

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

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

El Fideicomiso no tiene un aval u otra garantía.

**Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,
especificar la Razón o Denominación Social:****Mencionar dependencia parcial o total:** No

Número de fideicomiso:

248827

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

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

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

CICB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Fideicomisarios en tercer lugar:

El Fideicomitente como Tenedor de la Constancia.

Otros Fideicomisarios:

No se tiene.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Adamantine Servicios S.A. de C.V.

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

El patrimonio del Fideicomiso está integrado por lo siguiente:

- a) Aportación inicial del Fideicomitente
- b) Todos los derechos (pero no las obligaciones o responsabilidades) derivados de o relacionados con los Créditos Elegibles y sus Garantías Relacionadas que sean cedidas y transmitidas al Fiduciario en cualquier momento, incluyendo sin limitación, los Pagares Elegible, las Garantías Relacionadas que sean cedidas y transmitidas al Fiduciario, los derechos de cobro, las cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales que se deriven de los Créditos Elegibles cedidos y transmitidos al Fiduciario;
- c) Los recursos totales.
- d) El efectivo depositado en las Cuentas.
- e) Los Expedientes de Crédito.
- f) Los fondos obtenidos de la Cobranza de los Créditos y los Productos de Ejecución.
- g) Los derechos del beneficiario derivados de las Pólizas de Seguro de Propiedad.
- h) Los fondos que, en su caso, reciba el Fiduciario de las Inversiones Permitidas.
- i) Los fondos de las Fuentes de Fondeo y los recursos obtenidos de la venta de unidades residenciales en un proyecto residencial de viviendas.
- j) Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

En donde:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

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

PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo.

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

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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

En donde:

I = Interés bruto del período de intereses.

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

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

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

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

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

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

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

cercano al plazo citado; y (ii) una vez hecha la adición de 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

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

PL = Plazo del instrumento correspondiente en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

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

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

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

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

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

En donde:

I = Interés bruto del período de intereses.

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

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Intereses Moratorios

En ningún caso de incumplimiento en el pago puntual de principal y/o intereses devengados bajo el presente título se pagarán intereses moratorios.

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:

Forma de Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Eventos de Amortización Anticipada y Periodo de Amortización Anticipada

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

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

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

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

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

Amortización Anticipada Parcial y Período de Amortización Parcial

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

1. Si al final del Período de Desembolso Inicial, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
2. Si al final del Período de Desembolso Adicional, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
3. Si la Cobertura Crediticia de la Serie “A”, en cualquier Fecha de Cálculo, es menor a la Cobertura Crediticia Mínima;
4. Si el Margen Neto es igual o menor a (i) 1.5% en cualesquier dos Fechas de Cálculo consecutivas durante el Periodo de Revolvencia, o (ii) 1.25% en cualquier Fecha de Cálculo durante el Periodo de Revolvencia.
5. Si durante tres (3) periodos mensuales consecutivos durante el Periodo de Revolvencia, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados.
6. Si durante cualquier Periodo de Cobranza que tenga lugar durante el Periodo de Revolvencia la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cuarenta por ciento (40%) de los Recursos Totales Ajustados.
7. Si durante cualquier Fecha de Cálculo durante el Periodo de Revolvencia, el Índice de Rotación es mayor a 25.0 (veinticinco).

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

Prima por Amortización Anticipada

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

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

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

Subordinación de los títulos, en su caso:

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

Lugar y forma de pago:

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

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54, 134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica para la emisión.

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

Serie [Eje]	serie2	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	08-2	08
Tipo	91	91
Clave de pizarra	CICB 08-2	CICB 08
Monto total	81,645,600	286,846,977

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	serie2	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Número de valores	816,456	5,000,000
Valor nominal	100	57
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V
Plazo	De acuerdo al título original, el plazo de la emisión es de 1,838 (mil ochocientos treinta y ocho) días naturales, equivalentes a aproximadamente 5 (cinco) años.	De acuerdo al título original, el plazo de la emisión es de 1,838 (mil ochocientos treinta y ocho) días naturales, equivalentes a aproximadamente 5 (cinco) años.
Fecha de vencimiento	2013-05-27	2013-05-27
En su caso, número de emisión correspondiente	Segunda	Primera
Observaciones	En términos de las cartas enviadas por el Representante Común al S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de fecha 16 de Mayo de 2013 y 22 de Mayo de 2013 respectivamente, mediante la cual fue solicitado para el depósito de valores que para sus efectos internos, tanto jurídicos como operativos, modifique la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que considera en su sistemas para que la misma quede fijada tanto respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A como de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B a la fecha que se estima podrían amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el día 25 de Mayo de 2020, en base a los acuerdos adoptados en la Asamblea celebrada el día 14 de Mayo y concluida el 17 de Mayo del 2013, en donde entre otros, se reconoce que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran vigentes y que dicha vigencia continuará hasta en tanto dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios sean amortizados en su totalidad bajo el supuesto del Periodo de Amortización Anticipada en que los mismos se encuentran.	En términos de las cartas enviadas por el Representante Común al S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de fecha 16 de Mayo de 2013 y 22 de Mayo de 2013 respectivamente, mediante la cual fue solicitado para el depósito de valores que para sus efectos internos, tanto jurídicos como operativos, modifique la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que considera en su sistemas para que la misma quede fijada tanto respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A como de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B a la fecha que se estima podrían amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el día 25 de Mayo de 2020, en base a los acuerdos adoptados en la Asamblea celebrada el día 14 de Mayo y concluida el 17 de Mayo del 2013, en donde entre otros, se reconoce que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran vigentes y que dicha vigencia continuará hasta en tanto dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios sean amortizados en su totalidad bajo el supuesto del Periodo de Amortización Anticipada en que los mismos se encuentran.

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

Del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	17
Glosario de términos y definiciones:.....	17
Resumen ejecutivo:.....	40
Factores de riesgo:.....	43
Documentos de carácter público:.....	44
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	45
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	45
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	46
Patrimonio del fideicomiso:	46
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	46
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	68
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	69
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	69
[427000-NBIS1] Administración.....	82
Auditores externos de la administración:	82
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	82
[431000-NBIS1] Personas responsables	86
[432000-NBIS1] Anexos	91

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(distintas de aquellas consideradas como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso).

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

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

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

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/248827 celebrado el 12 de mayo de 2008, entre Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar; HSBC México S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

“Crédito Atrasado”, significa (a) un Crédito Reprogramado, o (b) un Crédito respecto del cual (i) cualquier pago programado de principal de dicho Crédito no haya sido pagado, en todo o en parte, después de su fecha de vencimiento, o (ii) cualquier pago programado de intereses de dicho Crédito se mantenga sin pagarse, en todo o en parte, por más de un (1) mes después de su fecha de vencimiento, o (iii) que haya ocurrido cualquier evento que permita al Administrador acelerar el prepago del Crédito por cualquier razón bajo los términos del Crédito Puente correspondiente.

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en cada caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Desarrollador” o “Acreditado”, significa con respecto a cualquier Crédito Puente, el desarrollador involucrado en la construcción de proyectos de viviendas residenciales con los cuales Crédito Inmobiliario, como acreedor, haya celebrado un Crédito Puente, junto con cualquier otra persona que esté obligada conforme a dicho Crédito Puente (o cualquier parte del mismo) como garante, obligado solidario o de cualquier otra manera.

“Desarrollador Calificado” significa, con respecto a cualquier Crédito y/o Pagaré Elegible, un Desarrollador que (i) de conformidad con un reporte de un buró de crédito reconocido a nivel nacional respecto de dicho Desarrollador, por lo menos durante los últimos 6 meses anteriores a la celebración del Crédito respectivo, (x) dicho Desarrollador no haya sido objeto de un procedimiento de quiebra, y (y) ya sea que (I) dicho Desarrollador no haya tenido adeudos reportados mayores a 5,000 UDIs, o (II) sujeto a la discrecionalidad del Administrador, en caso que haya habido un reporte de adeudos mayores a 5,000 UDIs, el Administrador haya

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

recibido evidencia razonablemente satisfactoria en el sentido que dichos adeudos han sido pagados en su totalidad, (ii) no tenga deudas vencidas por más de 2 (dos) meses consecutivos bajo cualquier otro crédito otorgado por Crédito Inmobiliario o, hasta donde sea del conocimiento de Crédito Inmobiliario, bajo cualquier otro crédito otorgado por cualquier otra sociedad, en cada caso, en cualquier momento dentro de los 365 días inmediatos anteriores a la fecha de inicio de vigencia del Crédito Puente respectivo, y (iii) deberá, a partir de la fecha en que haya surtido efectos el Crédito respectivo, (x) estar debidamente registrado ante la Cámara Nacional de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) o ante la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, o (y) estar registrado ante la SHF (o en cualquier fecha con posterioridad a aquélla en que la SHF deje de otorgar financiamiento, ante una Fuente de Fondeo) o haber construido al menos 500 unidades habitacionales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Expediente de Crédito”, significa, conjuntamente, la documentación necesaria para acreditar la titularidad de los Créditos Puente y las Garantías Relacionadas y que deberá incluir sin limitación (i) el primer testimonio de

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Reserva para Gastos, de conformidad con la Cláusula 12.6. del Contrato de Fideicomiso; (b) la Cuenta de Distribución, de conformidad con la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso; y (c) Cuenta de Reserva de Intereses conforme a la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso, sean depositada en la Cuenta correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

“Honorarios por Administración”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Pago, una cantidad igual al producto de (i) la Tasa de Honorarios por Administración respecto del Periodo de Cobranza de que se trate y (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Pagarés Elegibles transmitidos al Fiduciario al primer día del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Período de Cobranza respectivo, y (iii) una fracción, cuyo numerador es el número real de días durante el Período de Cobranza respectivo (o una porción aplicable del mismo), y cuyo denominador es 360.

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

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

“Índice de Rotación”, significa, respecto de cada Fecha de Cálculo la cantidad que resulte de dividir (a) el promedio de la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos al primer día de cada Periodo de Cobranza según se refleje en los tres (3) últimos Reportes de Cobranza, entre (b) el promedio de toda la Cobranza de principal reflejado en dichos tres (3) Reportes de Cobranza.

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

El Margen Neto deberá expresarse como un porcentaje.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

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

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

“Pagarés Fondeados por el Fideicomitente”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 17. 4.a. del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Valor del Índice de Créditos Atrasados Porcentaje Permitido de Créditos Atrasados

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

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

Índice de Créditos Atrasados mayor a 10% 80%

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Tasa de Honorarios por Administración”, significa con respecto a cualquier Período de Cobranza o cualquier parte del mismo (a) 0.25% por año, en tanto el Fideicomitente sea el Administrador; (b) 0.50% por año, en tanto el Administrador Sustituto sea el Administrador; o (c) cualquier otra tasa que acuerden el Fiduciario y un Administrador con el consentimiento previo y por escrito del Representante Común.

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

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

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

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

Resumen ejecutivo:

El propósito de la emisión fue financiar la compra de Créditos Puente para el desarrollo de viviendas. Los Créditos Puente fueron originados por Crédito Inmobiliario con Desarrolladores Calificados. Para efectos de financiar la compra de los Créditos Puente, y los desembolsos correspondientes bajo Créditos Vigentes

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

documentados a través de Pagarés, el Fiduciario con los recursos de la colocación obtuvo los recursos para el financiamiento de los Créditos Puente que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

La operación contempló tres etapas: (1) Periodo de Desembolsos Iniciales o Período de Desembolsos Iniciales Adicional, durante el cual Crédito Inmobiliario venderá Créditos Puente al Fideicomiso para llegar a un porcentaje de utilización mínima del 50% de los Recursos Totales del Fideicomiso en forma de Pagarés bajo los Créditos (con el fin de evitar la erosión de los recursos del Fideicomiso), (2) El Periodo de Revolvencia (que comienza al terminar el Periodo de Desembolsos Iniciales o el Período de Desembolsos Iniciales Adicional y termina 18 (dieciocho) meses antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios), durante el cual el Fideicomiso continuará comprando Créditos Puente de forma revolvente en la medida que tenga Efectivo Disponible. Durante el Periodo de Revolvencia la utilización mínima de los recursos del Fideicomiso también deberá de ser del 50% en forma de Pagarés (con el fin de evitar la erosión de los recursos del Fideicomiso), y (3) Periodo de Amortización Programada (que comienza 18 (dieciocho) meses antes de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios), en donde el Efectivo Disponible de acuerdo a la Cascada de Flujos del Fideicomiso será utilizado en su totalidad para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, y una vez amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B. Para evitar ambigüedades, durante el Periodo de Amortización Programada, el Fideicomiso no podrá adquirir Créditos Puente de Crédito Inmobiliario.

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

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

Adquisición de Créditos y Pagarés.

Conceptualmente la estructura prevé la adquisición de 3 tipos de créditos por parte del Fideicomiso: Créditos Iniciales, Créditos Adquiridos y Créditos Substitutos. Los tres tipos de Créditos deben ser Créditos Elegibles, es decir, deben cumplir con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, la distinción entre cada uno de los Créditos mencionados en el párrafo anterior tiene

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

como razón de ser identificar los distintos fines que puede tener la afectación de un Crédito al Fideicomiso, así como los diferentes momentos en que se deben o pueden afectar Créditos al Fideicomiso. En general y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, el Fiduciario utilizará el Efectivo Disponible para adquirir del Fideicomitente, Créditos Elegibles y Pagarés Elegibles suscritos por los Desarrolladores conforme a los Créditos Vigentes. La transmisión de Créditos al Fiduciario será onerosa y se realizará mediante la celebración de un Contrato de Cesión y el endoso y entrega al Fiduciario de los Pagarés Elegibles. Todo Contrato de Cesión deberá celebrarse por y entre el Fideicomitente y el Fiduciario ante notario público en escritura pública o mediante ratificación de firmas ante notario público, y, en caso de que así se requiera conforme a la legislación local aplicable, se inscribieron en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes.

Créditos Adquiridos

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

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

Créditos Substitutos

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

Pagarés Fondeados por el Fideicomitente

Se considerará un Pagaré Fondeado por el Fideicomitente aquellos Pagarés que hayan sido transmitidos al Fideicomiso sin que el Fideicomiso le haya pagado el precio de adquisición de dichos Pagarés al Fideicomitente. El propósito principal de éste concepto es permitir que Crédito Inmobiliario pueda continuar fondeando proyectos en caso de un Evento de Amortización Parcial o Evento de Amortización Anticipada.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dichos Pagarés mantendrán éste carácter en tanto el Fideicomiso no haga entrega del precio de adquisición al Fideicomitente y serán considerados como Activos Excluidos. Las cantidades recibidas al amparo de dichos pagarés (la Cobranza del Fideicomitente) no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y deberán ser entregados al Fideicomitente.

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

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

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron pagos de principal, debido a que no se recibió cobranza de los derechos de cobro.

Factores de riesgo:

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de Liquidez

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

c) Riesgo de mercado

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

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

Análisis de sensibilidad de la cartera

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

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

Documentos de carácter público:

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

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los datos de contacto por parte del Representante Común son: la Lic. Claudia Alicia García Ramírez al teléfono (55) 5231 0134 o al correo electrónico claudiagarcia@monex.com.mx o con la Lic. Alejandra Tapia Jiménez al teléfono (55) 5231 0161 o al correo electrónico altapia@monex.com.mx con oficinas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Colonia Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México; o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2979, a la dirección de correo electrónico mariana.rivera@hsbc.com.mx y/o gabriela.yanez@hsbc.com.mx o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

No existen otros valores emitidos por el Fideicomiso.

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

No existen cambios en los valores inscritos en el registro.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

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

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

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Al 31 de diciembre del 2023 el balance general consta de 6 créditos demandados.

	Saldo
dic-23	70,384,220.03
nov-23	70,384,220.03
oct-23	70,384,220.03
sep-23	70,384,220.03
ago-23	70,384,220.03
jul-23	70,384,220.03
jun-23	70,384,220.03
may-23	70,384,220.03
abr-23	70,384,220.03
mar-23	70,384,220.03
feb-23	70,384,220.03

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ene-23	70,384,220.03
---------------	---------------

En el 2023 no se realizaron pagos de intereses y amortización de la Serie A y Serie B, por falta de recursos en el Fideicomiso. El saldo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A es de \$286,846,976.73 M.N. y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se mantiene en \$81,645,600.00 M.N.

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

Desempeño de los activos

Durante el periodo del 2023 se mantiene la cartera morosa, sin embargo, es importante señalar que se ha tenido avance en los procesos judiciales, así como en las verificaciones registrales que se hicieron de cada uno de los créditos, el detalle de los mismos se identifica más adelante.

