 y BPAG91 devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de 9.80% y 9.10% y locaciones del Gobierno Federal (GOBFED) y BONOS se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los GOBFED devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de aproximadamente 4.10% para GOBFED y 4.8% para BONOS y 3.55%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$2,061 y \$1,203, respectivamente.

## 8. Derechos de cobro Cartera de créditos

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDI, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los certificados bursátiles a que Se refiere la Nota 10, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso, y el plazo promedio de los créditos es de 23 años, La cartera de crédito se presenta en el estado de situación financiera como activo circulante por aquella porción cuya exigibilidad es menor a un año.

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

| 31 de diciembre de 2022                           | Total cartera    |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Cartera vigente:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 83,753        |
| Cartera vencida:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | <u>178,616</u>   |
|                                                   | 262,369          |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas    | <u>(135,258)</u> |
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 127,111          |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | <u>(37,477)</u>  |
| Cartera de crédito – Neto                         | <u>\$ 89,634</u> |
| 31 de diciembre de 2021                           | Total cartera    |
| Cartera vigente:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 102,034       |
| Cartera vencida:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | <u>267,148</u>   |
|                                                   | 369,182          |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas    | <u>(266,772)</u> |
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 102,410          |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | <u>(25,214)</u>  |
| Cartera de crédito – Neto                         | <u>\$ 77,196</u> |

- (1) Los depósitos por aplicar al cierre de diciembre 2022 se integran de los flujos de efectivo que el Fideicomiso tiene pendiente por conciliar y aplicar a la cartera de los créditos hipotecarios.



Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la antigüedad de la cartera de crédito y porcentaje de pérdida crediticia se muestra a continuación:

| 2022      |             | 2021            |                   |                   |                   |                   |                    |            |
|-----------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| Concepto  | Cero cuotas | 1 cuota vencida | 2 cuotas vencidas | 3 cuotas vencidas | 4 cuotas vencidas | 5 cuotas vencidas | 6 o más cuotas ver | Total      |
| Monto UDI | 16,306      | 1,568           | 840               | 862               | 272               | 648               | 65,154             | 85,650     |
| Monto MXN | \$ 69,414   | \$ 14,340       | \$ 6,299          | \$ 3,160          | \$ 1,100          | \$ 4,624          | \$ 163,432         | \$ 262,369 |
| % PCE     | 2.97%       | 4.75%           | 7.85%             | 7.27%             | 21.16%            | 43.95%            | 12.05%             | -          |

| 2021      |             | 2022            |                   |                   |                   |                   |                    |            |
|-----------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| Concepto  | Cero cuotas | 1 cuota vencida | 2 cuotas vencidas | 3 cuotas vencidas | 4 cuotas vencidas | 5 cuotas vencidas | 6 o más cuotas ver | Total      |
| Monto UDI | 18,555      | 3,612           | 1,580             | 911               | 604               | 469               | 77,732             | 103,463    |
| Monto MXN | \$ 85,059   | \$ 16,975       | \$ 5,814          | \$ 3,418          | \$ 4,407          | \$ 1,515          | \$ 251,994         | \$ 369,182 |
| % PCE     | 9.77%       | 10.53%          | 25.55%            | 37.60%            | 47.24%            | 75.67%            | 96.35%             | -          |

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$47,021 y \$54,174, respectivamente. Los provenientes de la cartera vencida se registran en cuentas de orden.

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

|                          | 2022                | 2021                |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Saldos al inicio del año | \$ (266,772)        | \$ (360,762)        |
| Movimientos del periodo  | <u>131,514</u>      | <u>93,990</u>       |
| Saldos al final del año  | <u>\$ (135,258)</u> | <u>\$ (266,772)</u> |

9. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

|                                            | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inmuebles adjudicados                      | \$ 266,030        | \$ 263,865        |
| Estimación de bienes adjudicados acumulada | <u>(156,143)</u>  | <u>(126,585)</u>  |
| Saldos al final del año                    | <u>\$ 109,887</u> | <u>\$ 137,280</u> |

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

|                                    | 2022              | 2021              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año            | \$ 263,865        | \$ 296,894        |
| Cobros netos de bienes adjudicados | <u>2,165</u>      | <u>(33,029)</u>   |
| Saldo al final del año             | <u>266,030</u>    | <u>263,865</u>    |
| Estimación de bienes adjudicados   | <u>(156,143)</u>  | <u>(126,585)</u>  |
| Total bienes adjudicados           | <u>\$ 109,887</u> | <u>\$ 137,280</u> |



10. Pasivo bursátil

El 2 de diciembre de 2008 el Fideicomiso efectuó la emisión de Certificados Bursátiles preferentes por un importe de 399,040,000 UDI (\$1,655,125, valor histórico), autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/1504301/2007 del 22 de octubre de 2007, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados, 8RHCCB-08-4U y BRHCCB-08-5U (serie Af y A2 respectivamente) con valor nominal de 100 pesos cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse: amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados con el fin de obtener recursos que serán utilizados para el fondeo de créditos adquiridos mediante la cesión de los mismos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos insolutos de los certificados bursátiles ascienden a 222,693,011 en ambos años.

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

| Valor en libros<br>Clave de<br>Cotización | Valor de la<br>emisión | Moneda<br>origen | Fecha de<br>emisión | Fecha de<br>vencimiento | Tasa de<br>interés | Tipo<br>de tasa | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------|--------------|
| BRHCCB 08-4U                              | 827,562                | UDI              | 02/12/2008          | 26/07/2035              | 5.86%              | Fija            | \$ 913,621   | \$ 860,370   |
| BRHCCB 08-5U                              | 827,562                | UDI              | 02/12/2008          | 26/07/2035              | 6.55%              | Fija            | 1,044,593    | 918,180      |
|                                           |                        |                  |                     |                         | Total              |                 | 1,958,214    | 1,778,550    |
| Intereses por pagar                       |                        |                  |                     |                         |                    |                 | (255,324)    | (195,596)    |
| Total del pasivo bursátil                 |                        |                  |                     |                         |                    |                 | \$ 1,702,890 | \$ 1,582,954 |

El importe de los intereses devengados no pagados durante los ejercicios de 2022 y 2021 ascendió a \$105,367 y \$95,683, respectivamente.

