

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

Número de fideicomiso:

233595

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

En su caso, número de emisión correspondiente.

Es la sexta Emisión que en su conjunto suman la cantidad de 250'952,300 (doscientos cincuenta millones novecientos cincuenta y dos mil trescientos) UDIS, de los cuales 234'475,600 (doscientos treinta y cuatro millones cuatrocientos setenta y cinco mil seiscientos) UDIS corresponden a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y 16'476,700 (dieciséis millones cuatrocientos setenta y seis mil setecientos) UDIS corresponden a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, bajo el amparo del Programa por un monto de hasta 12,000'000,000 (doce millones) de pesos o su equivalente en unidades de inversión (UDI) o dólares de los Estados Unidos de América, tomando como referencia el valor de la UDI y/o del tipo de cambio, según corresponda, en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado bajo el Programa computarán para el límite en UDIs establecido por el Monto Autorizado del Programa, convirtiéndose el Importe de la Emisión para las emisiones nuevas, y el saldo insoluto de principal de las emisiones existentes, al valor de la UDI aplicable para el día de cada emisión bajo el Programa.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/233595 de fecha 21 de Marzo de 2007 que celebran por una parte Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (anteriormente denominado GMAC Financiera, S. A. DE C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R.) como Fideicomitente; HSBC México S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como Fiduciario; con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que son Fideicomisarios en primer lugar y de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que son Fideicomisarios en segundo lugar y como Fideicomisario en tercer lugar están los tenedores de las Constancias.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente reporte forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2437-4.15-2004-007-06 en el Registro Nacional de Valores.

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

Clave de Cotización: **MXMACFW**

Año: **2024**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: MXMACFW

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

MXMACFW

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Financian Guarnty Isurance Company (FGIC)

Fideicomisarios en tercer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Otros Fideicomisarios:

Los Tenedores de las Constancias.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

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

Créditos Hipotecarios otorgados por Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., SOFOM, ENR, Hipotecaria Su Casita, S. A. de C. V., SOFOM, ENR, Hipotecaria Crédito y Casa, SOFOM, ENR e Hipotecaria Vértice, SOFOM, ENR destinados a casa habitación derivados de los programas de FOVI y la SHF para viviendas con valor de mercado desde 35,000 hasta 350,000 UDIS. Dichos créditos fueron cedidos al Fideicomiso por el Fiduciario de Garantía y GMAC y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El producto hipotecario consiste en un crédito con garantía hipotecaria denominado en UDIS que cuenta con una cobertura que permite que los pagos en SMGDF se conviertan en UDIS, con un plazo fijo de hasta treinta (30) años, dependiendo del producto hipotecario. Sobre las viviendas que con esos créditos han sido adquiridas por cada uno de los Deudores Hipotecarios finales, se ha constituido una garantía hipotecaria en primer lugar.

Las políticas de los originadores para otorgar los créditos individuales se basan en las condiciones generales de financiamiento del FOVI y la SHF, las cuales se encuentran alineadas con las políticas de originación de GMAC en su mayoría, quienes establecen los perfiles de los clientes que pueden resultar factibles a la autorización y el valor de las casas que tienen derecho a financiamiento. Los originadores, con base en su experiencia, han ido actualizando y perfeccionando sus políticas de otorgamiento de créditos con el fin de obtener una cartera de mejor calidad.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran distribuidos geográficamente por la ubicación de la garantía en 28 (veintiocho) estados de la República Mexicana.

Estos créditos tienen las características siguientes:

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS AL CIERRE DEL PERIODO		
Resumen		
Saldo Principal Inicial:		22,949,306
Número de Créditos:		325
Saldo Insoluto Promedio:		70,613
Total Original Principal:		22,994,647
Promedio Ponderado de Cupón:		9.89%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:		72.00%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:		16.80%
Estados con mayor número de créditos:		
	QUINTANA ROO	15.26%
	BAJA CALIFORNIA NORTE	12.69%
	ESTADO DE MEXICO	12.24%

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS REESTRUCTURADOS AL CIERRE DEL PERIODO
--

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resumen	
Saldo Principal Inicial:	34,595,384
Número de Créditos:	158
Saldo Insoluto Promedio:	184,536
Total Original Principal:	35,248,850
Promedio Ponderado de Cupón:	12.03%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	0.85%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	0.00%
Estados con mayor número de créditos:	
ESTADO DE MEXICO	16.02%
SINALOA	10.71%
QUINTANA ROO	9.21%