A continuación, se presenta una tabla con la descripción de la cartera conforme a su grado de morosidad:

	dic-23	nov-23	oct-23	sep-23	ago-23	jul-23
Vigentes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1-30 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31-60 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
61-90 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
>91 días	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03
Activos Recuperados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Saldo	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03

Vigentes	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1-30 días	0%	0%	0%	0%	0%	0%
31-60 días	0%	0%	0%	0%	0%	0%
61-90 días	0%	0%	0%	0%	0%	0%
>91 días	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Activos Recuperados	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total Saldo	100%	100%	100%	100%	100%	100%

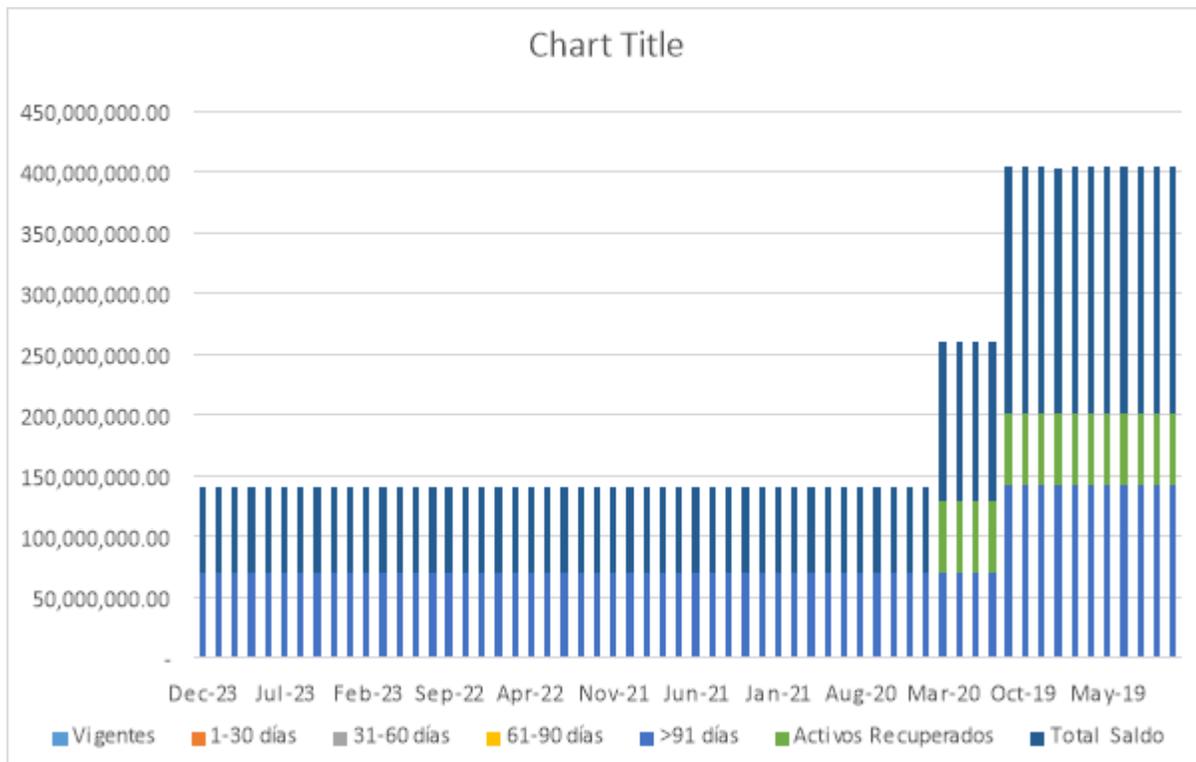
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	jun-23	may-23	abr-23	mar-23	feb-23	ene-23
Vigentes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1-30 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31-60 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
61-90 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
>91 días	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03
Activos Recuperados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Saldo	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03	70,384,220.03

Vigentes	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1-30 días	0%	0%	0%	0%	0%	0%
31-60 días	0%	0%	0%	0%	0%	0%
61-90 días	0%	0%	0%	0%	0%	0%
>91 días	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Activos Recuperados	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total Saldo	100%	100%	100%	100%	100%	100%

En comparación con los años anteriores:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



No se ha vendido durante el periodo 2023 ninguno de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

A continuación, se reporta el estatus procesal actual que tiene cada uno de los créditos:

NO. CRÉDITO	NOMBRE DEL DESARROLLO	ESTADO	MUNICIPIO	NO. DE GARANTIAS ORIGINALES/ACTUALES	TIPO DE VIVIENDA
0946-001	LAS ÁNIMAS/VILLA BUGAMBIAS	MORELOS	TLAYACAPAN	30/26	CASAS DE INTERES MEDIO RESIDENCIAL

Demanda

presentada el día veinte de agosto de dos mil trece misma que se radicó al Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México bajo el expediente 391/2013, Se emplazó a los codemandados ZALAGAR, FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ ZARZA Y MARIANO JESÚS HERNÁNDEZ, LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ y CRÉDITO INMOBILIARIO, seguido el juicio su curso en fecha 27 de marzo de 2018 se dictó **SENTENCIA DEFINITIVA** en los siguientes puntos: **PRIMERO**; Fue procedente la vía especial mercantil promovida por NS CAPITAL ASSET MANAGEMENT representada por su apoderado legal HSBC México, quien acreditó la acción en contra de ZALAGAR, FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ ZARZA Y MARIANO JESÚS HERNÁNDEZ . **SEGUNDO**; Se declara el vencimiento anticipado del contrato de crédito **TERCERO**; Se condena a las partes al pago de \$7,416,459.33 por SUERTE PRINCIPAL C).- Al pago de \$976,598. 13 INTERÉS ORDINARIO más los que se sigan

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

generando y \$2, 330, 468.89 por INTERÉS MORATORIO más los que se continúen generando **CUARTO**; Para el caso de que los codemandados no cubran a la actora las prestaciones condenadas procede la ejecución de la Garantía Fiduciaria de los bienes que forman parte del patrimonio del fideicomiso es decir deberán entregar los codemandados CRÉDITO INMOBILIARIO, ZALAGAR ALAGAR, FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ ZARZA Y MARIANO JESÚS HERNÁNDEZ la posesión del inmueble consistente en LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN C DEL PREDIO DENOMINADO LAS ÁNIMAS DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN ESTADO DE MÉXICO.

Inconforme con la sentencia LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ (Fideicomitente A), interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, apelación que fue admitida en el toca 398-2018-III y su acumulado 399/2018, IV y sus relacionados 400-2018-V 402, 403, 404, 405 y 407. Resolviéndose fecha 31 de octubre de 2019 en los siguientes términos: **PRIMERO**; Se confirman los proveídos del 11 de septiembre, 12 de diciembre de 2014, 02 de enero de 2015, 30 de junio, 10 y 19 de julio del 2017 emitidos por el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil en el Juicio especial 391/2013. **SEGUNDO**; Se confirma la sentencia definitiva de fecha 27 de marzo de 2018.

Inconforme con el resultado de la apelación en fecha 05 de diciembre de 2019, Luis Jesús Flores Álvarez (Fideicomitente A), promovió juicio de amparo directo contra la sentencia del treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve emitida en el toca 988-2019. Amparo que se resolvió en fecha 09 de octubre del año 2020 en los siguientes términos:

ÚNICO. - La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a uno de los codemandados, es decir al (Fideicomitente A), “En ese contexto, atendiendo a las circunstancias señaladas fue incorrecto que se declarara desierta la prueba pericial ofrecida por el quejoso en relación a la excepción superveniente que ofreció, porque contrario a lo que consideró la responsable su falta de desahogo en tiempo no derivó de falta de gestión del quejoso, y al haber sido girado el oficio por el propio personal del juzgado, dadas las circunstancias y una vez que se volvió a continuar con el procedimiento debido a que se declaró improcedente la caducidad decretada, debió ordenarse de nueva cuenta para que se desahogará la prueba en comento, por lo que al no considerarlo así se violaron las formalidades esenciales del procedimiento en contra del quejoso. En ese orden de ideas, son fundadas las violaciones procesales que el quejoso hace valer relativas a las resoluciones del Tribunal responsable de treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve dictadas en los tocas 404/2018 (regulación del procedimiento) y 407/2018 al resolver los recursos de apelación interpuestos por el hoy quejoso en contra de los autos de diez y diecinueve de julio de dos mil diecisiete, a través de los cuáles el juez negó la regularización del procedimiento solicitada por el impetrante, por la supuesta omisión de girar el oficio ordenado en auto de diecisiete de abril de dos mil quince, al notario público 136 del Estado de México, para el desahogo de la pericial referida en la violación procesal anterior, así como por la omisión de darle vista con las manifestaciones de la actora, en el sentido de declarar desierta la prueba superveniente ofrecida por el codemandado y el A quo volvió a negar la regularización del procedimiento por lo que hace a la supuesta omisión de girar el oficio al citado notario. Es así, porque al estar en relación directa con el desahogo de la

prueba pericial indicada en el párrafo precedente de la que se ha estimado fue ilegal que la autoridad responsable confirmara el auto del A quo a través de la cual la declaró desierta, deben dejar de ser insubsistentes.

En cumplimiento a la ejecutoria de amparo nos encontramos en el DESAHOGO DE LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA Y DOCUMENTOSCOPIA, así como INSPECCIÓN JUDICIAL por lo que en fecha 23 de febrero del año 2021, se ordenó girar el exhorto (orden 8/2021) dirigido al Juzgado de Distrito en Materia de Amparo y Juicios Federales en el Estado de México, con residencia en Toluca, en turno, a efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado de Distrito, se sirva llevar a cabo el desahogo de las pruebas. Se apercibe a la parte oferente de la prueba, que en caso de que el perito designado no rinda el dictamen requerido se tendrá por desierta dicha probanza; asimismo, se apercibe a la parte actora que en caso de que su perito no rinda el dictamen que se requiere, deberá estarse por conforme con el dictamen que llegue a emitir el perito designado por la parte oferente. Se faculta al Juzgado exhortado a efecto que de ordene todas las medidas y proveídos necesarios a efecto de llevar a cabo las diligencias encomendadas.

En fecha 24 de diciembre 2021, se dicta auto mediante el cual el Juez exhortado informa que respecto al desahogo de la prueba de inspección ocular se ordenó girar oficio al Archivo General de Notarías del Estado de México, para llevar a cabo la diligencia ordenada señalando para tal efecto las doce horas con treinta minutos del veinte de enero de dos mil veintidós, por lo que comuníquese lo expuesto a las partes fin de que se constituyan y comparezcan al local dicho órgano judicial, y se practique la diligencia ordenada, en el entendido que de no acudir se llevará a cabo la misma sin su presencia.

En fecha 25 de febrero 2022, Se envía de forma electrónica oficio dirigido a la Jefa del Archivo General de Notarías del Estado de México a fin de que señale fecha y hora para la diligencia del desahogo de la prueba pericial en materia caligráfica y documentos copia, debiendo hacerlo del conocimiento con suficiente anticipación a efecto de estar en posibilidad de comunicarlo al Juzgado exhortante y a las partes.

02 marzo 2022, Se tiene al Juzgado de Distrito en Materia Mercantil Federal en el Estado de México, con residencia en Toluca, informando que giró oficio a la Jefa del Archivo General de Notarías del Estado de México, a fin de que señale fecha y hora para la revisión de la documental materia de la prueba pericial.

02 de marzo del 2022, GEORGINA PADILLA ORTEGA, perito de la parte demandada rinde su dictamen, en el cual concluyó “que hubo tres momentos y tres amanuenses que participaron en la inserción de texto, la primera donde se puede leer la leyenda testado: ciento noventa palabras- no valen, entrelíneo: noventa y tres palabras si valen.- Doy Fe, y donde fue utilizado suscriptor diferente por presentar otra tonalidad de tinta, la segunda en donde se lee (FIRMA) LUIS JESÚS FLORES ALVAREZ, y la tercera el restante de los textos, palabras, símbolos, signos que se insertaron en el documento”.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

30 de marzo de 2022 Perito de la parte actora rindió el dictamen, en el cual concluyó “1) que la firma señalada como dubitada del C LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ a foja 15 del documento, tiene el mismo origen gráfico que las firmas señaladas como indubitables; 2) que la firma señalada como dubitada del C LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ a foja 15 del documento fue plasmada del puño del señor C LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ; 3) existen dos orígenes gráficos en los textos manuscritos que se localizan en la escritura; 4) los textos descritos como escritura dos, que aparecen en la zona de la firma del señor LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ, corresponden al origen gráfico y al puño y letra del señor LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ.”

02 de mayo de 2022, el Juzgado designa perito tercero en discordia en materias de caligrafía y documentos copia a JOSÉ ANTONIO AGALLO LULO, por lo que con fecha 22 de junio de 2022 dicho perito acepta y protesta el cargo conferido, además manifiesta que el monto de sus honorarios es por la cantidad de \$12,000.00, a pagarse en parte iguales entre la actora y el demandado LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ.

27 de junio de 2022 se ordena girar exhorto dirigido al Juzgado de Distrito en Materia de Amparo y Juicios Federales en el Estado de México, a fin de que el perito tercero en discordia tenga acceso al protocolo de la escritura pública materia de la pericial.

29 de noviembre de 2022 el perito designado por el Juzgado JOSÉ ANTONIO AGALLO LULO exhibe el dictamen en materia de grafoscopia y documentoscopia, en el cual concluyó “PRIMERO.- La firma que se cuestiona a nombre de LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ asentada al calce de la última hoja de la Escritura Pública número 5,276, Volumen ordinario 136, folios 137 a 144 de fecha 31 de enero de 2011, tienen el mismo origen gráfico de ejecución que las firmas proporcionadas como indubitables base de comparación a nombre de C. LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ, lo anterior debido a las razones descritas en el cuerpo del presente estudio. SEGUNDO. - Es auténtica y corresponde al C LUIS JESÚS FLORES ÁLVAREZ, la ejecución de la firma que se cuestiona y que a su nombre se encuentra asentada al calce de la última hoja de la Escritura Pública número 5,276, volumen ordinario 136, folios 137 a 144 de fecha 31 de enero de 2011, lo anterior debido a las razones descritas en el cuerpo del presente estudio. TERCERA. - La Escritura Pública número 5,276, volumen ordinario 136, folios 137 a 144 de fecha 31 de enero de 2011, presenta TRES orígenes GRÁFICOS DISTINTOS conformando los datos MANUSCRITOS que ocupa los diversos espacios en el citado documento, lo anterior debido a las razones descritas en el cuerpo del presente estudio”.

Con fecha 06 de junio de 2023 se dictó Sentencia Definitiva, con los siguientes resolutivos: SEGUNDO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de crédito. TERCERO.- Se condena a Zalagar, Francisco Javier Hernández Zarza, Mariano Jesús Hernández Álvarez, a pagar a la actora las cantidades señaladas en las prestaciones reclamadas con los incisos B), C) y D), del escrito inicial, lo que deberán hacer dentro del plazo de 5 días. CUARTO.- Se condena a los demandados al pago de los intereses ordinarios y

moratorios respecto de la suerte principal, generados a partir del 1 de marzo de 2013, más los que se sigan generando hasta la total de liquidación de la suerte principal, previo tramitación de los incidentes respectivos. QUINTO.- En caso de que los codemandados no cubran a la actora las prestaciones condenadas, procedase al cumplimiento de las prestaciones reclamadas con los incisos F) y G), consistentes en la ejecución de la garantía fiduciaria de los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso irrevocable de garantía, cumplimiento que deberán efectuar los codemandados Crédito Inmobiliario, Zalagar, Francisco Javier Hernández Zarza y Mariano Jesús Hernández Álvarez, debiendo entregar la posesión de los bienes dados en garantía. SEXTO.- Por lo que respecta al codemandado Luis Jesús Flores Álvarez y la tercera llamada a juicio Zendere, la actora no les formuló reclamo alguno; no obstante, se declara que la presente sentencia sí le para perjuicio al primero de ellos, en su calidad de fideicomitente “A” en el fideicomiso de garantía referido, en tanto que este propio fallo no para perjuicio a la tercera llamada a juicio mencionada en último término.

Inconforme con la Sentencia, con fecha 05 de julio de 2023 Luis Jesús Flores Álvarez “Fideicomitente A” presentó apelación, la cual previos los tramites de ley, se resolvió con fecha 28 de diciembre de 2023, confirmando la Sentencia Definitiva precisando que a Luis Jesús Flores Álvarez sí le para perjuicio la Sentencia, pero en su calidad de tercero llamado a juicio.

Actualmente, Luis Jesús Flores Álvarez “Fideicomitente A” presentó amparo en contra de la resolución dictada por la Sala, por lo que estamos en espera de la Sentencia.

VERIFICACIÓN REGISTRAL CONCLUIDA.