Durante los ejercicios de 2022 y 2021 el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles quedando al 31 de diciembre de 2022 un saldo por amortizar de \$1,702,890 y \$1,582,954 respectivamente.

Dicha emisión tendrá una vigencia de 26.7 años con vencimiento el 26 de julio de 2035, pagando una tasa fija de interés bruta anual de 5.86% para la Serie "A1" y 6.55% para la Serie "A2" (tasas efectivas de 6.02% y 6.75%, respectivamente) pagaderas mensualmente, durante la vigencia de la emisión.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 no se han llevado a cabo amortizaciones anticipadas en las Series A1 y A2.

11. Contrato de apoyo crediticio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra como sigue:

|                                  | 2022       | 2021       |
|----------------------------------|------------|------------|
| Contrato de apoyo crediticio (a) | \$ 536,956 | \$ 504,096 |

- (a) Con fecha 2 de diciembre de 2008 el fiduciario celebró un contrato de apoyo crediticio con Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO) mediante el cual FMO se obliga a entregar el Fiduciario la cantidad menor entre (i) el 15% del saldo insoluta del principal que de tiempo en tiempo tengan los certificados Bursátiles y (ii) 59,856,000 (Cinuenta y nueve millones Ochocientas cincuenta y seis mil UDIS). A la fecha de los estados financieros se ha ejercido el 100% de este contrato de apoyo crediticio y será liquidado en la misma fecha que se liquide el crédito principal. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo del principal asciende a \$248,841 en ambos años y los intereses acumulados ascienden a \$288,115 y 255,255, respectivamente.



## 12. Garantías contratadas

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

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

## 13. Nuevos pronunciamientos contables

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2022.

### *Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

|                                                               |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IFRS 17 (incluyendo enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021) | <i>Contratos de Seguro</i>                                                                          |
| Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)                      | <i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>      |
| Enmiendas a IAS 1                                             | <i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>                                |
| Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2           | <i>Revelación de las políticas contables</i>                                                        |
| Enmiendas a la IAS 8                                          | <i>Definición de las estimaciones contables</i>                                                     |
| Enmiendas a la IAS 12                                         | <i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i> |

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso.

## 14. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 18 de mayo de 2023, por Alejandra O. Sánchez Bastida, en su carácter de Delegado Fiduciario de HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

\* \* \* \* \*







**Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.**  
**Deloitte Touche Tohmatsu Limited**  
Paseo de la Reforma 505, piso 28  
Col. Cuauhtémoc,  
C.P. 06500  
Ciudad de México.

**At'n: C.P.C. Omar Loza Barrios**

Ciudad de México a 26 de mayo de 2023

***Referencia: Declaración Auditoria FID 253936***

Estimado contador:

A continuación, confirmo lo siguiente:

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

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

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente



Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 253936



Ciudad de México, a 26 de mayo de 2023

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

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

Director General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur #1971

Torre Sur, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

Ciudad de México.

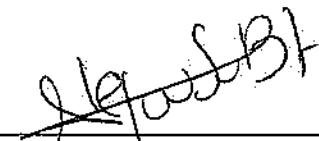
**Ref: Información Anual 2022**

**Fid/ 253936 HSBC México**

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

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 26 días del mes de mayo de 2023.

Atentamente,

---

Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

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

**Fideicomiso Irrevocable Numero  
F253936 para la Emisión de  
Certificados Bursátiles HSBC México,  
S. A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División  
Fiduciaria**

Declaración conforme al artículo 37 de  
las Disposiciones de Carácter General  
Aplicables a las Entidades y Emisoras  
supervisadas por la Comisión Nacional  
Bancaria y de Valores que contraten  
servicios de auditoría externa de  
Estados Financieros Básicos por el año  
que terminó el 31 de diciembre 2022



## Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F 253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso Irrevocable Número F 253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Entidad regulada"), declaramos lo siguiente:

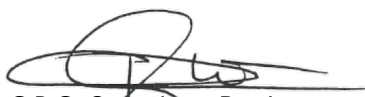
- I. El que suscribe declaro que cumpla con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy Contador Público (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 13072 expedido el 1 de mayo de 2020. Asimismo, cuento con Número de Registro 18062 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 10 de octubre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 18 de mayo de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo tres años como auditor externo independiente realizando la auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable Número F 253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado durante tres años servicios de auditoría externa a esta Entidad regulada.

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

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de los Estados Financieros Básicos de la Entidad regulada al 31 de diciembre de 2022.

Atentamente



C.P.C. Omar Loza Barrios  
Socio de Auditoría  
18 de mayo de 2023



**Fideicomiso Irrevocable Numero F  
253936 para la Emisión de Certificados  
Bursátiles HSBC México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria**

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



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

Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número  
F253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 del Fideicomiso Irrevocable Número F253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

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

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Omar Loza Barrios  
Socio de Auditoría  
18 de mayo 2023



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante Legal  
18 de mayo 2023



**Fideicomiso Irrevocable  
Número F/253936 para la  
Emisión de Certificados  
Bursátiles HSBC México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC,  
División Fiduciaria**

Estados financieros por los años  
que terminaron el 31 de diciembre  
de 2021, 2020 y 1 de enero 2020  
(reformulado), e Informe de los  
audidores independientes del 20 de  
mayo de 2022





**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

**Informe de los auditores independientes y estados financieros 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado)**