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		46	4,151,171	18.09%
Hipotecaria Su Casita		105	8,053,545	35.09%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		163	9,760,440	42.53%
Hipotecaria Vértice		11	984,151	4.29%
Total		325	22,949,306	100%

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		14	3,589,137	10.37%
Hipotecaria Su Casita		38	8,456,961	24.45%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		101	20,624,426	59.62%
Hipotecaria Vértice		5	1,924,860	5.56%
Total		158	34,595,384	100%

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B generarán intereses sobre el Saldo Insoluto de Principal a la tasa de interés fija de 4.08% (cuatro punto cero ocho por ciento) correspondiente a la Serie A y 6.55% (seis punto cincuenta y cinco por ciento) correspondiente a la Serie B. El Representante Común determina para cada Fecha de Pago el monto de Intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe a continuación:

Para determinar el Monto de Pago de Interés a pagar en cada Fecha de Pago, el Representante Común utiliza la siguiente fórmula:

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

En donde:

IDi= Monto de Pago de Interés que corresponda a esa Fecha de Pago Serie A y Serie B, según corresponda.

SIP= Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al inicio del Período de Intereses respectivo a la Serie A y Serie B, según corresponda.

TB= 4.08% (cuatro punto cero ocho por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y 6.55% (seis punto cincuenta y cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Ni= Número de días efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses respectivo de la Serie A y Serie B, según corresponda.

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

Intereses Moratorios:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B al no causarán 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:

Para determinar el Saldo Insoluto de Principal en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en UDIs que resulte de la siguiente fórmula:

$$SIP = SIPI -1 - AM$$

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En donde:

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

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

Amortizaciones Anticipadas de Principal:

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

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

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

Causas de Incumplimiento:

En caso de que se actualice una Causa de Incumplimiento establecidas en cada uno de los títulos correspondientes, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B tendrán derecho a solicitar la amortización total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B con los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso (conforme a lo establecido en la cláusula Décima Segunda del Fideicomiso).

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y Serie B, serán pagados en cada Fecha de Pago, es decir el día 25 de cada mes calendario de cada año en el que el Contrato de Fideicomiso esté vigente, y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, será el Día Hábil inmediato posterior.

Subordinación de los títulos, en su caso:

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario debe pagar los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deben realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales.

Los Gastos Mensuales incluyen:

(i) la Comisión por Supervisión de Administradores, (ii) los honorarios del Fiduciario, (iii) los honorarios del Representante Común, (iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación y aquellos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y (v) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (9) de la cláusula Décima Segunda inciso del convenio modificatorio al Fideicomiso en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

Subordinación de los Certificados Serie B y Constancia.

Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa tienen por objeto el obtener los recursos que constituyen el aforo de la emisión para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia tienen menores derechos que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia son pagados después de haberse hecho los pagos que en términos del Fideicomiso corresponda a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, en la medida en que el Fiduciario cuente con recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia. Por virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B tienen una menor calificación crediticia y en el caso de la Constancia, ésta no puede considerarse como instrumento con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B y la Constancia no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos que se hacen conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y B, en un día en que no es Día Hábil, se efectúan el Día Hábil siguiente y se realizan con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta General.

Los pagos de intereses y las amortizaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y B se realizan, en las oficinas del Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México a través de transferencia electrónica de fondos, mediante la entrega de las constancias correspondientes.

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.

Depositorio:

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

Régimen fiscal:

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

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

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	07-2U	07-U
Tipo	97	97
Clave de pizarra	MXMACFW 07-2U	MXMACFW 07U
Monto total	14,674,729	96,241,116
Número de valores	164,767	2,344,756
Valor nominal	89	41
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C. V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C. V.

Clave de Cotización: MXMACFW

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	serie2	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Plazo	El plazo es de 10,535 días, contados a partir de la fecha de emisión, lo que equivale a 351.17 meses, es decir, 29.28 años contados a partir de la Fecha de Emisión.	El plazo es de 10,535 días, contados a partir de la fecha de emisión, lo que equivale a 351.17 meses, es decir, 29.28 años contados a partir de la Fecha de Emisión.
Fecha de vencimiento	2036-01-25	2036-01-25
En su caso, número de emisión correspondiente	Sexta	Sexta
Observaciones	Valores en UDIS	Valores en UDIS

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Periodo que se presenta:

Del 1o de enero al 31 de diciembre de 2024

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	21
Factores de riesgo:.....	29
Documentos de carácter público:.....	29
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	30
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	30
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	31
Patrimonio del fideicomiso:	31
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	31
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	47
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	48
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	48
[427000-NBIS1] Administración.....	73
Auditores externos de la administración:	73
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	73
[431000-NBIS1] Personas responsables	74
[432000-NBIS1] Anexos	79

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“CI” significa, Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., SOFOM, ENR

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Cobranza” significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador respectivo en un Período de Cobranza menos (i) el monto de la Comisión por Administración que les corresponda a cada Administrador durante dicho período y (ii) los Gastos de Cobranza, las primas de los Seguros y el monto de la prima de la Cobertura SHF.