En marzo 2021, se obtuvo el digital de 30 folios registrales que se solicitaron. De los 30 inmuebles que corresponden a la garantía del Contrato de Apertura de Crédito, la verificación arrojó que 4 de ellos se encontraban vendidos y 26 reportaron como titular registral a Zalagar, S.A. y la inscripción de la hipoteca. **Por lo que, de las 30 garantías originales, actualmente quedan 26 garantías activas.**

NO. CRÉDITO	NOMBRE DEL DESARROLLO	ESTADO	ALCALDÍA	NO. DE GARANTIAS ORIGINALES/ACTUALES	TIPO DE VIVIENDA
0909-001	CENTENARIO 143	CIUDAD DE MÉXICO	BENITO JUÁREZ	48/19	DEPARTAMENTOS DE INTERES MEDIO

Demanda presentada el día quince de junio de dos mil dieciséis misma que se radicó al Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México, bajo el expediente 556/2016, Se emplazó a los codemandados, XINCASA S.A DE C.V. SÁNCHEZ DE TERESA EDUARDO JOSÉ ANTONIO, SANCHES DE TERESA RODRIGO, PRIDA SUAREZ MIGUEL, PRIDA SUAREZ CARMEN, PRIDA SUÁREZ DE MAYO ENRIQUETA Y CRÉDITO INMOBILIARIO. El día 07 de agosto de 2018 se desahogó

Audiencia de Ley y el 17 de agosto de 2018 se citó a las partes para la resolución definitiva, sin embargo, en fecha 07 de septiembre de 2018 se dicta un acuerdo de regulación del procedimiento en virtud de que el Juez señala que el emplazamiento no se encuentra definido, toda vez que en autos uno de los codemandados menciona que el codemandado (SÁNCHEZ DE TERESA EDUARDO JOSÉ ANTONIO) ha fallecido. De igual forma existe presunción de contratos privados de compraventa celebrados por el constructor y compradores de buena fe, se presentó apersonamiento de Adamantine y se solicitó trámites de verificación registral para saber el estatus real de los inmuebles que forman la garantía.

A fin de continuar con el procedimiento se ordena EMPLAZAR A LA SUCESIÓN a bienes de EDUARDO JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ DE TERESA (Obligado solidario). Con fecha 05 de abril de 2022, se realiza búsqueda extrajudicial de datos de juicio Sucesorio a nombre de SÁNCHEZ DE TERESA EDUARDO JOSÉ ANTONIO, resultando el tramitado en el Juzgado 20 de lo Familiar en la Ciudad de México, bajo el expediente 1036/2012, por lo que se comparten dichos datos al abogado externo Aarón Bonilla a fin de que se solicite en el Juzgado se gire un oficio dirigido al Juzgado familiar a fin de que nos informe el nombre del albacea así como su domicilio para los efectos del emplazamiento de la Sucesión en comento.

03 de junio de 2022 se ordena girar oficio dirigido a Oficialía de Partes Común de Juzgados y Salas de Poder Judicial de la Ciudad de México, a fin de que informe si en su sistema registral se advierte algún procedimiento sucesorio a bienes de SÁNCHEZ DE TERESA EDUARDO JOSÉ ANTONIO, SU SUCESIÓN, en consecuencia, el 24 de agosto de 2022 Oficialía de Partes Común remite informe del cual se desprenden 3 expedientes radicados en el Juzgado 20 familiar de la Ciudad de México.

31 de agosto de 2022 el Juzgado ordena girar oficio dirigido al Juzgado 20 Familiar de la Ciudad de México, a fin de que informe respecto de los expedientes 1598/2012; 1036/2012; y 406/2012: a) Nombre del Albacea de la Sucesión de Sánchez de Teresa Eduardo José Antonio; b) Domicilio donde pueda emplazarse a la Sucesión; c) Estado que guardan los autos de los expedientes citados.

23 de noviembre de 2022 el Juzgado 20 Familiar de la CDMX, informa que: *No se ha nombrado albacea en la Sucesión en que se actúa; *Se designó Interventor al Lic. SALVADOR RODRÍGUEZ GARCÍA, con domicilio en Avenida Ángel Albino Corzo, esquina con Norte 58-A, No. 2980, Primer Piso, Col. Tablas de San Agustín, Alcaldía Gustavo A Madero. * En el expediente 1036/2012, obra la contestación de la Directora del Archivo Judicial y la del Archivo General de Notarías, de los cuales se desprende que 2023* Por lo que hace a los expedientes 1598/2012 y 406/2016, se encuentran acumulados al 1036/2012.

Con fecha 27 de febrero de 2023 se emplaza a SÁNCHEZ DE TERESA EDUARDO JOSÉ ANTONIO por conducto de su interventor SALVADOR RODRÍGUEZ GARCÍA; y con fecha 16 de marzo de 2023 rinde contestación a la demanda en su contra. Con fecha 29 de marzo de 2023 se desahoga la vista

con la contestación de la demanda y por auto de fecha 30 de marzo de 2023 se nos tiene desahogando dicha vista.

DESAHOGO DE PRUEBAS. Con fecha 13 de abril de 2023 se ordena abrir el juicio a periodo probatorio por un término de 40 días, siendo los primeros 10 para su ofrecimiento y los restantes 30 para su desahogo. Mediante escrito presentado el 24 de abril de 2023 ofrecimos pruebas. Mediante escrito presentado el 02 de mayo de 2023 SALVADOR RODRÍGUEZ GARCÍA, interventor judicial de la Sucesión a bienes de SÁNCHEZ DE TERESA EDUARDO JOSÉ ANTONIO, ofrece pruebas. Se señala fecha de audiencia de ley para el 06 de septiembre de 2023 para las 11:30 horas, en la cual comparece la actora, no así la demandada. Mediante escrito presentado el 08 de septiembre de 2023 se presentan alegatos. Por auto de fecha 23 de octubre de 2023 se cita a las partes para oír Sentencia Definitiva.

Por auto de fecha 15 de noviembre de 2023 el Juez da una dada nueva cuenta, ya que de una revisión del expediente se advierte que a los codemandados XICANSA, S.A. DE C.V., PRIDA SUAREZ MIGUEL, PRIDA SUAREZ CARMEN, PRIDA SUAREZ ENRIQUETA quien también acostumbra a usar los nombres de PRIDA SUAREZ VIUDA DE MAYO ENRIQUETA Y PRIDA SUAREZ DE MAYO ENRIQUETA, CRÉDITO INMOBILIARIO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, fueron emplazados a juicio mediante la publicación de edictos, por lo tanto, se estima por ese mismo medio de comunicación se tuvo que abrir el periodo probatorio para dichos codemandados, lo cual imposibilita pronunciarse sobre el fondo de la cuestión litigiosa; en consecuencia, queda en suspenso la citación a sentencia definitiva.

Por auto de fecha 12 de diciembre de 2023, se ordena publicar la apertura del periodo probatorio, mediante edictos, que deberán publicarse por 2 veces, de 3 en 3 días, en el periódico "LA JORNADA". Se publican edictos para notificar a los codemandados XICANSA, S.A. DE C.V., PRIDA SUAREZ MIGUEL, PRIDA SUAREZ CARMEN, PRIDA SUAREZ ENRIQUETA quien también acostumbra a usar los nombres de PRIDA SUAREZ VIUDA DE MAYO ENRIQUETA Y PRIDA SUAREZ DE MAYO ENRIQUETA, CRÉDITO INMOBILIARIO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, respecto del periodo probatorio. Cuyas publicaciones se llevaron a cabo los días 29 de enero de 2024 y 01 de febrero de 2024.

Mediante escrito presentado en fecha 07 de febrero de 2024 se exhiben los testigos de los edictos publicados. La parte demandada no ofreció pruebas, por lo que mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2024 se solicita se abra el periodo de alegatos.

Actualmente, por auto de fecha 08 de marzo de 2024, se tiene por perdido el derecho de la parte demandada para ofrecer pruebas, se cierra la dilación probatoria y se pasa al período de alegatos que será por un término común de 3 días para ambas partes.

VERIFICACIÓN REGISTRAL CONCLUIDA.

En abril de 2021 se obtuvo la verificación registral y obtención de folios realizada en el R.P.P. de la CDMX, **de la cual se desprendió que, de las 48 garantías originales, 29 se encuentran a nombre de terceros, quedando 19 garantías activas.**

NO. CRÉDITO	NOMBRE DEL DESARROLLO	ESTADO	MUNICIPIO	NO. DE GARANTIAS ORIGINALES/ACTUALES	TIPO DE VIVIENDA
0483-003	LA HERRADURA	CHIAPAS	SAN CRISTOBAL DE LAS CASAS	26/2	DEPARTAMENTOS DE INTERES MEDIO

Demanda presentada el día veintidós de mayo de dos mil trece misma que se radicó al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Civil del Primer Circuito, Venustiano Carranza, Ciudad de México, bajo el expediente 222/2013, se emplazó a los codemandados, GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO TU CASA EN EL SURESTE S.A DE C.V. SA., ERIK ROMERO PEIMERTH, GUSTAVO ADOLFO FLORES ALFARO, MIGUEL RODOLFO SUASNAVAR URBINA Y CRÉDITO INMOBILIARIO. Seguido el procedimiento su curso el día el día 16 de octubre de 2013, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que se dictó en fecha 08 de enero de 2014, en la que se resuelve: **PRIMERO;** Ha sido procedente la vía especial de procedimiento judicial de ejecución de fideicomiso de garantía, donde la actora **NO ACREDITÓ LA LEGITIMACIÓN** para demandar a Grupo Constructor Inmobiliario tu Casa en el Sureste y otros. **SEGUNDO:** Se dejan a salvo los derechos de la actora para hacerlos valer en la vía y forma procedentes. **CUARTA;** No se hace especial condena en costas en esta instancia.

Inconforme con la resolución la parte actora interpuso recurso de apelación, misma que conoció el Primer Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa del Primer Circuito bajo el toca 71/2014, dictando sentencia el día en fecha 08 mayo de 2014 en los siguientes términos; **PRIMERO: Fue PROCEDENTE** el recurso de apelación a que esta toca se refiere. **SEGUNDO:** Se declara esencialmente **FUNDADO**, ese medio de impugnación; en Consecuencia, se **REVOCA** la sentencia definitiva recurrida, para quedar en los términos precisados en el considerando séptimo de esta sentencia. **TERCERO:** Por el considerando tercero de esta sentencia no se condena a la actora a pagar las costas de la segunda instancia.

Se solicitó verificación registral para conocer el estatus con que cuentan nuestras garantías en el Registro Público de la Propiedad, estamos en espera del resultado.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nos encontramos en ejecución de Sentencia -AVALÚOS. Estamos en espera de que nos entregue los certificados de gravámenes para determinar qué inmuebles nos adjudicaremos en subasta pública. Por otra parte, se exhibió poder de Olivia Moreno García apoderada de la causahabiente de Crédito Inmobiliario, Tutelle de México, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera De Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. Una vez que nos entregue el Registro Público todos los certificados de libertad de gravámenes continuaremos con la ejecución, por el momento señaló perito en materia de valuación.

18 de julio de 2022 se presenta incidente de liquidación de intereses, el cual es admitido por auto de fecha 22 de julio de 2022, y en fecha 15 de diciembre de 2022 tiene verificativo la audiencia incidental en la cual se desahogan las pruebas, finalmente se ordena citar a las partes para oír sentencia Interlocutoria.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se dicta Sentencia Interlocutoria en el Incidente de Liquidación de Intereses, en los siguientes términos: SEGUNDO: Se MODIFICA la planilla presentada por HSBC, y se condena a GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO TU CASA EN EL SURESTE, Erik Romero Peimberth y Gustavo Adolfo Flores Alfaro al pago de \$11,830,430.27 por concepto de intereses ordinarios, así como el pago de \$23,662,578.38 por concepto de intereses moratorios, cantidades que sumadas arrojan un TOTAL DE \$35,493,008.65, lo que deberán hacer dentro del término de 3 días, apercibidos que de no hacerlo se procederá a la ejecución forzosa.

VERIFICACIÓN REGISTRAL CONCLUIDA.

De la cual se desprendió que, de las 26 garantías originales, 20 se encuentran a nombre de terceros, quedando solamente 4 garantías activas, quedando pendiente de entrega de R.P.P. 2 folios, entregados los dos folios que teníamos pendientes los cuales el RPP los entrego ilegibles no hay forma de que los emita legibles. Así mismo el RPP informó que los dos inmuebles se encuentran ya transmitidos.

CONTINGENCIA De la verificación registral se reportan 15 inmuebles transmitidos a diversas personas.

NO. CRÉDITO	NOMBRE DEL DESARROLLO	ESTADO	MUNICIPIO	NO. DE GARANTIAS ORIGINALES/ACTUALES	TIPO DE VIVIENDA
0024-053	Residencial Los Reyes	VERACRUZ	IXHUATLANCILLO	120/25/6	TERRENO / CASAS DE INTERES SOCIAL

Demanda presentada el día once de julio de dos mil trece, misma que se radicó al Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil del Primer Circuito, Venustiano Carranza, Ciudad de México, bajo el expediente 331/2013, una vez emplazados a los codemandados, ESTRUCTURAS Y MATERIALES, SOCIEDAD

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "ACREDITADA, LUIS GUTIÉRREZ PRINCIPE "OBLIGADO SOLIDARIO", JOSE ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ COMO DEPOSITARIO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS Y CRÉDITO INMOBILIARIO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA y seguido el procedimiento su curso en fecha 24 de septiembre de 2018, se **DICTA SENTENCIA DEFINITIVA** en los siguientes términos; **PRIMERO.** Este Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México es legalmente competente para conocer y resolver el juicio que nos ocupa, en términos de lo expuesto en el considerando primero de este fallo. **SEGUNDO.** La personalidad de las partes quedó acreditada en autos, en términos del considerando segundo. **TERCERO.** Es procedente la tramitación de la presente controversia a través del procedimiento judicial de ejecución de fideicomiso en garantía, en donde no quedó acreditada la legitimación en la causa de los codemandados Imelda García González, Ramón Bautista Vázquez y José Arturo Ramírez Rodríguez, por lo que se les absuelve de las prestaciones que les fueron reclamadas. **CUARTO.** Se condena a ESTRUCTURAS Y MATERIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "ACREDITADA y LUIS GUTIÉRREZ PRÍNCIPE "OBLIGADO SOLIDARIO", a pagar en favor de la actora la cantidad de \$5'887,646.27 cinco millones ochocientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta y seis pesos 27/100 moneda nacional), por concepto de suerte principal, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contado a partir de que esta sentencia sea legalmente ejecutable **QUINTO.** Se condena a ESTRUCTURAS Y MATERIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "ACREDITADA y LUIS GUTIÉRREZ PRÍNCIPE "OBLIGADO SOLIDARIO", a pagar a la actora \$71,671.15 (setenta y un mil seiscientos setenta y un pesos 15/100 moneda nacional), por concepto de intereses ordinarios al dieciséis de febrero de dos mil once, más los que se continúen generando. **SEXTO.** Se condena a ESTRUCTURAS Y MATERIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "ACREDITADA y LUIS GUTIÉRREZ PRÍNCIPE "OBLIGADO SOLIDARIO", a pagar a la actora \$2'522,305.63 (dos millones quinientos veintidós mil trescientos cinco pesos 63/100 moneda nacional), por concepto de intereses moratorios generados al veintisiete de febrero de dos mil trece, más los que se continúen generando. **SÉPTIMO.** Se condena ESTRUCTURAS Y MATERIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "ACREDITADA y LUIS GUTIÉRREZ PRÍNCIPE "OBLIGADO SOLIDARIO", a realizar las gestiones para la tramitación del procedimiento convencional de ejecución, en términos de lo establecido en el considerando décimo primero.

Se presentó por la Actora amparo directo número 59/2019, radicado en el Tercer Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa y Especializado en competencia Económica, toda vez que en la sentencia definitiva el Juez ordenó llamar a Banco Azteca por no ser llamado a juicio, consideración que es incorrecta toda vez que no es parte en el juicio. Con fecha 29 de junio de 2021 se resuelve el amparo directo, en el que se determinó **ÚNICO.** Se SOBRESSEE en el presente juicio de amparo, por las razones expuestas en el último considerando del fallo "El Tribunal responsable ordenó la reposición del procedimiento en el juicio de origen para el único efecto de que se integre a la controversia con la garantía de audiencia correspondiente a la aludida litisconsorte (Banco Azteca); asimismo, que se debían dejar subsistentes todas las actuaciones que no se vieran afectadas por la reposición del procedimiento y; que ello no implicaba la posibilidad para las partes

de poder ampliar su demanda, contestación, así como pruebas, puesto que la litis respecto de las partes que ya intervinieron se encuentra cerrada. Por tanto, resulta evidente que lo resuelto se trata de una cuestión formal o adjetiva, que no lesiona derechos sustantivos, respecto de los cuales no procede el juicio de amparo indirecto."

Se solicitó verificación registral para conocer el estatus con que cuentan nuestras garantías en el Registro Público de la Propiedad estamos en espera del resultado.