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



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número 253936

**Cifras en miles de pesos**

### ***Opinión con salvedad***

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Emisión de Certificados Bursátiles Número F253936 (el Fideicomiso), que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado), los estados de resultados, los estados de cambios en la deficiencia del patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los asuntos que se mencionan en el párrafo de “Fundamentos de la Opinión con Salvedad”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado), así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos de la opinión con salvedad***

El Fideicomiso realizó durante el ejercicio 2021 una conciliación de los bienes adjudicados entre el Administrador y el Fiduciario resultando una diferencia en los libros del Fideicomiso que fue registrada en la cuenta de bienes adjudicados por un importe de \$46,219 y una estimación por deterioro de \$24,002 y el efecto neto en los resultados del año; derivado que el Fideicomiso no cuenta con la información a detalle del registro, no me fue posible cerciorarme de la correcta integridad y exactitud del monto registrado en el estado de situación financiera y en el estado de resultados.

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



## ***Parrafo de énfasis- incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones***

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como empresa en funcionamiento, en virtud de que es un Fideicomiso con actividades específicas y su operación terminará conforme al contrato del Fideicomiso una vez que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece la Ley General de títulos y operaciones de crédito. A la fecha de estos estados financieros, los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son utilizados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido que la administración del Fideicomiso reconozca deterioros a lo largo del tiempo; lo anterior plantea una incertidumbre material sobre la capacidad del Fideicomiso para cumplir las obligaciones financieras con los tenedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## ***Parrafo de énfasis***

Como se menciona en la Nota 2c, con base a la NIC 8- Políticas contables, *Cambios en las estimaciones contables y errores*, los estados financieros de periodos anteriores han sido reformulados para incorporar un ajuste retroactivo para reconocer efectos que modificaron las cifras previamente presentadas del rubro del pasivo por contrato de apoyo crediticio y gastos financieros. Nuestra opinión con salvedad no se modifica con relación a esta cuestión.

## ***Cuestiones clave de auditoría***

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

## ***Estimación para el deterioro de derechos de cobro fideicomitados***

Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso mantiene derechos de cobro fideicomitados por un saldo neto de \$102,411 miles de pesos y \$109,921 miles de pesos, respectivamente, que incluyen una estimación para pérdidas crediticias esperadas por \$266,772 miles de pesos y \$360,762 miles de pesos, respectivamente. Para estimar el deterioro de cuentas incobrables de activos financieros, el Fideicomiso aplicó la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

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

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

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



2. Usamos a nuestros especialistas para entender y evaluar la razonabilidad de la metodología y modelo aplicado de pérdidas esperadas, así como sobre la base de una muestra de auditoría de créditos, recalculamos dicha estimación con base en las premisas aplicadas por la Administración del Fideicomiso.
3. Nos cercioramos de la exactitud e integridad de los activos considerados en los derechos de cobro fideicomitidos al 31 de diciembre de 2021 así como de los insumos utilizados en la estimación para el deterioro de derechos de cobro.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

### ***Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros***

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

  
C.P.C. Omar Loza Barrios  
20 de mayo de 2022



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado)  
(En miles de pesos)

| <b>Activo</b>                                    | <b>Notas</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>1 de enero 2020<br/>Reformulado</b> |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|----------------------------------------|
| Activo circulante                                |              |             |             |                                        |
| Efectivo en bancos e inversiones                 | 7            | \$ 32,870   | \$ 40,729   | \$ 41,566                              |
| Deudores diversos                                |              | -           | -           | 2,644                                  |
| Total del activo circulante                      |              | 32,870      | 40,729      | 44,210                                 |
| Derechos al cobro, neto                          | 8            | 77,196      | 82,666      | 167,779                                |
| Bienes adjudicados, neto                         | 9            | 137,280     | 217,865     | 214,129                                |
| Total                                            |              | \$ 247,346  | \$ 341,260  | \$ 426,118                             |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                       |              |             |             |                                        |
| Pasivo circulante:                               |              |             |             |                                        |
| Intereses por pagar                              | 10           | \$ 195,596  | \$ 145,234  | \$ 91,719                              |
| Otras cuentas por pagar                          |              | -           | -           | 3,145                                  |
| Total del pasivo circulante                      |              | 195,596     | 145,234     | 94,864                                 |
| Pasivo a largo plazo:                            |              |             |             |                                        |
| Contrato de apoyo crediticio                     | 11           | 504,096     | 482,307     | 446,298                                |
| Emisión de certificados bursátiles a largo plazo | 10           | 1,582,954   | 1,471,020   | 1,425,017                              |
| Total del pasivo                                 |              | 2,282,646   | 2,098,561   | 1,966,179                              |
| Patrimonio:                                      |              |             |             |                                        |
| Déficit acumulado                                |              | (1,757,301) | (1,540,061) | (1,334,516)                            |
| Pérdida del ejercicio                            |              | (277,999)   | (217,240)   | (205,545)                              |
| Total de deficiencia del patrimonio              |              | (2,035,300) | (1,757,301) | (1,540,061)                            |
| Total                                            |              | \$ 247,346  | \$ 341,260  | \$ 426,118                             |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estado de resultados**

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado)  
(En miles de pesos)

|                                                                   | Notas | 2021                | 2020<br>Reformulado |
|-------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| Ingresos financieros                                              |       | \$ 68,283           | \$ 13,726           |
| Gastos financieros                                                |       | <u>(117,472)</u>    | <u>(117,341)</u>    |
|                                                                   |       | (49,189)            | (103,615)           |
| Otros conceptos del resultado                                     |       |                     |                     |
| Otros ingresos, neto                                              | 12    | 1,203               | 1,746               |
| Pérdida en venta de bienes adjudicados                            |       | (52,751)            | (6,784)             |
| Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados |       | 10,513              | 32,998              |
| Comisiones y gastos por administración de cartera                 |       | (64,840)            | (73,480)            |
| Pérdida cambiaria por UDIS                                        |       | <u>(122,935)</u>    | <u>(68,105)</u>     |
|                                                                   |       | <u>(228,810)</u>    | <u>(113,625)</u>    |
| Pérdida del ejercicio                                             |       | <u>\$ (277,999)</u> | <u>\$ (217,240)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado)

(En miles de pesos)

|                                                  | <b>Déficit</b>        |                      |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                  | <b>Acumulado</b>      | <b>Del ejercicio</b> | <b>Patrimonio</b>     |
| Saldos al inicio de 2020, previamente reportados | \$ (1,309,216)        | \$ (170,078)         | \$ (1,479,294)        |
| Efecto por reformulación                         | <u>(25,300)</u>       | <u>(35,467)</u>      | <u>(60,767)</u>       |
| Saldos al inicio de 2020, reformulados           | (1,334,516)           | (205,545)            | (1,540,061)           |
| Aplicación de resultados acumulados              | (205,545)             | 205,545              | -                     |
| Pérdida del ejercicio                            | <u>-</u>              | <u>(217,240)</u>     | <u>(217,240)</u>      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020                | (1,540,061)           | (217,240)            | (1,757,301)           |
| Aplicación de resultados acumulados              | (217,240)             | 217,240              | -                     |
| Pérdida del ejercicio                            | <u>-</u>              | <u>(277,999)</u>     | <u>(277,999)</u>      |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021                | <u>\$ (1,757,301)</u> | <u>\$ (277,999)</u>  | <u>\$ (2,035,300)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.





**Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estado de flujo de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado)  
(En miles de pesos)

|                                                        | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Actividades de operación:                              |                  |                  |
| Pérdida del ejercicio                                  | \$ (277,999)     | \$ (217,240)     |
| Partidas relacionadas con actividades de la operación: |                  |                  |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas         | (93,990)         | (51,567)         |
| Estimación de deterioro de bienes adjudicados          | 47,555           | 18,569           |
| Gastos financieros                                     | 117,472          | 117,342          |
| Fluctuación cambiaria por UDIS                         | <u>122,934</u>   | <u>61,598</u>    |
|                                                        | (84,028)         | (71,298)         |
| Actividades de operación:                              |                  |                  |
| Cobros provenientes de cartera                         | 99,460           | 136,680          |
| Cobros de bienes adjudicados por trasladar             | 33,031           | (22,305)         |
| Aumento en deudores diversos                           | -                | 2,644            |
| Intereses pagados                                      | <u>(56,322)</u>  | <u>(46,558)</u>  |
| Efectivo utilizado en actividades de operación         | 76,169           | 70,461           |
| Disminución de efectivo                                | (7,859)          | (837)            |
| Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo | <u>40,729</u>    | <u>41,566</u>    |
| Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo  | <u>\$ 32,870</u> | <u>\$ 40,729</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



# **Fideicomiso Irrevocable Número F/253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 1 de enero 2020 (reformulado)  
(En miles de pesos)

### **1. Actividad, fines del fideicomiso y evento relevante**

El 28 de noviembre de 2008 Hipotecaria su Casita, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (Fideicomitente o Su Casita), y HSBC México, S. A., Institución de Banca Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario emisor e Invex Grupo Financiero, S. A. de C. V., en su carácter de Representante común, celebraron el Fideicomiso Irrevocable No. F253936, cuya duración será la necesaria para el cumplimiento de sus fines.

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

El 7 de septiembre de 2010, se llevó a cabo una asamblea de tenedores en la que se acordó la sustitución de Hipotecaria Su Casita S. A de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM, ENR), como administrador de los activos del patrimonio del fideicomiso F253936 y se resolvió designar a Patrimonio, S. A de C. V., SOFOM, ENR, como administrador sustituto.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.



## Compromisos

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

## 2. Bases de preparación y presentación

- a. **Bases de preparación de la información financiera** – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con [as bases de negocio en marcha y con las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el internacional Accounting Standards Board (IASB).
- b. **Incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto de las obligaciones del Fideicomiso exceden a sus activos por \$2,035,300 y \$1,757,301, respectivamente, esta deficiencia se debe a que los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son usados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer contablemente dichos deterioros a los largo del tiempo. Esta circunstancia genera una incertidumbre importante sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tenedores de los certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio y en caso que este no sea suficiente para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios, se aplicaran las garantías y seguros contratados para hacer frente a estas obligaciones.



- c. **Reformulación de estados financieros** - Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, la administración del Fideicomiso llevo a cabo una revisión en la determinación y registro de los intereses por el crédito de apoyo FMO, derivado de esta revisión, recalculó y registro los efectos de los intereses. El efecto representó reconocer al 31 de diciembre de 2019, un incremento en la cuenta del pasivo acumulado por la cantidad de \$60,767 y una disminución en los resultados acumulados por la misma cantidad, así como un incremento por \$26,155 en la cuenta del pasivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 con un incremento en el gasto por intereses de ese año por la misma cantidad.

El Fideicomiso con el objeto de presentar las cifras correctas e informar a sus principales lectores y usuarios los impactos del cambio descrito anteriormente ha determinado que los estados financieros de ejercicios anteriores que se presentan para efectos comparativos fueran reformulados para reconocer los efectos de las correcciones mencionadas anteriormente y dar cumplimiento a la NIC 8- *Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y errores*.