05 de noviembre del 2021, se dictó la resolución del RECURSO DE REVISIÓN en donde confirman que es procedente sobreseer el Juicio de amparo en consecuencia se tiene dar cumplimiento a lo resuelto por la Sala en la que considero que existe la figura jurídica del Litisconsorcio Pasivo Necesario respecto de BANCO AZTECA (Fiduciaria Sucesiva), debiéndose otorgar la oportunidad para ofrecer pruebas oponer excepciones que a su interés convenga con la inteligencia de que la juzgadora deberá dejar subsistentes todas las actuaciones que no se vean afectadas por la reposición del procedimiento y en su momento procesal oportuno deberá emitir la sentencia definitiva que resuelva de fondo el conflicto planteado por las partes. Cabe precisar que la presente resolución no implica la posibilidad de las partes de ampliar su demanda, contestación, así como ofrecer nuevos medios de prueba toda vez que la litis de los que participaron se encuentra cerrada. A fin de estar en posibilidades de emplazar, nos encontramos integrando el traslado correspondiente.

28 de abril de 2022 Banco Azteca fue emplazada a juicio, por lo que con fecha 10 de mayo de 2022 rinde contestación a la demanda. Por escrito de fecha 08 de junio de 2022 se desahoga la vista otorgada con el escrito de contestación de demanda de Banco Azteca. En consecuencia, por auto de fecha 16 de junio de 2022, se admiten las pruebas ofrecidas por Banco Azteca y se señalan las 10:30 horas del día 04 de julio de 2022 para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos. En dicha audiencia se tienen por desahogadas las pruebas y se cita a las partes para oír Sentencia Definitiva.

18 de julio de 2022 se dicta **Sentencia Definitiva**, en los siguientes términos:

"...TERCERO. Es procedente la tramitación de la presente controversia a través del procedimiento judicial de ejecución de fideicomiso en garantía, en donde no quedó acreditada la legitimación en la causa de los codemandados Imelda García González, Ramón Bautista Vázquez y José Arturo Ramírez Rodríguez, por lo que se les absuelve de las prestaciones que les fueron reclamadas.

CUARTO. Se condena a Estructuras y Materiales, S.A. de C.V., y a Luis Gutiérrez Príncipe, a pagar en favor de la actora la cantidad de \$5'887,646.27, por concepto de suerte principal, lo que deberá hacer dentro del término de 5 días.

QUINTO. Se condena a Estructuras y Materiales, S.A. de C.V., y a Luis Gutiérrez Príncipe, a pagar a la actora \$71,671.15, por concepto de intereses ordinarios al 16 de febrero de 2011, más los que se continúen generando hasta el pago de la suerte principal.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SEXTO. Se condena a Estructuras y Materiales, S.A. de C.V., y a Luis Gutiérrez Príncipe, a pagar a la actora \$2'522,305.63, por concepto de intereses moratorios generados al 27 de febrero de 2013, más los que se continúen generando, hasta el pago de la suerte principal.

SÉPTIMO. Se condena a Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, a realizar las gestiones para la tramitación del procedimiento convencional de ejecución de fideicomiso de garantía, en términos de lo establecido en el considerando 11° de esta resolución.

OCTAVO. Se condena a Banco Azteca, S.A., IBM, Dirección Fiduciaria, a realizar las gestiones para la tramitación del procedimiento convencional de ejecución, en términos de lo establecido en el considerando 11° de este fallo, en caso de entrar en funciones como fiduciaria sucesiva.

NOVENO. Se determina que la presente resolución no le depara algún perjuicio a la tercera llamada a juicio HSBC México, S.A., IBM, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, únicamente en su carácter de fiduciario dentro del fideicomiso "F258040".

DÉCIMO. Sin que haya lugar a condenar a las partes al pago de gastos y costas procesales en esta instancia."

2 de agosto de 2022 Inconforme con la Sentencia, la actora presenta apelación toda vez que el Juez natural resolvió que la parte actora no tiene legitimación para la obtención de la posesión de los bienes fideicomitidos, considerando que Crédito Inmobiliario como Fiduciario es quien debe realizar las gestiones para la tramitación del Procedimiento Judicial de Ejecución de Fideicomiso de Garantía, siendo que conforme a lo establece el Código de Comercio la acreedora o la Fiduciaria pueden iniciar dicho procedimiento por lo que ante el tipo de procedimiento de que se trata debió condenarse a la obtención de la posesión de los bienes fideicomitidos. Por escrito de fecha 03 de agosto de 2022 Banco Azteca presenta apelación en contra de la Sentencia Definitiva, argumentando que la actora no le reclamó prestación alguna y por ello no debe ser condenada.

Con fecha 02 de junio de 2023 se dicta Sentencia para resolver el Recurso de Apelación, en los siguientes términos: PRIMERO: Se confirma la Sentencia recurrida, de conformidad con las consideraciones expuestas. SEGUNDO: Se condena a las recurrentes al pago de los gastos y costas del juicio, en ambas instancias, atento a lo considerado en esta resolución.

Inconformes con la resolución de fecha 02 de junio de 2023 la actora y Banco Azteca promovieron Amparo Directo.

Actualmente, estamos en la substanciación del procedimiento para emplazar a los terceros interesados, girando oficios de localización a las dependencias que cuentan con registro oficial de personas para que proporcionen domicilios de los terceros en los cuales puedan ser emplazados.

CONTINGENCIA: Existe Juicio en **contra** seguido por HÉCTOR PÉREZ MUÑOZ vs. ESTRUCTURAS Y MATERIALES SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y OTROS. Vía

ordinaria civil las siguientes prestaciones: A) La declaración Judicial mediante sentencia firme respecto de la existencia de validez y cumplimiento verbal de compra venta, celebrado entre HÉCTOR PÉREZ MUÑOZ Y ESTRUCTURAS Y MATERIALES respecto del inmueble identificado como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 07, NÚMERO OFICIAL O EXTERIOR 13 DE LA MANZANA A UBICADO EN AVENIDA LOS REYES Y VIVIENDA EN EL CONSTRUIDA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LOS REYES MUNICIPIO DE IXHUATLANCILLO VERACRUZ B) Como consecuencia de lo anterior el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA que deberá ser libre de gravamen. C) Como consecuencia de todos demanda LA CANCELACIÓN PARCIAL POR PAGO REAL Y EFECTIVO DE LA GARANTÍA FIDUCIARIA D) La inscripción ante el RPP F) DE ESTRUCTURAS Y MATERIALES COMO FIDEICOMITENTE B la REVERSIÓN Y TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD G) DE CRÉDITO INMOBILIARIO LA EXCLUSIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO K) DE HSBC LA REVOCACIÓN, REVERSIÓN, CANCELACIÓN Y EXCLUSIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. **El expediente 810/2015 se encuentra en emplazamiento y el último auto de impulso procesal es de fecha 5 de octubre de 2021, sin embargo, de acuerdo a la legislación del Estado de Veracruz no opera la caducidad hasta en tanto no se verifique el emplazamiento, por lo que estamos en espera de que la actora impulse el expediente.**

VERIFICACIÓN REGISTRAL PARCIALMENTE REALIZADA.

Enero 2021 se tuvo resultado de la primera búsqueda, el libro de RPP, arrojo que no existe Régimen en Condominio. En marzo 2021 le dieron cita al gestor para realizar la búsqueda de los datos registrales a fin de poder ingresar los certificados. En septiembre de 2021, se informa que, de las 120 garantías originales, 95 se encuentran a nombre de terceros, quedando 25 garantías activas. El gestor informo que la mayoría de los certificados se encuentran en calificación en R.P.P.; febrero 2022 el gestor informo que hay certificados rechazados respecto a medidas y colindancias, realizarán la aclaración. 2023 Se tramitaron los 25 CLGS y de los mismos se desprende que tenemos 15 transmisiones a nombre de personas físicas la más reciente fue en enero de este año, 4 donde hay anotación de Otorgamiento de Escritura a favor de un tercero y 6 que si reportan nuestra hipoteca.

NO. CRÉDITO	NOMBRE DEL DESARROLLO	ESTADO	MUNICIPIO	NO. DE GARANTIAS ORIGINALES/ACTUALES	TIPO DE VIVIENDA
0340-005	EL MARINERO	OAXACA	SANTA MARIA COLOTEPEC	350/73 (71 casas y 2 Fracciones de terreno)	TERRENO /CASAS DE INTERES SOCIAL

Demanda presentada el día ocho de agosto de dos mil trece, misma que se radicó al Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Primer Circuito, Venustiano Carranza, Ciudad de México, bajo el expediente 372/2013, una vez emplazados a los codemandados, TECNOLOGÍA TERRESTRE Y URBANA DE

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

MÉXICO S.A. DE C.V., ALEJANDRO DE JESÚS CÉSAR SALDIVAR, MARÍA DE LA LUZ HERNÁNDEZ AHEDO, Y CRÉDITO INMOBILIARIO S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA. El juicio siguió su curso y en fecha 21 de junio de 2015 se dictó SENTENCIA DEFINITIVA en la que condenó a TECNOLOGÍA TERRESTRE Y URBANA DE MÉXICO S.A. DE C.V., ALEJANDRO DE JESÚS CÉSAR SALDÍVAR a pagar a favor de la actora la cantidad de \$20, 131,996.50 por concepto de capital, así como los intereses ordinarios y moratorios en ejecución de sentencia.

Estamos apersonados y se solicitó verificación registral para conocer el estatus con que cuentan nuestras garantías en el Registro Público de la Propiedad estamos en espera del resultado.

El expediente se encuentra en ejecución de sentencia -AVALÚOS y CERTIFICADOS. Con fecha 15 de marzo de 2022, se entregaron 80 certificados de gravámenes a despacho externo para continuar con la ejecución de la sentencia mediante subasta pública.

10 de junio de 2022 se presenta incidente de liquidación de intereses, el cual es admitido por auto de fecha 13 de junio de 2022, previos los trámites de ley con fecha 22 de agosto de 2022 se dicta Sentencia Interlocutoria de liquidación de intereses en la cual se aprueba la planilla de liquidación por un monto total de \$55,155,902.56

Mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2023 se solicita se requiera a la parte demandada del cumplimiento voluntario de la Sentencia Interlocutoria de fecha 22 de agosto de 2022; por lo que por auto de fecha 17 de noviembre de 2023 se ordena requerir a la parte demandada para que dentro del plazo de 10 días, dé cumplimiento voluntario al resolutivo segundo y tercero de la Sentencia Interlocutoria.

Actualmente, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2024 se acusa la rebeldía de la parte demandada por no dar cumplimiento voluntario a lo ordenado por auto de fecha 17 de noviembre de 2023, y se solicita se haga efectivo el apercibimiento para proceder con la ejecución forzosa. Por auto de fecha 17 de enero de 2024 toda vez que los codemandados no dieron cumplimiento voluntario a lo sentenciado, se tiene por perdido su derecho que dejaron de ejercer para hacerlo con posterioridad. En cuanto a la ejecución forzosa, se nos previene para que se proporcione el domicilio cierto y actual donde se llevará a cabo la diligencia a cargo de los codemandados Alejandro de Jesús César Saldívar y Tecnología Terrestre y Urbana de México.

VERIFICACIÓN REGISTRAL CONCLUIDA.

En marzo de 2021, se obtuvo de la primera búsqueda realizada en R.P.P., que no existe Régimen en Condominio del que se desprendan los 350 inmuebles, sino dos regímenes. 272 no tienen régimen. En enero

de 2022 nos proporcionaron historiales registrales, y se devolvieron al gestor para la corrección en la anotación que reporta gravamen. En marzo del presente año, se reciben 80 Folios Registrales, de los cuales se desprenden que 73 folios reportan el Fideicomiso. 5 reportan transmisiones a terceros, 1 en 2012 y 4 en 2013 y 2 no reportan el Fideicomiso, quedando como garantías activas 73. De ahí, 71 Folios son de casas y 2 Folios corresponden a Fracciones de terreno.

NO. CRÉDITO	NOMBRE DEL DESARROLLO	ESTADO	MUNICIPIO	NO. DE GARANTIAS ORIGINALES/ACTUALES	TIPO DE VIVIENDA
0966-002	RIVERAS DE SAN JÉRÓNIMO II	OAXACA	SANTA MARIA ATZOMPA	150/0	CASAS DE INTERES SOCIAL

Jurisdicción Voluntaria presentada el día once de abril de dos mil trece, misma que se radicó al JUZGADO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO, bajo el expediente 324/2013, una vez emplazados a los codemandados, CONSORCIO CONSTRUCTOR PUNTA VIZCAYA S.A. DE C.V. ADOLFO AYALA GONZÁLEZ, ADOLFO AYALA GARCÍA, JORGE GALDIÑO NIÑO DE RIVERA VELÁZQUEZ, MARÍA DEL CARMEN MATUS VÁZQUEZ Y CRÉDITO INMOBILIARIA S.A. DE C.V. El expediente se encuentra en Jurisdicción Voluntaria Concluida. Solo se espera el resultado de la verificación registral para determinar si se presenta demanda.

CONTINGENCIA: De acuerdo con la Jurisdicción Voluntaria concluida, la **prescripción de la acción de Ejecución de Fideicomiso de Garantía se configuró el 11 de diciembre de 2020.**

VERIFICACIÓN REGISTRAL PARCIALMENTE CONCLUIDA.

En enero de 2021 el gestor informo que, de las 150 garantías originales, 150 se encuentran a nombre de terceros, no quedando ninguna garantía activa. De la primera verificación todos los inmuebles están vendidos. En trámite historiales registrales, el gestor informó que se encuentran ingresados historiales registrales, **de los cuales RPP ya dio contestación de 52, y todos se encuentran a nombre de terceros.**

Conforme a la escritura que contiene la apertura de crédito menciona que se construirán 150 viviendas, se solicitaron las verificaciones y de ellas solo existe registro de 117, de acuerdo a lo observado y analizado con el personal del registro de la entidad, estás 117 viviendas es lo único de lo que se tiene conocimiento las cuales se encuentran a nombre de terceros, Otra situación es que el tomo A 1012 donde se encuentran las viviendas pendientes se encuentra extraviado y por tal motivo no es posible proporcionar mayor información sobre los inmuebles registrados en el tomo antes mencionado.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La distribución de la cartera conforme al pago de intereses al cierre del 2023 es como sigue:



Variación en saldo y en número de activos

El total de créditos que comprende la emisión se encuentran vencidos y demandados. El total de garantías remanentes alcanzó un promedio de avance de obra del 70.63%.

De los 29 créditos originales se tienen 23 liquidados; restan 6 proyectos pendientes de resolver, ya que se encuentran en procesos judiciales.

Estado	Monto	Porcentaje	Clasificación Estado	Número de Activos
Aguascalientes		0%	A	
Baja California		0%	C	
Baja California Sur		0%	A	
Campeche		0%	A	
Chiapas	14,239,302.93	20%	B	1

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Chihuahua		0%	B	
Coahuila		0%	B	
Colima		0%	A	
D.F.	5,158,815.00	7%	C	1
Durango		0%	A	
Estado de México		0%	C	
Guanajuato		0%	B	
Guerrero		0%	A	
Hidalgo		0%	A	
Jalisco		0%	C	
Michoacán		0%	A	
Morelos	7,416,459.33	11%	A	1
Nayarit		0%	A	
Nuevo León		0%	C	
Oaxaca	37,681,996.50	54%	B	2
Puebla		0%	B	
Querétaro		0%	B	
Quintana Roo		0%	B	
San Luis Potosí		0%	A	
Sinaloa		0%	A	
Sonora		0%	B	
Tabasco		0%	B	
Tamaulipas		0%	B	
Tlaxcala		0%	A	
Veracruz	5,887,646.27	8%	B	1
Yucatán		0%	A	
Zacatecas		0%	A	
Total	70,384,220.03	100%		6

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

La distribución de la cartera conforme al grado o nivel de cumplimiento al cierre del 2023 es como sigue:

Todos > 91 días.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vigentes	0.00
1-30 días	0.00
31-60 días	0.00
61-90 días	0.00
>91 días	70,384,220.03
Activos Recuperados	0.00
Total Saldo	70,384,220.03

Garantías sobre los activos

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

Emisiones de valores

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

Desempeño de los valores emitidos

Desde la fecha de emisión hasta la fecha de presentación del presente Reporte Anual, las cantidades pagaderas de intereses y, en su caso, de principal, se han calculado de conformidad con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la portada del presente Reporte Anual, específicamente en las secciones: “Rendimiento y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

procedimiento de Cálculo”, “Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada” y “Periodicidad y forma de pago de rendimientos”.