Los efectos del cambio en los principales rubros del estado de posición financiera se presentan a continuación. (Miles de pesos).

| Estado de Situación Financiera   | 2020<br>(como se reportó) | Ajustes     | 2020<br>(Reformulado) |
|----------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Contrato de apoyo crediticio     | \$ 395,385                | \$ 86,922   | \$ 482,307            |
| Total deficiencia del patrimonio | \$ (1,670,379)            | \$ (86,922) | \$ (1,757,301)        |

Los efectos del cambio en los principales rubros de estado de resultados se presentan a continuación. (Miles de pesos):

| Estado de resultados  | 2020<br>(como se reportó) | Ajustes     | 2020<br>(Reformulado) |
|-----------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Gastos financieros    | \$ (91,186)               | \$ (26,155) | \$ (117,341)          |
| Pérdida del ejercicio | \$ (191,085)              | \$ (26,155) | \$ (217,240)          |

La corrección del error mencionado en párrafos anteriores no tuvo impacto en los flujos netos de efectivo derivados de actividades de operación, inversión y financiamiento del año terminado al 31 de diciembre de 2020 presentados en el estado de flujos de efectivo al presentado del año terminado el 31 de diciembre del 2020.

- d. **Bases de medición** – A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, modificado por la revaluación de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- e. **Uso de estimaciones** – Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicara el Fideicomiso. La administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucren un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 5.

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

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



### 3. Políticas contables significativas

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

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

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

#### b. *Activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

#### *Baja de activos financieros*

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

### **c. Pasivos financieros**

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



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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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



### *Pasivos contractuales de garantía financiera*

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

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

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

### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

### *Baja de pasivos financieros*

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

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

#### **d. Bienes adjudicados**

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





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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

(ii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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



(iv) *Política de bajas*

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

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

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

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

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

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

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

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

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones por pagar que han sido adquiridos en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Se clasifican a corto plazo cuando la obligación de pago es dentro del año siguiente a aquel en que los bienes o servicios son adquiridos o recibidos. Se reconocen inicialmente a su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Estos pasivos financieros, son cancelados cuando: i) cumpla con la obligación contenida en el pasivo, o en una parte del mismo pagando al acreedor, normalmente en efectivo, en otros activos financieros, en bienes o en servicios; o ii) este legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo o en una parte del mismo ya sea por un proceso judicial o por el acreedor.



g. ***Pasivo bursátil***

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

h. ***Patrimonio***

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

i. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses derivados de inversiones de corto plazo se reconocen en los resultados del ejercicio Conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por intereses y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito vigente se reconocen en resultados conforme son devengados bajo el método de tasa de interés efectiva.

j. ***Gastos por intereses***

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

k. ***Impuestos a la utilidad***

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

**4. Administración de riesgos**

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

a. ***Riesgo de crédito***

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

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



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

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

| Calidad crediticia | 2021      | 2020      |
|--------------------|-----------|-----------|
| AAA (tmex)         | \$ 32,870 | \$ 40,729 |

A continuación, se presenta el saldo insoluto de la cartera de crédito en función a su calidad crediticia. La tabla siguiente no incluye intereses devengados acumulados y accesorios:

| Tipo de riesgo | Antigüedad      | 2021              |               | 2020              |               |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                |                 | Total             | %             | Total             | %             |
| Normal         | 0 a 60 días     | \$ 102,034        | 27.64         | \$ 116,223        | 24.73         |
| Potencial      | 61 a 120 días   | 9,232             | 2.50          | 8,849             | 1.88          |
| Real           | 121a 150 días   | 5,922             | 1.60          | 7,609             | 1.62          |
| Alto riesgo    | 151a 180 días   | 1,423             | 0.39          | 2,765             | 0.59          |
| Irrecuperable  | Más de 180 días | 250,571           | 67.87         | 334,607           | 71.18         |
|                |                 | <u>\$ 369,182</u> | <u>100.00</u> | <u>\$ 470,053</u> | <u>100.00</u> |

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

b. **Riesgo de tasa de interés**

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

*Análisis de sensibilidad*

La administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre 2021 y 2020 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los certificados bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente o viceversa en \$1,678.

c. **Riesgo de liquidez**

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

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



En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, los tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fiduciario.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

| 2021                    |    | Menos del año  | De 1 a 3 años     | De 3 a 5 años     | Más de 5 años       | Total               |
|-------------------------|----|----------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Pasivo bursátil         | \$ | 195,596        | \$ -              | \$ -              | \$ 1,582,954        | \$ 1,778,550        |
| Intereses por devengar  |    | 47,010         | 249,443           | 313,589           | 73,253              | 683,295             |
| Otras cuentas por pagar |    | -              | -                 | -                 | 504,096             | 504,096             |
|                         | \$ | <u>242,606</u> | <u>\$ 249,443</u> | <u>\$ 313,589</u> | <u>\$ 2,160,303</u> | <u>\$ 2,965,941</u> |
| 2020                    |    | Menos del año  | De 1 a 3 años     | De 3 a 5 años     | Más de 5 años       | Total               |
| Pasivo bursátil         | \$ | 145,234        | \$ -              | \$ -              | \$ 1,471,020        | \$ 1,616,254        |
| Intereses por devengar  |    | 92,123         | 276,368           | 460,614           | 514,351             | 1,343,456           |
| Otras cuentas por pagar |    | -              | -                 | -                 | 482,307             | 482,307             |
|                         | \$ | <u>237,357</u> | <u>\$ 276,368</u> | <u>\$ 460,614</u> | <u>\$ 2,467,678</u> | <u>\$ 3,442,017</u> |

d. **Riesgo movimiento del valor de la Unidad de Inversión (UDI)**

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores como los movimientos en los valores de referencia de las UDI. En el caso de que, por cualquier motivo las variaciones del valor de referencia de la UDI se incrementaran según su volatilidad.

Las partidas que son afectas a este riesgo son la cartera de créditos y los pasivos bursátiles, donde el riesgo se considera es minimizado al tener tanto un efecto activo como pasivo.