No. Cupón	Fecha de Pago	Monto de Intereses devengados		Monto de Intereses pagados		Monto pagado de Principal Programados		Saldo Insoluto		Número de títulos en Circulación		Valor Nominal Ajustado Inicial por título		Valor Nominal Ajustado Final por título	
		SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B
177	25/01/2023	\$3,048.64	\$1,050.53	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
178	27/02/2023	\$3,062.20	\$1,054.39	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
179	27/03/2023	\$2,871.34	\$982.38	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
180	25/04/2023	\$3,206.23	\$1,095.39	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
181	25/05/2023	\$3,138.34	\$1,070.17	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
182	26/06/2023	\$3,240.49	\$1,105.14	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
183	25/07/2023	\$3,132.30	\$1,068.45	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
184	25/08/2023	\$3,238.07	\$1,104.45	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
185	25/09/2023	\$3,236.53	\$1,104.01	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
186	25/10/2023	\$3,133.85	\$1,068.89	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
187	27/11/2023	\$3,238.88	\$1,104.68	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000
188	26/12/2023	\$3,133.25	\$1,068.72	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$286,846.98	\$81,645.60	5,000,000	816,456	\$57.369395	\$100.000000	\$57.369395	\$100.000000

Nota: Cifras reportadas en miles, con excepción del Valor Nominal Ajustado por Título y el Número de títulos en circulación.

Debido a la falta de recursos en las cuentas del fideicomiso, los montos devengados, por conceptos de intereses, indicados en cada uno de los periodos señalados en las tablas anteriores, siguen pendientes de pago al día de elaboración del presente Reporte Anual.

Información relevante del periodo

No se reportaron eventos relevantes durante el ejercicio del 2023.

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

Balance y resultados del fideicomiso

Estado de Situación Financiera						
(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021)						
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>VAR.</u> <u>2023 vs</u> <u>2022</u>	<u>VAR.</u> <u>2022 vs</u> <u>2021</u>
ACTIVO						
<u>Corto Plazo</u>						
Efectivo en bancos e inversiones, nota 1	\$ 1,067	\$ 1,014	\$ 966	\$ 1,011	\$ 53	\$ 48
<u>Cuentas cedidas por cobrar</u>						
Derechos de Cobro, nota 2	70,384	70,384	70,384	70,384	-	-
Estimación de deterioro de derechos de cobro, nota 3	(70,384)	(70,384)	(65,458)	(65,458)	-	(4,926)
Suma el Activo	\$ 1,067	\$ 1,014	\$ 5,892	\$ 5,937	\$ 53	\$ (4,878)
PASIVO						
<u>Corto Plazo</u>						
Acreedores diversos, nota 6	\$ 18,904	\$ 14,539	\$ 7,811	\$ 5,073	\$ 4,365	\$ 6,728
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 5	\$ 485,296	\$ 485,296	\$ 485,296	\$ 452,496	-	-
Suma el Pasivo	\$ 504,200	\$ 499,835	\$ 493,107	\$ 457,569	\$ 4,365	\$ 6,728
PATRIMONIO						
Patrimonio aportado,						
Patrimonio Fideicomitado	\$	\$	\$	\$	\$	\$

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>51,417</u>	<u>51,356</u>	<u>51,299</u>	<u>51,299</u>	<u>61</u>	<u>57</u>
	51,417	51,356	51,299	51,299	61	57
Resultados acumulados						
Resultados acumulados	(550,177)	(538,514)	(502,931)	(459,042)	(11,663)	(35,583)
Resultado del ejercicio	<u>(4,373)</u>	<u>(11,663)</u>	<u>(35,583)</u>	<u>(43,889)</u>	<u>7,290</u>	<u>23,920</u>
Suma el Patrimonio	<u>(503,133)</u>	<u>(498,821)</u>	<u>(487,215)</u>	<u>(451,632)</u>	<u>(4,312)</u>	<u>(11,606)</u>
Suman el Pasivo y el Patrimonio	<u>\$ 1,067</u>	<u>\$ 1,014</u>	<u>\$ 5,892</u>	<u>\$ 5,937</u>	<u>\$ 53</u>	<u>\$ (4,878)</u>

Estado de Resultado Integral

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>VAR. 2023 vs 2022</u>	<u>VAR. 2022 vs 2021</u>
Ingresos					
Ingresos financieros	\$ 78	\$ 48	\$ 21	\$ 30	\$ 27
Gastos financieros	<u>(1)</u>	<u>(20)</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>(20)</u>
Margen financiero, neto	77	28	21	49	7
Reserva de deterioro de derechos de cobro	<u>-</u>	<u>(4,927)</u>	<u>-</u>	<u>4,927</u>	<u>(4,927)</u>
Margen de operación	77	(4,899)	21	(4,822)	(4,878)
Egresos					
Gastos de administración	<u>4,450</u>	<u>6,764</u>	<u>35,604</u>	<u>(2,314)</u>	<u>(28,840)</u>
Suman los egresos	4,450	6,764	35,604	(2,314)	(28,840)
Resultado del ejercicio	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(4,373) (11,663) (35,583) 7,290 23,920

Origen y aplicación de recursos

Estado de Flujos de Efectivo

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>VAR. 2023 vs 2022</u>	<u>VAR. 2022 vs 2021</u>
Actividades de operación:					
Resultado del ejercicio	\$ (4,373)	\$ (11,663)	\$ (35,583)	\$ 7,290	\$ 23,920
Partidas relacionadas con actividades de la operación:					
Efectos por deterioro de derechos al cobro, nota 3	-	4,927	-	(4,927)	4,927
Suma	(4,373)	(6,736)	(35,583)	2,363	28,847
Actividades de operación:					
Ingresos provenientes de cobros de cartera	-	-	32,800	-	(32,800)
Acreeedores Diversos, nota 6	4,426	6,784	2,738	(2,358)	4,046
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	53	48	(45)	5	93
Efectivo al inicio del ejercicio	1,014	966	1,011	48	(45)
Efectivo al final del ejercicio	\$ 1,067	\$ 1,014	\$ 966	\$ 53	\$ 48

Estado de Cambios en el Patrimonio

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		RESULTADOS	
	<u>Inicial</u>	<u>Acumulados</u>	<u>Del Ejercicio</u>	<u>Patrimonio</u>
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2020</u>	\$ <u>51,299</u>	\$ <u>(459,042)</u>	\$ <u>(43,889)</u>	\$ <u>(451,632)</u>
Aplicación de resultados acumulados	-	(43,889)	43,889	-
Resultado del ejercicio	-	-	(35,583)	(35,583)
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2021</u>	\$ <u>51,299</u>	\$ <u>(502,931)</u>	\$ <u>(35,583)</u>	\$ <u>(487,215)</u>
Aplicación de resultados acumulados	-	(35,583)	35,583	-
Aportación en especie	57	-	-	57
Resultado del ejercicio	-	-	(11,663)	(11,663)
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2022</u>	\$ <u>51,356</u>	\$ <u>(538,514)</u>	\$ <u>(11,663)</u>	\$ <u>(498,821)</u>
Aplicación de resultados acumulados	-	(11,663)	11,663	-
Aportación en especie	61	-	-	61
Resultado del ejercicio	-	-	(4,373)	(4,373)
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2023</u>	\$ <u>51,417</u>	\$ <u>(550,177)</u>	\$ <u>(4,373)</u>	\$ <u>(503,133)</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1. Efectivo en Bancos e Inversiones

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

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

A continuación, se detalla la posición que tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	145	92	46
Inversiones en depósitos bancarios	762	762	760
Inversiones en valores	160	161	160
Neto	1,067	1,014	966

	2015	2014	2013
Derechos de cobro vencidos	\$ 174,276	\$ 279,843	\$ 300,504
Total de Derechos de cobro vencidos	174,276	279,843	300,504

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, las inversiones en valores se integran por BONOS, Bonos de protección al Ahorro (BPAG91) e Inversión en pagarés para 2022 y Certificados de la Tesorería (CETES) y Bonos del Gobierno Federal (GOBFED) para 2021 que generan intereses a una tasa promedio anual del 9.85%, 9.10%, 4.10% y 3.46%, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" y ascienden a \$78, \$48 y \$21, respectivamente.

2. Cuentas Cedidas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

2023	2022	2021
-------------	-------------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Derechos de cobro	\$	70,384	\$	70,384	\$	70,384
Estimación del deterioro de los derechos de cobro		(70,384)		(70,384)		(65,458)
Neto		0		0		4,926

3. Estimación de deterioro

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	2023	2022	2021
Saldo al principio del año	\$ (70,384)	\$ (65,458)	\$ (65,458)
Actualización de la reserva de deterioro	-	(4,926)	-
Neto	\$ (70,384)	\$ (70,384)	\$ (65,458)

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

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

4. Disponible para su venta:

Adjudicados disponibles para su venta

El Fideicomiso presentó esta cuenta sin saldos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, por no contar con activos disponibles para su venta, habiéndose monetizado a principios de 2021 los últimos activos que habían sido adjudicados en 2014.

Condonación de derechos de cobro-

- En marzo de 2021, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 59,389 más intereses, mediante su monetización en \$ 7,233. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro en \$ 19,598, por lo que se afectaron los resultados del ejercicio en \$ 32,558.
- En junio de 2019, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada.
- En enero 2019 se concretó la venta del desarrollo "Los Alebrijes Residencial", monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente.
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Figo Construcciones, S.A. de C.V.", acordando liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242. Se recibieron \$12,000 en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y aplicó contra la estimación de deterioro.
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V." (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

deterioro.

Deterioro-

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

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.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2022 y 2023, la severidad promedio de la pérdida estimada es de 100% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

En 2023 y 2022 no hubo recuperación de cartera.

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.

A partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor modificaciones regulatorias de la CNBV en cuanto a la clasificación y registro de la cartera de crédito (Criterio Contable B-6) para la implementación de la NIIF 9, modificaciones a la calificación y cálculo de reservas de cartera, cálculo de probabilidad de incumplimiento de la cartera y cálculo de la severidad de las pérdidas, debiendo calcularlas de manera individual por cada crédito para la obtención de la estimación de reservas preventivas.

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

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

Al no existir activos adjudicados al 31 de diciembre de 2023 no existe estimación de deterioro correspondiente a ese rubro para este año.

5. Obligaciones sobre certificados bursátiles

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

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

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

El 17 de mayo de 2013 fecha de vencimiento de los CB's, la Asamblea de Tenedores acordó que éstos se encuentran vigentes y permanecerán vigentes hasta en tanto los mismos no hayan sido amortizados en su totalidad, dado que, al

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

presentarse algún evento de amortización anticipada, se considera que la fecha de vencimiento de los CB's será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 Y 2021 no se realizaron pagos de principal, debido a que la cobranza de los derechos de cobro se ha detenido por completo. Esta situación indica una muy alta probabilidad de ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso y consecuentemente el pago de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	2023	2022	2021
Obligaciones sobre CB's	\$ <u>485,296</u>	<u>485,296</u>	<u>485,296</u>

Las obligaciones sobre los CB's, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses de acuerdo con la metodología de costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se mantienen en cero en los tres años.

Los intereses devengados por los certificados bursátiles durante 2023, 2022 y 2021, no se integran en los resultados del ejercicio, toda vez que la cartera de derechos al cobro resulta insuficiente para cubrirlos debido a la situación de deterioro que presenta

6. Acreedores diversos:

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los saldos de acreedores diversos son:

	2023	2022	2021
CNBV cuotas de mantenimiento	1,130	794	435
BMV cuotas de mantenimiento	1,124	1,056	509
Honorarios del Representante común	1,530	1,109	718
Honorarios Fiduciario	1,053	829	572
Honorarios de Abogado Externo	1,856	1,856	-
Honorarios del Auditor Externo	63	60	56
Honorarios y gastos del Administrador	12,148	8,835	5,521
Neto	<u>18,904</u>	<u>14,539</u>	<u>7,811</u>

7. Patrimonio Fideicomitido

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el patrimonio equivale a la porción relativa al principal de la constancia de la que es tenedor el Fideicomitente. La constancia da derecho a su tenedor a recibir el monto remanente, una vez que se hayan amortizado completamente las obligaciones sobre los certificados y los adeudos pendientes de la Administración del Fideicomiso.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, y se presenta un déficit en el patrimonio; esto podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

8. Políticas contables

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(a) Inversiones en valores-

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

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

(b) Activos y pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre CB's.

Baja de activos y pasivos financieros

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

(c) Derechos de cobro-

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

(e) Identificación y medición del deterioro

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

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

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

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

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

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

(f) Pasivos financieros-

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(g) Patrimonio (déficit)-

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

(h) Ingresos y gastos financieros-

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

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

(i) Obligaciones fiscales-

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

(j) Contingencias-

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

9. Administración de riesgos financieros

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

A).- Riesgo de crédito-

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

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

Al momento de la bursatilización y emisión de CB's fiduciarios, la Serie A del Fideicomiso F248827 fue identificada con

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la clave CICB 08. La Serie B fue identificada con la clave CICB 08-2.

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

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos de pago en los créditos. Los flujos derivados del pago de los créditos por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por ubicación geográfica:

Centro	% del saldo		
	2023	2022	2021
	7.3		
Ciudad de México		7.3	7.3
Querétaro			
D.F.			
Morelos	10.05	10.05	10.05
Edo. De México			
	<u>17.8</u>	<u>17.8</u>	<u>17.8</u>
Sur			
Chiapas	20.2	20.2	20.2
Oaxaca	53.5	53.5	53.5
Quintana Roo			
Veracruz	8.5	8.5	8.5
	<u>82.2</u>	<u>82.2</u>	<u>38.1</u>
Suman	100	100	100

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Saldo de derechos de cobro vencidos

Desarrollador	2023	2022	2021
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	28.60%	28.60%	28.60%
Consorcio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	24.90%	24.90%	24.90%
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el Sureste, S.A. de C.V.	20.20%	20.20%	20.20%
Otros			
Estructuras Materiales S.A. de C.V.	8.50%	8.50%	8.50%
Xicansa, S.A. de C.V.	7.30%	7.30%	7.30%
Zalagar, S.A. de C.V.	10.50%	10.50%	10.50%
Total	100.00%	100.00%	100.00%

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el 73.7% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores.

Índices y razones financieras

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

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Las cifras al 31 de diciembre de 2023, 2022 Y 2021 fueron auditadas por el despacho Avacco, Valor Agregado en Contabilidad S.A. de C.V., auditores independientes, quienes emitieron opiniones sin salvedades por cada uno de esos años.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

Asambleas de tenedores, en su caso:

Asamblea de Tenedores celebrada el 6 de junio de 2023.

Quórum: 63.20% % (sesenta y tres punto veinte por ciento)

Orden del Día

- I. **Informe del despacho García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del Contrato de Administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., incluyendo sin limitar, avances, actuaciones judiciales y/o extrajudiciales y demás aspectos relevantes asociados a dichos procedimientos y actuaciones, así como la autorización para la aplicación de los recursos derivados de dicho proceso judicial. Acciones y resoluciones al respecto.**
- II. **Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, respecto de los adeudos en favor del Fiduciario, dentro de los cuales se encuentran los honorarios del auditor externo por conceptos de auditorías de estados financieros del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- III. **Informe de Adamantine Servicios, S.A. de C.V. respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso y los avances en las actividades que tiene encomendadas. Acciones y resoluciones al respecto.**
- IV. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la contratación o, en su caso ratificación del auditor externo de los estados financieros del Fideicomiso para los ejercicios 2021 y 2022. Acciones y resoluciones al respecto.**
- V. **Propuesta, discusión y en su caso, aprobación y, en su caso, otorgamiento de dispensas a los Documentos de la Operación para que el Administrador del Fideicomiso pueda llevar a cabo la venta y/o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cesiones onerosas de derechos de Créditos, dentro de las que se encuentran, entre otras, cesión onerosa de derechos de crédito, derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia y derechos adjudicatarios que formen parte del patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, el otorgamiento de las facultades respectivas para dicho efecto, incluyendo sin limitar, el otorgamiento de un poder para actos de dominio y, en consecuencia, la revocación del poder otorgado en la escritura 89,827 de fecha 18 de noviembre de 2020. Acciones y resoluciones al respecto.**
- VI. **Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de la cesión onerosa de derechos de crédito y/o derechos litigiosos de uno de los Créditos, en los términos y condiciones que sean presentados por el Administrador a la Asamblea, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones y/o dispensas para la aplicación de los recursos derivados de la misma. Acciones y resoluciones al respecto.**
- VII. **Discusión y definición respecto a los datos fiscales a los cuales se debe realizar la facturación de los ingresos que se obtengan de la venta de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.**
- VIII. **Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

Acuerdos

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes en la misma, hizo constar los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Se toma conocimiento del informe presentado por el despacho García Alcocer y Asociados, S.C., respecto al estado que guardan las acciones y/o procedimientos relacionados con y/o derivados de la terminación del contrato de administración celebrado con NS Capital Asset Management, S.C., en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea y, en consecuencia, se autoriza que no se proceda con el incidente de liquidación de costas correspondiente.

SEGUNDO. Se toma conocimiento del contenido del informe presentado por el Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

TERCERO. Se toma conocimiento del informe presentado por Adamantine Servicios, S.A. de C.V., respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.

CUARTO. Se ratifica la contratación de Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V., como auditor externo de los estados financieros del Fideicomiso, para los ejercicios 2021 y 2022, en los términos que fueron expuestos en la Asamblea.

QUINTO. Se aprueba el otorgamiento de una dispensa a los Documentos de la Operación, a efecto de que el Administrador lleve a cabo la venta y/o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cesiones onerosas de derechos de Créditos, dentro de las que se encuentran, entre otras, cesión onerosa de derechos de crédito, derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia y derechos adjudicatarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, el otorgamiento de las facultades respectivas para dicho efecto, incluyendo sin limitar, un poder general para actos de pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, de conformidad con lo dispuesto en los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, así como, en consecuencia, la revocación del poder vigente otorgado en mediante escritura pública número 89,827 de fecha 18 de noviembre de 2022. Lo anterior en términos presentados por el Administrador a la Asamblea y, se autoriza e instruye al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario, en la medida que a cada un corresponda dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo y celebren cualesquier actos, trámites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, que resulten aplicables y realicen todos los trámites y obtengan las autorizaciones que, en su caso, se requieran ante las autoridades o instancias correspondientes, y demás publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

SEXTO. Se aprueba llevar a cabo la cesión de derechos litigiosos del proyecto denominado “Centenario”, en los términos y condiciones que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea, así como el otorgamiento de una dispensa a los Documentos de la Operación, a efecto de llevar a cabo la aplicación de los recursos que se reciban como producto de dicha operación, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea y, en consecuencia, se autoriza e instruye al Fiduciario y Representante Común, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo y celebren cualesquier actos, trámites y/o gestiones que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, llevar a cabo dichas operaciones con los recursos que se obtengan producto de la referida operación, elaborar el Reporte de Distribución del mes que resulte aplicable con los términos presentados a la Asamblea por el Administrador y/o cualquier otro acto que se requiera para tales efectos.

SÉPTIMO. Se toma conocimiento de la situación señalada por el Administrador en la Asamblea, en relación con la facturación de los ingresos que se obtengan por la venta y/o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

OCTAVO. Se designan como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, José Roberto Flores Coutiño, Jazmín Leyva Chacón o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar el acta de la Asamblea en sus totalidad o

Clave de Cotización: CICB

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS1] Personas responsables

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del **Fideicomiso F/248827, Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria** por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron dictaminados con fecha 04 de abril de 2024. Los estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron dictaminados por otro auditor con fechas, 04 de abril de 2023 y 12 de abril de 2022 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene 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, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Avacco - Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.



C.P.C. Héctor Armando Rocha Mares
Socio de la Firma

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



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario

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

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 248827 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2023.

<https://prod.con-certeza.mx/info/66305d15c3384278482901e3>

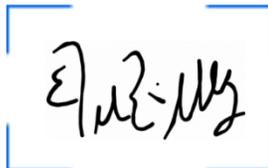
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su sustitución.

Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que en el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

Adamantine Servicios S.A. de C.V.
En su carácter de Administrador del
Fideicomiso F/248827

EDUARDO
DEL RÍO HERNANDEZ
66305DD051725541D33B0173



Eduardo del Río Hernández
Director Jurídico

SUSANA JAQUELINE
VALDIVIA ORTIZ
663068379D7483497D4AB123



Susana Jaqueline Valdivia Ortiz
Directora de Finanzas

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/248827 al 31 de diciembre de 2023
CICB 08 / CICB 08-2



Jesús Abraham Cantú Orozco
Apoderado

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del **Fideicomiso F/248827, Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria** por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron dictaminados con fecha 04 de abril de 2024. Los estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron dictaminados por otro auditor con fechas, 04 de abril de 2023 y 12 de abril de 2022 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene 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, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Avacco - Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.



C.P.C. Héctor Armando Rocha Mares
Socio de la Firma

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



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario

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

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 248827 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2023.



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 sustitución.

Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que en el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

**Adamantine Servicios S.A. de C.V.
En su carácter de Administrador del
Fideicomiso F/248827**

EDUARDO
DEL RIO HERNANDEZ
66305DD051725541D33B0173

Eduardo del Río Hernández
Director Jurídico

SUSANA JAQUELINE
VALDIVIA ORTIZ
663068379D7483497D4AB123

Susana Jaqueline Valdivia Ortiz
Directora de Finanzas

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

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/248827 al 31 de diciembre de 2023
CICB 08 / CICB 08-2



Jesús Abraham Cantú Orozco
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Número F248827
para la Emisión de Certificados Bursátiles
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Informe del Auditor Independiente
Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2023 y 2022
Notas a los Estados Financieros

Fideicomiso Irrevocable Número F248827
para la Emisión de Certificados Bursátiles
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Informe del Auditor Independiente
Estados Financieros
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
Notas a los Estados Financieros

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	3
Estados de situación financiera	8
Estados de resultados	9
Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio	10
Estados de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros	12



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Del Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F248827

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F248827**, (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos, por el año terminado en esa fecha así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F248827** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

He llevado a cabo la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de mi informe. Soy independiente de **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F248827**, de conformidad con lo que dispone el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), así mismo he cumplido con las responsabilidades éticas y los requisitos que emanan del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido, es suficiente para proporcionar una base razonable y adecuada para sustentar mi opinión.

Asuntos clave de la auditoría

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



Disminución en el ritmo y volúmenes de la cobranza

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fideicomiso no obtuvo ingresos al flujo de efectivo, propiciado por el deterioro de su cartera de créditos y la conducción de procesos legales para forzar la monetización de los mismos.

Como abordó la auditoría esta cuestión:

Por el ejercicio 2023, la Auditoría Externa del Fideicomiso, se condujo hacia la evaluación de los saldos de la cartera de derechos al cobro en el enfoque de las disposiciones legales que regulan su actividad, así como en las Normas Internacionales de Información Financiera que resultan aplicables.

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

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

Lo anterior llevó a determinar por cada crédito que integra la cartera, montos de reservas de incobrabilidad, basándose en una metodología de pérdidas esperadas.

La metodología para calcular la estimación preventiva para riesgos crediticios requiere que se evalúe la pérdida esperada de acuerdo a los Criterios Contables así como modelos internos emitidos y aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Esta pérdida esperada considera tres factores de riesgo de crédito: (i) la probabilidad de incumplimiento, (ii) la severidad de la pérdida y (iii) la exposición al incumplimiento para cada uno de los créditos.

Los procedimientos de cálculos por cada crédito de la cartera y su incidencia en la pérdida crediticia esperada fueron revisados con la administración del Fideicomiso, para concluir con cifras que reflejan la aplicación de la metodología de manera adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría relacionados con este asunto clave incluyeron entre otros: (i) Probamos la integridad y exactitud de la información fuente para la determinación de las reservas, (ii) Recalculamos la totalidad de la estimación preventiva para riesgos crediticios, validando asimismo su registro contable y (iii) validamos su correcta presentación y revelación en los estados financieros del Fideicomiso.

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

Otros Asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso número F248827 por el ejercicio fiscal 2022, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedad el día 04 de abril de 2023.

Los estados financieros que se acompañan y sus notas contienen información relativa al ejercicio 2022, exclusivamente para efectos de comparabilidad de la información y no expreso ninguna opinión acerca de la misma.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros. Una descripción adicional de mis responsabilidades por la auditoría de los Estados Financieros se presenta en el anexo A. Esta descripción forma parte integral de mi informe de auditoría.

Ciudad de México, México, a 25 de abril de 2024



C.P.C. Héctor Armando Rocha Mares
Cédula Profesional 1204072



Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material resultante de fraude es mayor que aquel que resulta de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante acerca de la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones diferentes, pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren su presentación razonable.
- Obtenemos suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera del Fideicomiso o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Soy responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso. Soy el único responsable de mi opinión de auditoría.
- Consideramos los impactos ocasionados por el COVID-19 en la información financiera de la Entidad en la elaboración y preparación de nuestros informes y opiniones; los impactos en los resultados de la operación y situación financiera, así como cualquier tendencia, compromiso, afectación a la liquidez; el impacto de las facilidades regulatorias emitidas por la CNBV; además de revelar cómo se está salvaguardando la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha y los riesgos al respecto.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realizar la auditoría, así como los resultados de auditoría importantes, que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan afectarla. A partir de las comunicaciones con los encargados de la



Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que existan disposiciones legales y reglamentarias que prohíban revelar públicamente algún asunto en particular o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que existan posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de hacerlo.

Fideicomiso Irrevocable Numero F248827 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estados de situación financiera
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVO		
<u>Corto Plazo</u>		
Efectivo en bancos e inversiones, nota 3	\$ 1,067	\$ 1,014
<u>Cuentas cedidas por cobrar</u>, nota 4		
Derechos de Cobro	70,384	70,384
Estimación de deterioro de derechos de cobro	<u>(70,384)</u>	<u>(70,384)</u>
Suma el Activo	<u>\$ 1,067</u>	<u>\$ 1,014</u>
PASIVO		
<u>Corto Plazo</u>		
Acreedores diversos, nota 6	\$ 18,904	\$ 14,539
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 7	<u>485,296</u>	<u>485,296</u>
Suma el Pasivo	<u>\$ 504,200</u>	<u>\$ 499,835</u>
PATRIMONIO		
<u>Patrimonio aportado</u>, nota 8		
Patrimonio Fideicomitado	\$ 51,417	\$ 51,356
	<u>51,417</u>	<u>51,356</u>
<u>Resultados acumulados</u>		
Resultados acumulados	(550,177)	(538,514)
Resultado del ejercicio	<u>(4,373)</u>	<u>(11,663)</u>
Suma el Patrimonio	<u>(503,133)</u>	<u>(498,821)</u>
Suman el Pasivo y el Patrimonio	<u>\$ 1,067</u>	<u>\$ 1,014</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

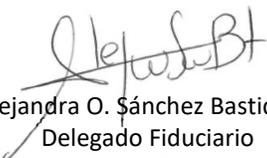

 Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Numero F248827 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estados de resultados
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos		
Ingresos financieros, nota 3	\$ 78	\$ 48
Gastos financieros	<u>(1)</u>	<u>(20)</u>
Margen financiero, neto	77	28
Reserva de deterioro de derechos de cobro, nota 5	<u>-</u>	<u>(4,927)</u>
Margen de operación	77	(4,899)
Egresos		
Gastos de administración	<u>4,450</u>	<u>6,764</u>
Suman los egresos	4,450	6,764
Resultado del ejercicio	\$ <u><u>(4,373)</u></u>	\$ <u><u>(11,663)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Numero F248827 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estados de cambios en el patrimonio
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
 (Cifras en miles de pesos)

		PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		RESULTADOS		Del Ejercicio	Patrimonio
		Inicial	Acumulados				
Saldos al inicio de 2022	\$	<u>51,299</u>	<u>(502,931)</u>	<u>(35,583)</u>	\$	<u>(487,215)</u>	
Aplicación de resultados acumulados			(35,583)	35,583		-	
Aportación en especie		57				57	
Resultado del ejercicio				(11,663)		(11,663)	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$	<u>51,356</u>	<u>(538,514)</u>	<u>(11,663)</u>	\$	<u>(498,821)</u>	
Aplicación de resultados acumulados			(11,663)	11,663		-	
Aportación en especie		61				61	
Resultado del ejercicio				(4,373)		(4,373)	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$	<u>51,417</u>	<u>(550,177)</u>	<u>(4,373)</u>	\$	<u>(503,133)</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


 Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Numero F248827 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ (4,373)	\$ (11,663)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Efectos por deterioro de derechos al cobro	<u>0</u>	<u>4,927</u>
Suma	(4,373)	(6,736)
Actividades de operación:		
Acreeedores Diversos	<u>4,426</u>	<u>6,784</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	53	48
Efectivo al inicio del ejercicio	<u>1,014</u>	<u>966</u>
Efectivo al final del ejercicio	\$ <u>1,067</u>	\$ <u>1,014</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F248827 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (Cifras en miles de pesos)

CONSTITUCION Y OPERACIONES SOBRESALIENTES

CONSTITUCION

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

El Fiduciario está ubicado en paseo de la Reforma 347, en la Colonia Cuauhtémoc, C. P. 06500, de la Ciudad de México.

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

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

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

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

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

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

- i) pagos y gastos del fideicomiso,

- ii) pago de honorarios por administración,
- iii) pago de comisiones por compromiso conforme a línea de crédito,
- iv) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie A,
- v) pago de los intereses devengados y no pagados línea de crédito,
- vi) pago de las primas de seguro bajo el contrato del seguro,
- vii) fondeo de la cuenta de reserva de intereses,
- viii) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie B,
- ix) pago del principal de la línea de crédito,
- x) pago del principal de los CB's serie A,
- xi) pago del principal de los CB's serie B y
- xii) distribución de efectivo en exceso.

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

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

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

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

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

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

OPERACIONES SOBRESALIENTES

- En marzo de 2021 se autorizó el pago al entonces Administrador Sustituto del Fideicomiso, del faltante en efectivo de las comisiones de éxito generadas durante 2019, con la cesión de derechos a su favor de diversos activos y derechos litigiosos, generando un finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$59,389 más intereses, mediante su monetización en \$ 7,233. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro en \$19,598, por lo que se afectaron los resultados del ejercicio en \$ 32,558 (ver nota 4).
- En agosto de 2019 se autorizó la enajenación a un tercero, de los derechos litigiosos correspondientes al juicio en contra de Kreo Constructora, S.A. de C.V. por el incumplimiento en el pago de los créditos concedidos para la promoción y venta de los desarrollos habitacionales denominados Encanto I y Encanto II, los que ascendían a \$72,375 más intereses, mediante su monetización en \$ 30,000. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4). Al mismo tiempo, se acordó con el administrador que las comisiones de éxito generadas con esa operación, serían liquidadas en efectivo hasta donde existiera liquidez en el fideicomiso, complementando el pago con la cesión de derechos a su favor de diversos activos.
- En junio de 2018, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850, lo que representaba básicamente el valor de los terrenos, ya que el desarrollo carecía de urbanización y servicios. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2018 se concretó la venta del desarrollo "Los Alebrijes Residencial", monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Figo Construcciones, S.A. de C.V." (Figo Construcciones), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242, de los cuales \$12,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V." (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

NOTA 1.- BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la valuación de algunos de sus renglones. Además requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables descritas en la nota 2.

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

Base de medición-

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

Moneda funcional y de informe-

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

Uso de estimaciones-

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

NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES-

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

(a) Inversiones en valores-

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

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

(b) Activos y pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre CB's.

Baja de activos y pasivos financieros

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

(c) Derechos de cobro-

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) Identificación y medición del deterioro-

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

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

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

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

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

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

(f) Pasivos financieros-

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

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

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

(g) Patrimonio (déficit)-

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

(h) Ingresos y gastos financieros-

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

(i) Obligaciones fiscales-

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

(j) Contingencias-

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

NOTA 3.- EFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Efectivo en bancos e inversiones se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Efectivo en bancos	145	92
Inversiones en depósitos bancarios	762	762
Inversiones en valores	<u>160</u>	<u>160</u>
Neto	1,067	1,014

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones en valores se integran por BONOS y Bonos de protección al Ahorro (BPAG91) e Inversión en pagarés para 2022 y Certificados de la Tesorería (CETES) que generan intereses a una tasa promedio anual del 9.85%, 9.10% y 4.10%, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" y ascienden a \$ 78 y \$ 48, respectivamente.

NOTA 4.- CUENTAS CEDIDAS POR COBRAR-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

Derechos al cobro

	2023	2022
Derechos de cobro	70,384	70,384
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(70,384)</u>	<u>(70,384)</u>
Neto	0	0

Estimación de deterioro

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

	2023	2022
Saldo al principio del año	(70,384)	(65,458)
Actualización de la reserva de deterioro	<u>-</u>	<u>(4,926)</u>
Neto	(70,384)	(70,384)

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

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

NOTA 5.- DISPONIBLE PARA SU VENTA-

Adjudicados disponibles para su venta

El Fideicomiso presentó esta cuenta sin saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por no contar con activos disponibles para su venta, habiéndose monetizado a principios de 2022 los últimos activos que habían sido adjudicados en 2014.

Condonación de derechos de cobro-

- En marzo de 2021, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 59,389 más intereses, mediante su monetización en \$ 7,233. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro en \$ 19,598, por lo que se afectaron los resultados del ejercicio en \$ 32,558 (ver nota 4).
- En junio de 2019, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2019 se concretó la venta del desarrollo “Los Alebrijes Residencial”, monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Figo Construcciones, S.A. de C.V.”, acordando liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242. Se recibieron \$12,000 en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V.” (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

Deterioro-

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

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.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2022 y 2023, la severidad promedio de la pérdida estimada es de 100% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

En 2023 y 2022 no hubo recuperación de cartera.