**Análisis de sensibilidad**

La Administración del Fideicomiso realizó, un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2021 para determinar su exposición al riesgo en el movimiento del valor de la UDI para la cartera de créditos y el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la UDI con variaciones del 0.006% (.0003UDI) al 31 de diciembre de 2020. Ante cada 0.006% (.0003UDÍ) de movimiento en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los saldos de cartera de créditos y de pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso favorablemente o viceversa en 1,678 para 2021 y 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el tipo de cambio utilizado por el Fideicomiso para valuar sus activos y pasivos denominados en UDI es de \$7.108233 y \$6.505597; el valor de la UDI al 20 de mayo de 2022 es de \$7.327559.



## 5. Estimaciones y juicios contables de la administración del fideicomiso

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

La Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables reconocidas resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales; aquellas estimaciones y proyecciones que tienen un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio es la siguiente:

### *Estimación por deterioro de la cartera de créditos*

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

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

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

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2021 y 2020 se determinó para el presente ejercicio, una severidad promedio de pérdida de acuerdo a los historiales de incumplimiento de acuerdo a lo siguiente:

|        | % de incumplimiento | % de pérdida estimada |
|--------|---------------------|-----------------------|
| Fase 1 | 10.58%              | 9.77%                 |
| Fase 2 | 50.50%              | 38.64%                |
| Fase 3 | 38.92%              | 92.23%                |

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados/ se estima que la severidad de la pérdida puede llegar de un 10 o hasta un 100al % dependiendo del tiempo transcurrido desde la adjudicación, habiéndose registrado su correspondiente estimado en 2021.

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

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

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



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

## **6. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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

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

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

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

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

### ***Equivalentes de efectivo***

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

Atendiendo a la clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### ***Cartera de créditos. Neta de estimación para pérdidas crediticias***

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

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

### ***Pasivo bursátil***

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

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





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

|                                                                 | 2021                |                   | 2020                |                   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                 | Valor En libros     | Valor razonable   | Valor en libros     | Valor razonable   |
| Activo:                                                         |                     |                   |                     |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                             | \$ 32,870           | \$ 32,870         | \$ 40,729           | \$ 40,729         |
| Cartera de créditos, neto de estimación de deterioro de cartera | <u>102,410</u>      | <u>102,410</u>    | <u>109,291</u>      | <u>109,291</u>    |
|                                                                 | <u>\$ 135,280</u>   | <u>\$ 135,280</u> | <u>\$ 150,020</u>   | <u>\$ 150,020</u> |
| Pasivo:                                                         |                     |                   |                     |                   |
| Pasivo bursátil                                                 | <u>\$ 1,778,550</u> | <u>\$ 133,817</u> | <u>\$ 1,616,254</u> | <u>\$ 124,355</u> |

## 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

|                                                   | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Depósitos bancarios                               | \$ 4,136         | \$ 4,859         |
| Inversiones de corto plazo (menores a tres meses) | <u>28,734</u>    | <u>35,870</u>    |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo         | <u>\$ 32,870</u> | <u>\$ 40,729</u> |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las inversiones de corto plazo representadas por locaciones del Gobierno Federal (GOBFED) y BONOS se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los GOBFED devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal de aproximadamente 4.10% para GOBFED y 4.8% para BONOS y 3.55%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$1,203 y \$1,745, respectivamente.

## 8. Derechos de cobro Cartera de créditos

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en UDI, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los certificados bursátiles a que Se refiere la Nota 10, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso, y el plazo promedio de los créditos es de 10 años, La cartera de crédito se presenta en el estado de situación financiera como activo circulante por aquella porción cuya exigibilidad es menor a un año.

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

| 31 de diciembre de 2021                           | Total cartera    |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Cartera vigente:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 102,034       |
| Cartera vencida:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | <u>267,148</u>   |
|                                                   | 369,182          |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas    | <u>(266,772)</u> |
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 102,410          |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | <u>(25,214)</u>  |
| Cartera de crédito – Neto                         | <u>\$ 77,196</u> |



| 31 de diciembre de 2020                           | Total cartera    |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Cartera vigente:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | \$ 110,331       |
| Cartera vencida:                                  |                  |
| Créditos hipotecarios individuales                | <u>359,722</u>   |
|                                                   | 470,053          |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas    | <u>(360,762)</u> |
| Cartera de crédito antes de depósitos por aplicar | 109,291          |
| Depósitos por aplicar <sup>(1)</sup>              | <u>(26,625)</u>  |
| Cartera de crédito - Neto                         | <u>\$ 82,666</u> |

(1) Los depósitos por aplicar al cierre de diciembre 2021 se integran de los flujos de efectivo que el Fideicomiso tiene pendiente por conciliar y aplicar a la cartera de los créditos hipotecarios.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la antigüedad de la cartera de crédito y porcentaje de pérdida crediticia se muestra a continuación:

| 2021<br>Concepto | Cero cuotas | 1 cuota vencida | 2 cuotas vencidas | 3 cuotas vencidas | 4 cuotas vencidas | 5 cuotas vencidas | 6 o más cuotas ver | Total      |
|------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| Monto UDI        | 18,555      | 3,612           | 1,580             | 911               | 604               | 469               | 77,732             | 103,463    |
| Monto MXN        | \$ 85,059   | \$ 16,975       | \$ 5,814          | \$ 3,418          | \$ 4,407          | \$ 1,515          | \$ 251,994         | \$ 369,182 |
| % PCE            | 9.77%       | 10.53%          | 25.55%            | 37.60%            | 47.24%            | 75.67%            | 96.35%             |            |
| 2020<br>Concepto | Cero cuotas | 1 cuota vencida | 2 cuotas vencidas | 3 cuotas vencidas | 4 cuotas vencidas | 5 cuotas vencidas | 6 o más cuotas ver | Total      |
| Monto UDI        | 24,987      | 3,415           | 1,030             | 800               | 1,218             | 685               | 89,894             | 122,029    |
| Monto MXN        | \$ 102,397  | \$ 13,826       | \$ 5,851          | \$ 2,998          | \$ 4,844          | \$ 2,765          | \$ 232,666         | \$ 365,347 |
| % PCE            | 14.57%      | 23.56%          | 30.83%            | 36.72%            | 46.97%            | 85.89%            | 92.10%             |            |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$54,174 y \$13,726, respectivamente. Los provenientes de la cartera vencida se registran en cuentas de orden.

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

|                          | 2021                | 2020                |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Saldos al inicio del año | \$ (360,762)        | \$ (412,329)        |
| Movimientos del período  | <u>93,990</u>       | <u>51,567</u>       |
| Saldos al final del año  | <u>\$ (266,772)</u> | <u>\$ (360,762)</u> |

## 9. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

|                                            | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inmuebles adjudicados                      | \$ 263,865        | \$ 296,895        |
| Estimación de bienes adjudicados acumulada | <u>(126,585)</u>  | <u>(79,030)</u>   |
| Saldos al final del año                    | <u>\$ 137,280</u> | <u>\$ 217,865</u> |



El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

|                                    | 2021              | 2020              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año            | \$ 296,894        | \$ 274,590        |
| Cobros netos de bienes adjudicados | <u>(33,029)</u>   | <u>22,305</u>     |
| Saldo al final del año             | 263,865           | 296,895           |
| Estimación de bienes adjudicados   | <u>(126,585)</u>  | <u>(79,030)</u>   |
| Total bienes adjudicados           | <u>\$ 137,280</u> | <u>\$ 217,865</u> |

#### 10. Pasivo bursátil

El 2 de diciembre de 2008 el Fideicomiso efectuó la emisión de Certificados Bursátiles preferentes por un importe de 399,040,000 UDI (\$1,655,125, valor histórico), autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/1504301/2007 del 22 de octubre de 2007, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados, 8RHCCB-08-4U y BRHCCB-08-5U (serie Af y A2 respectivamente) con valor nominal de 100 pesos cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse: amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados con el fin de obtener recursos que serán utilizados para el fondeo de créditos adquiridos mediante la cesión de los mismos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos insolutos de los certificados bursátiles ascienden a 222,693,011 en ambos años.

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

| Valor en libros           |                     |               |                  |                      |                 |              |                     |                     |
|---------------------------|---------------------|---------------|------------------|----------------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Clave de Cotización       | Valor de la emisión | Moneda origen | Fecha de emisión | Fecha de vencimiento | Tasa de interés | Tipo de tasa | 2021                | 2020                |
| BRHCCB 08-4U              | 827,562             | UDI           | 02/12/2008       | 26/07/2035           | 5.86%           | Fija         | \$ 860,370          | \$ 755,884          |
| BRHCCB 08-5U              | 827,562             | UDI           | 02/12/2008       | 26/07/2035           | 6.55%           | Fija         | <u>918,180</u>      | <u>860,370</u>      |
|                           |                     |               |                  |                      | <b>Total</b>    |              | 1,778,550           | 1,616,254           |
| Intereses por pagar       |                     |               |                  |                      |                 |              | <u>(195,596)</u>    | <u>(145,234)</u>    |
| Total del pasivo bursátil |                     |               |                  |                      |                 |              | <u>\$ 1,582,954</u> | <u>\$ 1,471,020</u> |

El importe de los intereses devengados no pagados durante los ejercicios de 2021 y 2020 ascendió a \$95,683 y \$91,186, respectivamente.

Durante los ejercicios de 2021 y 2020 el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles quedando al 31 de diciembre de 2021 un saldo por amortizar de \$1,582,954 y \$1,471,020, respectivamente.

Dicha emisión tendrá una vigencia de 26.7 años con vencimiento el 26 de julio de 2035, pagando una tasa fija de interés bruta anual de 5.86% para la Serie "A1" y 6.55% para la Serie "A2" (tasas efectivas de 6.02% y 6.75%, respectivamente) pagaderas mensualmente, durante la vigencia de la emisión.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 no se han llevado a cabo amortizaciones anticipadas en las Series A1 y A2.



## 11. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las otras cuentas por pagar se integran como sigue:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contrato de apoyo crediticio (a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | \$ <u>504,096</u> | \$ <u>482,307</u> |
| (a) Con fecha 2 de diciembre de 2008 el fiduciario celebro un contrato de apoyo crediticio con Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO) mediante el cual FMO se obliga a entregar el Fiduciario la cantidad menor entre (i) el 15% del saldo insoluto del principal que de tiempo en tiempo tengan los certificados Bursatiles y (ii) 59,856,000 (Cincuenta y nueve millones Ochocientos cincuenta y seis mil UDIS). A la fecha de los estados financieros se ha ejercido el 100% de este contrato de apoyo crediticio y sera liquidado en la misma fecha que se liquide el credito principal. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del principal asciende a \$248,841 y los intereses acumulados ascienden a \$255,255. |                   |                   |

## 12. Otros ingresos, neto

Los ingresos financieros se integran como sigue:

|                                       | 2021            | 2020            |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intereses sobre inversiones en bancos | \$ <u>1,203</u> | \$ <u>1,746</u> |

## 13. Garantías contratadas

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

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

## 14. Nuevos pronunciamientos contables

En el año en curso, el Fideicomiso implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

### ***Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:



|                                                                              |                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 17                                                                      | <i>Contratos de Seguro</i>                                                                                                                                                               |
| NIIF 10 e IAS 28<br>(modificaciones)                                         | <i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>                                                                                           |
| Modificaciones a IAS 1                                                       | <i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>                                                                                                                     |
| Modificaciones a NIIF 3                                                      | <i>Referencias al marco conceptual</i>                                                                                                                                                   |
| Modificaciones a IAS 16                                                      | <i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>                                                                                                                              |
| Modificaciones a IAS 37                                                      | <i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>                                                                                                                            |
| Mejoras anuales a NIIF ciclo<br>del 2018 - 2020                              | <i>Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i> |
| Modificaciones a la IAS 1 y<br>a las declaraciones de<br>prácticas 2 de NIIF | <i>Revelación de las políticas contables</i>                                                                                                                                             |
| Modificaciones a la IAS 8                                                    | <i>Definición de las estimaciones contables</i>                                                                                                                                          |
| Modificaciones a la IAS 12                                                   | <i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>                                                                                      |

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso.