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.

A partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor modificaciones regulatorias de la CNBV en cuanto a la clasificación y registro de la cartera de crédito (Criterio Contable B-6) para la implementación de la NIIF 9, modificaciones a la calificación y cálculo de reservas de cartera, cálculo de probabilidad de incumplimiento de la cartera y cálculo de la severidad de las pérdidas, debiendo calcularlas de manera individual por cada crédito para la obtención de la estimación de reservas preventivas.

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

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

Al no existir activos adjudicados al 31 de diciembre de 2023 no existe estimación de deterioro correspondiente a ese rubro para este año.

NOTA 6.- ACREEDORES DIVERSOS-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de acreedores diversos son:

	2023	2022
CNBV cuotas de mantenimiento	1,130	794
BMV cuotas de mantenimiento	1,124	1,056
Honorarios del Representante Común	1,530	1,109
Honorarios Fiduciario	1,053	829
Honorarios del Auditor Externo	63	60
Honorarios del Abogado Externo	1,856	1,856
Honorarios y gastos del Administrador	12,148	8,835
Neto	18,904	14,539

NOTA 7.- OBLIGACIONES SOBRE CERTIFICADOS BURSÁTILES-

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

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

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

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

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se realizaron pagos de principal, debido a que la cobranza de los derechos de cobro se ha detenido por completo. Esta situación indica una muy alta probabilidad de ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso y consecuentemente el pago de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	2023	2022
Obligaciones sobre CB's	485,296	485,296

Las obligaciones sobre los CB's, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses de acuerdo con la metodología de costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se mantienen en cero en ambos años.

Los intereses devengados por los certificados bursátiles durante 2023 y 2022, no se integran en los resultados del ejercicio, toda vez que la cartera de derechos al cobro resulta insuficiente para cubrirlos debido a la situación de deterioro que presenta.

NOTA 8.- PATRIMONIO FIDEICOMITIDO-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el patrimonio equivale a la porción relativa al principal de la constancia de la que es tenedor el Fideicomitente. La constancia da derecho a su tenedor a recibir el monto remanente, una vez que se hayan amortizado completamente las obligaciones sobre los certificados y los adeudos pendientes de la Administración del Fideicomiso.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, y se presenta un déficit en el patrimonio; esto podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

NOTA 9.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

A).- Riesgo de crédito-

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

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

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

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

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos de pago en los créditos. Los flujos derivados del pago de los créditos por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por ubicación geográfica:

Saldo de derechos de cobro vencidos

Centro	% del Saldo	
	2023	2022
Ciudad de México	7.3	7.3
Morelos	<u>10.5</u>	<u>10.5</u>
	17.8	17.8
Sur		
Chiapas	20.2	20.2
Oaxaca	53.5	53.5
Veracruz	<u>8.5</u>	<u>8.5</u>
	82.2	82.2
Suman	100.0%	100.0%

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

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

Saldo de derechos de cobro vencidos

Desarrollador	% del Saldo	
	2023	2022
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	28.6	28.6
Consorcio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	24.9	24.9
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el Sureste, S.A. de C.V.	20.2	20.2
Estructuras Materiales S.A. de C.V.	8.5	8.5
Xicansa, S.A. de C.V.	7.3	7.3
Zalagar, S.A. de C.V.	<u>10.5</u>	<u>10.5</u>
Total	100.0%	100.0%

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 73.7% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores.

B).- Riesgo de liquidez-

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

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

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

Análisis de vencimientos:

a) Vencimiento del activo

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

Al 31 de diciembre de 2023 los créditos del Fideicomiso se encuentran vencidos.

b) Vencimiento del pasivo

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

Al 31 de diciembre de 2023 los CB's se encuentran vencidos. Sin embargo, debido a la insuficiencia para pagar los CB's en la fecha de vencimiento estipulada en el prospecto de colocación, la BMV emitió un informe con fecha 20 de mayo de 2013, en donde se establece como fecha de vencimiento aquella en que los CB's se hayan amortizado en su totalidad, por lo que, los certificados deberán seguir devengando intereses.

Se estableció como fecha de pago, el 25 de mayo de 2021, sin embargo, esto depende de la capacidad del Fideicomiso para recuperar los activos a su valor nominal.

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

C).- Riesgo de mercado-

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

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

D).- Riesgo de deterioro-

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

Una vez definidos los valores, la severidad de la pérdida estimada para los créditos es de 100% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

La expresión de la Pérdida Incurrida se muestra a continuación:

$$\text{Pérdida Crediticia Esperada} = \text{PI} * \text{SP} * \text{EI}$$

Pérdida Incurrida

31 de diciembre de 2023 y 2022	EI	PI	SP	Pérdida incurrida
Cartera Fideicomitida	70,384	100%	100%	70,384

Donde:

EI: es la exposición al incumplimiento

PI: es la probabilidad de incumplimiento

SP: es la severidad de la pérdida

Determinación de los valores de parámetros:

- EI: Valor total de la cartera
- PI: Para vencimientos mayores a 4 meses, es del 100%
- SP: Conforme a la calidad de la cartera, es del 100%

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

La ubicación geográfica también puede ser un factor que impacte en incrementar la severidad de la pérdida. Como se detalla en el análisis de concentración, los saldos pendientes de los créditos cedidos al Fideicomiso se distribuyen 17.8% en la zona centro del país y 82.2% en el sur.

Por otro lado, no se cuenta con un pronóstico de tiempo de recuperación por la vía judicial, según los informes del Administrador, la salida que lleva a la monetización para todos los créditos, es la cesión onerosa de los Derechos de Crédito.

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

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

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

Inversiones

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

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

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

una calificación en la escala nacional de al menos “mxAAA” por S&P, una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s; o una calificación en la escala global moneda local de al menos “Baa1” por Moody’s; e

- Inversiones a través de ventas o contratos de recompra con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en los incisos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones en valores cumplen con las características arriba definidas y sus saldos son los siguientes:

	2023	2022
Inversiones en valores	921	922

Aforo

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

Factores externos

El pago de los créditos cedidos a favor del Fideicomiso depende preponderantemente de la situación económica de los clientes, eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales), los cuales pueden afectar la capacidad de pago de los deudores. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los deudores puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago.

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

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

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

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

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

Clasificaciones contables y valor razonable

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

	31 de diciembre de 2023 y 2022				Total
	Valor en Libros	Valor Razonable:			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Derechos de Cobro					
Derechos de cobro, neto	0	-	-	0	0
Certificados bursátiles					
CICB 08	388,744	-	-	388,744	388,744
CICB 08-2	<u>96,552</u>	-	-	<u>96,552</u>	<u>96,552</u>
	485,296	-	-	485,296	485,296

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

Estimación del valor razonable

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

Tipo Técnica de valuación Insumos significativos no observables

Pasivos financieros, certificados bursátiles / derechos de cobro

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

Transferencias entre el nivel 2 y el nivel 3

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las emisiones de los CB's se mantienen en Nivel 3, por lo que no hay transferencias.

F).- Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad-

Valor razonable de la cartera de créditos:

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la totalidad de la cartera que integra el fideicomiso se encuentra en una situación de cartera vencida, habiéndose extinguido el plazo contractual, por lo cual el valor presente de los flujos por cobrar es igual al costo amortizado de la cartera, por lo que el valor razonable es de \$ 0.

Análisis de sensibilidad de la cartera:

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

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

NOTA 10- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
NIIF 17, Contratos de Seguro	Establece los principios de reconocimiento, valuación, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza la NIIF 4,	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1	Aclara los requerimientos a ser aplicados en la clasificación del pasivo como circulante y no circulante.	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información
Modificaciones a la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores"	La modificación estipula que los efectos en una estimación contable de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables	1 de enero de 2023	Tales cambios no son correcciones de errores, sin afectar la información del Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1 y a la Norma Práctica NIIF 2, Divulgación de políticas contables	Requieren a las entidades divulgar sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Requiere la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" conforme a la NIIF 2,	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información financiera.
Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad –	Las entidades deben registrar activos y pasivos por impuestos diferidos en transacciones únicas como arrendamientos y las provisiones por retiro de activos.	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
NIC 41, "Agricultura – Tributación en las mediciones del valor razonable"	Eliminan el requerimiento de que las entidades excluyan flujos de efectivo por impuestos al medir el valor razonable de los activos	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
NIIF 17, "Contratos de Seguro"	El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable para los contratos de seguro que sea más útil y consistente para las aseguradoras	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1, "Presentación de Estados Financieros" - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Requisitos de clasificación de los pasivos en corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información
NIC 12, "Impuestos a la utilidad" - Impuesto diferido de activos y pasivos que surgen de una sola transacción	Se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
NIC 1, "Presentación de estados financieros" - Materialidad en las revelaciones de políticas contables	Proveen guía y ejemplos para ayudar a las entidades al aplicar juicios de materialidad en las revelaciones de políticas contables	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información
Modificaciones a NIIF 16, "Pasivo por arrendamiento en una venta en vía de retorno"	Requiere que un arrendatario-vendedor, mida subsecuentemente los pasivos por un arrendamiento que surja de una operación de arrendamiento en vía de retorno (sale and leaseback)	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso

NOTA 11.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 25 de abril de 2024, por Alejandra O. Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario, para su emisión y aprobación por parte de la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024.


Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 30 de Abril de 2024

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.

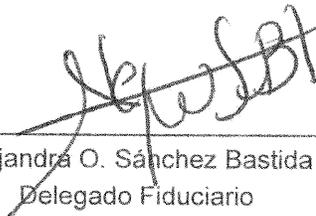
Ref: Información Anual 2023

Fid/ 248827 HSBC México

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 30 días del mes de Abril de 2024.

Atentamente,



Alejandra O. Sánchez Bastida

Delegado Fiduciario

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



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

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

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

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

Referencia: Declaración Auditoria FID 248827

Estimado contador:

A continuación, confirmo lo siguiente:

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

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

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente



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

Fideicomiso Irrevocable Número F248827
para la Emisión de Certificados Bursátiles
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Informe del Auditor Independiente
Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2022 y 2021
Notas a los Estados Financieros



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles

Del Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número F/248827

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F/248827**, (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos, por los años terminados en esa fecha así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F248827** al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes a los ejercicios que terminaron en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

He llevado a cabo la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F/248827**, de conformidad con lo que dispone el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), así mismo he cumplido con las responsabilidades éticas y los requisitos que emanan del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido, es suficiente para proporcionar una base razonable y adecuada para sustentar mi opinión.

Asuntos clave de la auditoría

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



Disminución en el ritmo y volúmenes de la cobranza

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fideicomiso no obtuvo ingresos al flujo de efectivo, propiciado por el deterioro de su cartera de créditos y la conducción de procesos legales para forzar la monetización de los mismos.

Como abordó la auditoría esta cuestión:

Por el ejercicio 2022, la Auditoría Externa del Fideicomiso, se condujo hacia la evaluación de los saldos de la cartera de derechos al cobro en el enfoque de las disposiciones legales que regulan su actividad, así como en las Normas Internacionales de Información Financiera que resultan aplicables.

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

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

Lo anterior llevó a determinar por cada crédito que integra la cartera, montos de reservas de incobrabilidad, basándose en una metodología de pérdidas esperadas.

La metodología para calcular la estimación preventiva para riesgos crediticios requiere que se evalúe la pérdida esperada de acuerdo a los Criterios Contables así como modelos internos emitidos y aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Esta pérdida esperada considera tres factores de riesgo de crédito: (i) la probabilidad de incumplimiento, (ii) la severidad de la pérdida y (iii) la exposición al incumplimiento para cada uno de los créditos.

Los procedimientos de cálculos por cada crédito de la cartera y su incidencia en la pérdida crediticia esperada fueron revisados con la administración del Fideicomiso, para concluir con cifras que reflejan la aplicación de la metodología de manera adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría relacionados con este asunto clave incluyeron entre otros: (i) Probamos la integridad y exactitud de la información fuente para la determinación de las reservas, (ii) Recalculamos la totalidad de la estimación preventiva para riesgos crediticios, validando asimismo su registro contable y (iii) validamos su correcta presentación y revelación en los estados financieros del Fideicomiso.

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



ÁVACCO

Avacco - Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros. Una descripción adicional de mis responsabilidades por la auditoría de los Estados Financieros se presenta en el anexo A. Esta descripción forma parte integral de mi informe de auditoría.

Ciudad de México, a 21 de abril de 2023

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



Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material resultante de fraude es mayor que aquel que resulta de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante acerca de la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones diferentes, pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren su presentación razonable.
- Obtenemos suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera del Fideicomiso o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Soy responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso. Soy el único responsable de mi opinión de auditoría.
- Consideramos los impactos ocasionados por el COVID-19 en la información financiera de la Entidad en la elaboración y preparación de nuestros informes y opiniones; los impactos en los resultados de la operación y situación financiera, así como cualquier tendencia, compromiso, afectación a la liquidez; el impacto de las facilidades regulatorias emitidas por la CNBV; además de revelar cómo se está salvaguardando la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha y los riesgos al respecto.



AVACCO

Avacco - Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realizar la auditoría, así como los resultados de auditoría importantes, que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan afectarla. A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que existan disposiciones legales y reglamentarias que prohíban revelar públicamente algún asunto en particular o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que existan posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de hacerlo.

HSBC MEXICO, S.A.
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
 GRUPO FINANCIERO HSBC
 DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Situación Financiera

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2022 y 2021)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVO		
<u>Corto Plazo</u>		
Efectivo en bancos e inversiones, nota 3	\$ 1,014	\$ 966
<u>Cuentas cedidas por cobrar</u> , nota 4		
Derechos al Cobro	70,384	70,384
Estimación de deterioro de derechos al cobro	<u>(70,384)</u>	<u>(65,458)</u>
Suma el Activo	<u>\$ 1,014</u>	<u>\$ 5,892</u>
PASIVO		
<u>Corto Plazo</u>		
Acreedores diversos, nota 5	\$ 14,539	\$ 7,811
Emisión de Certificados Bursátiles, nota 5	<u>485,296</u>	<u>485,296</u>
Suma el Pasivo	<u>\$ 499,835</u>	<u>\$ 493,107</u>
PATRIMONIO		
<u>Patrimonio aportado</u> , nota 6		
Patrimonio Fideicomitado	\$ 51,356	\$ 51,299
	<u>51,356</u>	<u>51,299</u>
<u>Resultados acumulados</u>		
Resultados acumulados	(538,514)	(502,931)
Resultado del ejercicio	<u>(11,663)</u>	<u>(35,583)</u>
Suma el Patrimonio	<u>(498,821)</u>	<u>(487,215)</u>
Suman el Pasivo y el Patrimonio	<u>\$ 1,014</u>	<u>\$ 5,892</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


 Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISIÓN FIDUCIARIA
FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827
Estado de Resultados Integral
 (Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2022 y 2021)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos		
Ingresos financieros, nota 3	\$ 48	\$ 21
Gastos financieros	(20)	-
	<hr/>	<hr/>
Margen financiero, neto	28	21
Reserva de deterioro de derechos de cobro, nota 5	(4,927)	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
Margen de operación	(4,899)	21
Egresos		
Gastos de administración	6,764	35,604
Suman los egresos	6,764	35,604
	<hr/>	<hr/>
Resultado del ejercicio	\$ (11,663)	\$ (35,583)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


 Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
 INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
 GRUPO FINANCIERO HSBC
 DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Cambios en el Patrimonio

(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2022 y 2021)

	PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		RESULTADOS	
	Inicial	Acumulados	Del Ejercicio	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 51,299	(459,042)	(43,889)	\$ (451,632)
Aplicación de resultados acumulados		(43,889)	43,889	-
Resultado del ejercicio			(35,583)	(35,583)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 51,299	(502,931)	(35,583)	\$ (487,215)
Aplicación de resultados acumulados		(35,583)	35,583	-
Aportación en especie	57			57
Resultado del ejercicio			(11,663)	(11,663)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 51,356	(538,514)	(11,663)	\$ (498,821)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


 Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
 GRUPO FINANCIERO HSBC
 DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Flujo de Efectivo

(Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2022 y 2021)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ (11,663)	\$ (35,583)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Efectos por deterioro de derechos al cobro	4,927	-
Suma	(6,736)	(35,583)
Actividades de operación:		
Ingresos provenientes de cobros de cartera	-	32,800
Acreeedores Diversos	6,784	2,738
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	48	(45)
Efectivo al inicio del ejercicio	966	1,011
Efectivo al final del ejercicio	\$ 1,014	\$ 966

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero


 Alejandra O. Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F248827 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Cifras en miles de pesos)

CONSTITUCION Y OPERACIONES SOBRESALIENTES

CONSTITUCION

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

El Fiduciario está ubicado en paseo de la Reforma 347, en la Colonia Cuauhtémoc, C. P. 06500, de la Ciudad de México.