## 15. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 20 de mayo de 2022, por Alejandra O. Sánchez Bastida, en su carácter de Delegado Fiduciario de HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

\* \* \* \* \*



**Fideicomiso Irrevocable Numero  
F253936 para la Emisión de  
Certificados Bursátiles HSBC México, S.  
A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División  
Fiduciaria**

Declaración del Auditor Externo  
Independiente conforme al  
artículo 37 de las Disposiciones  
por el año que terminó al 31 de  
diciembre de 2021



Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F  
253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 del Fideicomiso Irrevocable Número F 253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Entidad regulada"), declaramos lo siguiente:

- I. El que suscribe declaro que cumpla con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifestado en el Documento de Declaración anexo, así como que soy Contador Público (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 13072 expedido el 1 de mayo de 2020. Asimismo, cuento con Número de Registro 18062 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 10 de octubre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 20 de mayo de 2022, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo dos años como auditor externo independiente realizando la auditoría de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso Irrevocable Número F 253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante dos años servicios de auditoría externa a esta Entidad regulada.

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

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de los Estados Financieros Básicos de la Entidad regulada al 31 de diciembre de 2021.

Atentamente



C.P.C. Omar Loza Barrios  
Socio de Auditoría  
26 de mayo de 2022



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

En los términos de los artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 del Fideicomiso Irrevocable Número F253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Entidad regulada"), manifiesto lo siguiente:

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





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

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



C.P.C. Omar Loza Barrios  
Socio de Auditoría  
26 de mayo de 2022

\* \* \* \* \*





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

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

24 de junio de 2021

MANIFESTACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DE CONTROL DE CALIDAD APLICABLE A LAS FIRMAS DE CONTADORES PÚBLICOS QUE DESEMPEÑAN AUDITORÍAS Y REVISIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, TRABAJOS PARA ATESTIGUAR Y OTROS SERVICIOS RELACIONADOS, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

A la Comisión Administradora de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.:

C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza, en mi carácter de Director General de la Firma, de conformidad con lo dispuesto en la *Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad Aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados* (NRCC), así como en el Reglamento de la NRCC emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., declaro bajo protesta de decir verdad, que la Firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. cuenta con un Sistema de Control de Calidad implementado para los trabajos de auditoría de estados financieros, revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, el cual se considera que cumple razonablemente con la Norma de Control de Calidad (NCC).

Los trabajos que fueron realizados por el periodo que cubre esta manifestación, se clasifican bajo las siguientes categorías de la normatividad de auditoría y aseguramiento:

| Trabajos efectuados                                                                     | Marcar (X) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Normas de auditoría</b>                                                              |            |
| a) Auditoría de estados financieros conforme a Normas Internacionales de Auditoría      | X          |
| <b>Normas de revisión</b>                                                               |            |
| b) Revisión de estados financieros                                                      | X          |
| c) Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente | X          |
| <b>Normas para atestiguar</b>                                                           |            |
| d) Trabajos para atestiguar bajo normatividad del IMCP (Boletines Serie 7000)           | X          |
| e) Trabajos para atestiguar bajo normatividad internacional (ISAE 3000 – 3420)          | X          |
| <b>Normas para otros servicios relacionados</b>                                         |            |
| f) Trabajos sobre la aplicación de procedimientos convenidos                            | X          |
| g) Trabajos para compilar información financiera                                        | X          |

Se adjunta a la presente Manifestación, el Cuestionario de Confirmación del Sistema de Control de Calidad de la Firma.

  
C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza  
Director General

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
En representación de la Firma

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

\*\*\*\*\*



**Fideicomiso Irrevocable Numero F  
253936 para la Emisión de Certificados  
Bursátiles HSBC México, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria**

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



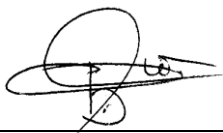
## MANIFESTACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN EN EL REPORTE ANUAL EL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA Y DE REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL INFORME ANUAL

Al Comité del Fideicomiso Irrevocable Número F253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 del Fideicomiso Irrevocable Número F253936 para la Emisión de Certificados Bursátiles HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

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

Atentamente



C.P.C. Omar Loza Barrios  
Socio de Auditoría  
26 de mayo 2022



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante Legal  
26 de mayo 2022

\* \* \* \* \*





Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
Paseo de la Reforma 505, piso 28  
Col. Cuauhtémoc,  
C.P. 06500  
Ciudad de México.

At'n: C.P.C. Rafael Molar Oloarte

Ciudad de México a 27 de mayo de 2022

*Referencia: Declaración Auditoria FID 253936*

Estimado contador:

A continuación confirmo lo siguiente:

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



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

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alejandra O. Sánchez Bastida', written over a horizontal line.

Alejandra O. Sánchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 253936

---

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

---

## Información Adicional

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

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número de teléfono +52 (55) 5350-3333, a la dirección de correo electrónico [REPCOMUN@invex.com](mailto:REPCOMUN@invex.com) o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Torre Esmeralda I. Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721-2222, a la dirección de correo electrónico [gabriela.yanez@hsbc.com.mx](mailto:gabriela.yanez@hsbc.com.mx) y/o [karla.jurado@hsbc.com.mx](mailto:karla.jurado@hsbc.com.mx), o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

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