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

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

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

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

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

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

- i) pagos y gastos del fideicomiso,

- ii) pago de honorarios por administración,
- iii) pago de comisiones por compromiso conforme a línea de crédito,
- iv) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie A,
- v) pago de los intereses devengados y no pagados línea de crédito,
- vi) pago de las primas de seguro bajo el contrato del seguro,
- vii) fondeo de la cuenta de reserva de intereses,
- viii) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie B,
- ix) pago del principal de la línea de crédito,
- x) pago del principal de los CB's serie A,
- xi) pago del principal de los CB's serie B y
- xii) distribución de efectivo en exceso.

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

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

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

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

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

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

OPERACIONES SOBRESALIENTES

- En marzo de 2020 se autorizó el pago al entonces Administrador Sustituto del Fideicomiso, del faltante en efectivo de las comisiones de éxito generadas durante 2019, con la cesión de derechos a su favor de diversos activos y derechos litigiosos, generando un finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 59,389 más intereses, mediante su monetización en \$ 7,233. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro en \$19,598, por lo que se afectaron los resultados del ejercicio en \$ 32,558 (ver nota 4).
- En agosto de 2019 se autorizó la enajenación a un tercero, de los derechos litigiosos correspondientes al juicio en contra de Kreo Constructora, S.A. de C.V. por el incumplimiento en el pago de los créditos concedidos para la promoción y venta de los desarrollos habitacionales denominados Encanto I y Encanto II, los que ascendían a \$72,375 más intereses, mediante su monetización en \$ 30,000. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4). Al mismo tiempo, se acordó con el administrador que las comisiones de éxito generadas con esa operación, serían liquidadas en efectivo hasta donde existiera liquidez en el fideicomiso, complementando el pago con la cesión de derechos a su favor de diversos activos.
- En junio de 2018, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850, lo que representaba básicamente el valor de los terrenos, ya que el desarrollo carecía de urbanización y servicios. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2018 se concretó la venta del desarrollo "Los Alebrijes Residencial", monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Figo Construcciones, S.A. de C.V." (Figo Construcciones), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242, de los cuales \$12,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con "Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V." (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

NOTA 1.- BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la valuación de algunos de sus renglones. Además requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables descritas en la nota 2.

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

Base de medición-

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

Moneda funcional y de informe-

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

Uso de estimaciones-

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

NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES-

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

(a) Inversiones en valores-

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

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

(b) Activos y pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre CB's.

Baja de activos y pasivos financieros

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

(c) Derechos de cobro-

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) Identificación y medición del deterioro-

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

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

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

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

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

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

(f) Pasivos financieros-

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

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

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

(g) Patrimonio (déficit)-

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

(h) Ingresos y gastos financieros-

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

(i) Obligaciones fiscales-

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

(j) Contingencias-

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

NOTA 3.- EFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Efectivo en bancos e inversiones se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Efectivo en bancos	92	46
Inversiones en depósitos bancarios	762	760
Inversiones en valores	<u>160</u>	<u>160</u>
Neto	1,014	966

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las inversiones en valores se integran por Bonos de protección al Ahorro (BPAG91) y Bonos del Gobierno Federal (GOBFED) e Inversión en pagarés para 2021 y Certificados de la Tesorería (CETES) que generan intereses a una tasa promedio anual del 9.10%, 4.10% y 3.46%, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" y ascienden a \$ 48 y \$ 21, respectivamente.

NOTA 4.- CUENTAS CEDIDAS POR COBRAR-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

Derechos al cobro

	2022	2021
Derechos de cobro	70,384	70,384
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(70,384)</u>	<u>(65,458)</u>
Neto	0	4,926

Estimación de deterioro

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

	2022	2021
Saldo al principio del año	(65,458)	(65,458)
Actualización de la reserva de deterioro	<u>(4,926)</u>	<u>0</u>
Neto	(70,384)	(65,458)

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

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

NOTA 5.- DISPONIBLE PARA SU VENTA-

Adjudicados disponibles para su venta

El Fideicomiso presentó esta cuenta sin saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, por no contar con activos disponibles para su venta, habiéndose monetizado a principios de 2021 los últimos activos que habían sido adjudicados en 2014.

Condonación de derechos de cobro-

- En marzo de 2020, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 59,389 más intereses, mediante su monetización en \$ 7,233. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro en \$ 19,598, por lo que se afectaron los resultados del ejercicio en \$ 32,558 (ver nota 4).
- En junio de 2019, se autorizó el finiquito del derecho de cobro que ascendía a \$ 12,054 más intereses, mediante su monetización en \$ 850. La pérdida generada formaba parte de la estimación de deterioro, contra la que fue aplicada (ver nota 4).
- En enero 2019 se concretó la venta del desarrollo “Los Alebrijes Residencial”, monetizado en \$ 7,000. La pérdida generada se aplicó contra la estimación de deterioro existente (ver nota 4).
- Con fecha 18 de septiembre de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Figo Construcciones, S.A. de C.V.”, acordando liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$43,242. Se recibieron \$12,000 en efectivo y el diferencial por \$31,242 se condonó y aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).
- Con fecha 16 de abril de 2015, el Fideicomiso firmó un convenio con “Promotora Sky View del Valle, S.C. de R.L. de C.V.” (Sky View), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$58,771, de los cuales \$35,000 se recibieron en efectivo y el diferencial por \$23,771 se condonó. Dicho diferencial se aplicó contra la estimación de deterioro (ver nota 4).

Deterioro-

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

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.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2021 y 2022, la severidad promedio de la pérdida estimada es de 100% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

En 2022 y 2021 no hubo recuperación de cartera.

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.

A partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor modificaciones regulatorias de la CNBV en cuanto a la clasificación y registro de la cartera de crédito (Criterio Contable B-6) para la implementación de la NIIF 9, modificaciones a la calificación y cálculo de reservas de cartera, cálculo de probabilidad de incumplimiento de la cartera y cálculo de la severidad de las pérdidas, debiendo calcularlas de manera individual por cada crédito para la obtención de la estimación de reservas preventivas.

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

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

Al no existir activos adjudicados al 31 de diciembre de 2022 no existe estimación de deterioro correspondiente a ese rubro para este año.

NOTA 6.- ACREEDORES DIVERSOS-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de acreedores diversos son:

	2022	2021
CNBV cuotas de mantenimiento	794	435
BMV cuotas de mantenimiento	1,056	509
Honorarios del Representante Común	1,109	718
Honorarios Fiduciario	829	572
Honorarios del Auditor Externo	60	56
Honorarios del Abogado Externo	1,856	-
Honorarios y gastos del Administrador	8,835	5,521
Neto	<u>14,539</u>	<u>7,811</u>

NOTA 7.- OBLIGACIONES SOBRE CERTIFICADOS BURSÁTILES-

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

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

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

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

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se realizaron pagos de principal, debido a que la cobranza de los derechos de cobro se ha detenido por completo. Esta situación indica una muy alta probabilidad de ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso y consecuentemente el pago de los CB's.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	2022	2021
Obligaciones sobre CB's	485,296	485,296

Las obligaciones sobre los CB's, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses de acuerdo con la metodología de costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se mantienen en cero en ambos años.

Los intereses devengados por los certificados bursátiles durante 2022 y 2021, no se integran en los resultados del ejercicio, toda vez que la cartera de derechos al cobro resulta insuficiente para cubrirlos debido a la situación de deterioro que presenta.

NOTA 8.- PATRIMONIO FIDEICOMITIDO-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio equivale a la porción relativa al principal de la constancia de la que es tenedor el Fideicomitente. La constancia da derecho a su tenedor a recibir el monto remanente, una vez que se hayan amortizado completamente las obligaciones sobre los certificados y los adeudos pendientes de la Administración del Fideicomiso.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, y se presenta un déficit en el patrimonio; esto podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

NOTA 9.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

A).- Riesgo de crédito-

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

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

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

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

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos de pago en los créditos. Los flujos derivados del pago de los créditos por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta un análisis de la concentración de los créditos por ubicación geográfica:

Saldo de derechos de cobro vencidos

Centro	% del Saldo	
	2022	2021
Ciudad de México	7.3	7.3
Morelos	<u>10.5</u>	<u>10.5</u>
	17.8	17.8
Sur		
Chiapas	20.2	20.2
Oaxaca	53.5	53.5
Veracruz	<u>8.5</u>	<u>8.5</u>
	82.2	82.2
Suman	100.0%	100.0%

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

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

Saldo de derechos de cobro vencidos

Desarrollador	% del Saldo	
	2022	2021
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	28.6	28.6
Consorcio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	24.9	24.9
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el Sureste, S.A. de C.V.	20.2	20.2
Estructuras Materiales S.A. de C.V.	8.5	8.5
Xicansa, S.A. de C.V.	7.3	7.3
Zalagar, S.A. de C.V.	<u>10.5</u>	<u>10.5</u>
Total	100.0%	100.0%

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el 73.7% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores.

B).- Riesgo de liquidez-

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

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

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

Análisis de vencimientos:

a) Vencimiento del activo

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

Al 31 de diciembre de 2022 los créditos del Fideicomiso se encuentran vencidos.

b) Vencimiento del pasivo

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

Al 31 de diciembre de 2022 los CB's se encuentran vencidos. Sin embargo, debido a la insuficiencia para pagar los CB's en la fecha de vencimiento estipulada en el prospecto de colocación, la BMV emitió un informe con fecha 20 de mayo de 2013, en donde se establece como fecha de vencimiento aquella en que los CB's se hayan amortizado en su totalidad, por lo que, los certificados deberán seguir devengando intereses.

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

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

C).- Riesgo de mercado-

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

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

D).- Riesgo de deterioro-

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

Una vez definidos los valores, la severidad de la pérdida estimada para los créditos es de 100% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

La expresión de la Pérdida Incurrida se muestra a continuación:

$$\text{Pérdida Crediticia Esperada} = \text{PI} * \text{SP} * \text{EI}$$

<u>Pérdida Incurrida</u>				
<i>31 de diciembre de 2022 y 2021</i>	<i>EI</i>	<i>PI</i>	<i>SP</i>	<i>Pérdida incurrida</i>
Cartera Fideicomitida	70,384	100%	100%	70,384

Donde:

EI: es la exposición al incumplimiento

PI: es la probabilidad de incumplimiento

SP: es la severidad de la pérdida

Determinación de los valores de parámetros:

- EI: Valor total de la cartera
- PI: Para vencimientos mayores a 4 meses, es del 100%
- SP: Conforme a la calidad de la cartera, es del 100%

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

La ubicación geográfica también puede ser un factor que impacte en incrementar la severidad de la pérdida. Como se detalla en el análisis de concentración, los saldos pendientes de los créditos cedidos al Fideicomiso se distribuyen 17.8% en la zona centro del país y 82.2% en el sur.

Por otro lado, no se cuenta con un pronóstico de tiempo de recuperación por la vía judicial, según los informes del Administrador, la salida que lleva a la monetización para todos los créditos, es la cesión onerosa de los Derechos de Crédito.

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

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

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

Inversiones

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

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

- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal mexicano, cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del Gobierno Federal mexicano, o cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del Gobierno Federal mexicano siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del Gobierno Federal mexicano;
- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDI's emitidos por alguna sociedad de inversión mexicana cuyo portafolio de deuda cuente con una calificación en la escala nacional de al menos "mxAAA" por S&P, una

calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s; o una calificación en la escala global moneda local de al menos “AAA(mex)” por Fitch, cuyo portafolio se encuentra compuesto por valores emitidos por el Gobierno Federal mexicano o por un agencia federal mexicana; siempre y cuando dichos instrumentos de deuda cuenten con una calificación en la escala nacional de al menos “mxAAA” por S&P, una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s; o una calificación en la escala global moneda local de al menos “Baa1” por Moody’s; e

- Inversiones a través de ventas o contratos de recompra con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en los incisos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las inversiones en valores cumplen con las características arriba definidas y sus saldos son los siguientes:

	2022	2021
Inversiones en valores	922	160

Aforo

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

Factores externos

El pago de los créditos cedidos a favor del Fideicomiso depende preponderantemente de la situación económica de los clientes, eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales), los cuales pueden afectar la capacidad de pago de los deudores. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los deudores puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago.

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

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

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

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

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

Clasificaciones contables y valor razonable

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

	31 de diciembre de 2022 y 2021				Total
	Valor en Libros	Valor Razonable:			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Derechos de Cobro					
Derechos, neto	0	-	-	0	0
Certificados bursátiles					
CICB 08	388,744	-	-	388,744	388,744
CICB 08-2	<u>96,552</u>	-	-	<u>96,552</u>	<u>96,552</u>
	485,296	-	-	485,296	485,296

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

Estimación del valor razonable

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

Tipo Técnica de valuación Insumos significativos no observables

Pasivos financieros, certificados bursátiles / derechos de cobro

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

Transferencias entre el nivel 2 y el nivel 3

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las emisiones de los CB's se mantienen en Nivel 3, por lo que no hay transferencias.

F).- Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad-

Valor razonable de la cartera de créditos:

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de la cartera que integra el fideicomiso se encuentra en una situación de cartera vencida, habiéndose extinguido el plazo contractual por lo cual el valor presente de los flujos por cobrar es igual al costo amortizado de la cartera, por lo que el valor razonable es de \$4,926.

Análisis de sensibilidad de la cartera:

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

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

NOTA 10- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
NIIF 17, Contratos de Seguro	Establece los principios de reconocimiento, valuación, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza la NIIF 4,	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1	Aclara los requerimientos a ser aplicados en la clasificación del pasivo como circulante y no circulante.	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información
Modificaciones a la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores"	La modificación estipula que los efectos en una estimación contable de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables	1 de enero de 2023	Tales cambios no son correcciones de errores, sin afectar la información del Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1 y a la Norma Práctica NIIF 2, Divulgación de políticas contables	Requieren a las entidades divulgar sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Requiere la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" conforme a la NIIF 2,	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información financiera. Posible reestructuración de notas a estados financieros
Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad –	Las entidades deben registrar activos y pasivos por impuestos diferidos en transacciones únicas como arrendamientos y las provisiones por retiro de activos.	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
NIC 41, "Agricultura – Tributación en las mediciones del valor razonable"	Eliminan el requerimiento de que las entidades excluyan flujos de efectivo por impuestos al medir el valor razonable de los activos	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
NIIF 17, "Contratos de Seguro"	El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable para los contratos de seguro que sea más útil y consistente para las aseguradoras	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1, "Presentación de Estados Financieros" - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Requisitos de clasificación de los pasivos en corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información
NIC 12, "Impuestos a la utilidad" - Impuesto diferido de activos y pasivos que surgen de una sola transacción	Se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento	1 de enero de 2023	No aplica al Fideicomiso

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
NIC 1, "Presentación de estados financieros" - Materialidad en las revelaciones de políticas contables	Proveen guía y ejemplos para ayudar a las entidades al aplicar juicios de materialidad en las revelaciones de políticas contables	1 de enero de 2023	Sin impacto en la información
Modificaciones a NIIF 16, "Pasivo por arrendamiento en una venta en vía de retorno"	Requiere que un arrendatario-vendedor, mida subsecuentemente los pasivos por un arrendamiento que surja de una operación de arrendamiento en vía de retorno (sale and leaseback)	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso

NOTA 11.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 21 de abril de 2023, por Alejandra O. Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario, para su emisión y aprobación por parte de la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles del Fideicomiso.

Ciudad de México, a 21 de abril de 2023.



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario



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

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

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

Ciudad de México a 24 de abril de 2023

Referencia: Declaración Auditoria FID 248827

Estimado contador:

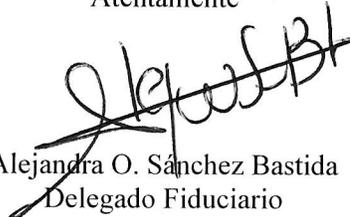
A continuación, confirmo lo siguiente:

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

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

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 248827

Ciudad de México, a 24 de abril 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/ 248827 HSBC México

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de abril de 2023.

Atentamente,



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

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

Información adicional.

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

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común con el Lic. José Roberto Flores Coutiño al teléfono (55) 5231 0141 o al correo electrónico jrfloresc@monex.com.mx o con la Lic. Alejandra Tapia Jiménez al teléfono (55) 5231 0161 o al correo electrónico altapia@monex.com.mx o en sus oficina ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, Col Juárez. C.P. 06600, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2761, a la dirección de correo electrónico mariana.rivera@hsbc.com.mx y/o gabriela.yanez@hsbc.com.mx o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

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