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

“Comisión por Supervisión de Administradores” significa, la contraprestación por los servicios de supervisión y vigilancia pagadera al Administrador Maestro bajo el Contrato de Administración Maestra, como se muestra en el siguiente cuadro:

COMISIONES ADMINISTRADOR MAESTRO F/233595				
a) Comisión por Nivel de morosidad:				
Meses Vencidos /Estatus de morosidad		Comisión anual pagadera mensualmente	Comisión mensual	Base de cálculo
Al corriente	0	0.6500%	0.0542%	saldo insoluto inicial del periodo
De 1 a 30 días	1	0.5720%	0.0477%	saldo insoluto inicial del periodo
De 31 a 60 días	2	0.5720%	0.0477%	saldo insoluto inicial del periodo
De 61 a 90 días	3	0.5720%	0.0477%	saldo insoluto inicial del periodo
De 91 a 120 días	4	0.4160%	0.0347%	saldo insoluto inicial del periodo
De 121 a 150 días	5	0.4160%	0.0347%	saldo insoluto inicial del periodo
De 151 a 180 días	6	0.4160%	0.0347%	saldo insoluto inicial del periodo
Más de 180 días	7+	0.1000%	0.0083%	saldo insoluto inicial del periodo
Inmuebles Recuperados		1.0000%	0.0833%	saldo insoluto total
b) Comisión por Venta de Inmuebles:				
Venta/Valor Avalúo		% de Comisión de éxito (sobre el valor de venta)		
Sobre el PPNL		20%		
c) Honorarios por identificación de gastos duplicados y rechazados:				
Se cobrará el 17% sobre el monto total de los gastos de cobranza, comisiones por avance judicial y gastos de ventas que sean rechazados en el periodo de cobranza correspondiente.				

“Constancias” significan, las constancias de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso por la cantidad total al momento de su emisión de 2,534,857.62 (dos millones quinientos treinta y cuatro mil ochocientos cincuenta y siete punto sesenta y dos) UDIs, suscritas por el Fiduciario en los términos de la cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso y sustancialmente en la forma del Anexo “B”.

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

“Contratos de Administración” significan, conjuntamente el Contrato de Administración CI, el Contrato de Administración Tertius, el Contrato de Administración Patrimonio y el Contrato de Administración Vértice.

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

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

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

“Contrato de Administración Tertius” significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador Maestro con Tertius, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios originados por HCC, así como de los Créditos Hipotecarios originados por HSC, los Seguros y la Cobertura SHF, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro y mediante una comisión mercantil del Fiduciario en términos del Anexo “C-3”.

“Contrato de Administración Vértice” significa, el contrato de administración y cobranza que celebrará el Fiduciario y el Administrador Maestro con Vértice, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios originados por Vértice, los Seguros y la Cobertura SHF, bajo la supervisión y vigilancia del Administrador Maestro y mediante una comisión mercantil del Fiduciario en términos del Anexo “C-4”.

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

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

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” significa, el contrato de fideicomiso irrevocable número F/233595 celebrado por GMAC actualmente denominado Adamantine, en su carácter de fideicomitente, el Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, de fecha 21 de marzo de 2007, y modificado con fecha 8 de noviembre de 2011 y con fecha 30 de marzo de 2012, con el fin principal de emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista.

“Contrato de Fideicomiso de Garantía” significa, el contrato de fideicomiso de garantía número F/00158 de fecha 18 de marzo de 2005, celebrado entre GMAC actualmente denominado Adamantine, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, el Fiduciario de Garantía, como fiduciario, y el Agente Administrativo, como fideicomisario en primer lugar, considerando el convenio de sustitución fiduciaria de fecha 8 de diciembre de 2006 celebrado entre J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario sustituido y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario sustituto, con la comparecencia de GMAC Financiera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, actualmente denominado Proyectos Adamantine S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.

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

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

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

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

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

“Cuentas de Cobranza” significan, conjuntamente la Cuenta de Cobranza Tertius, la Cuenta de Cobranza CI, la Cuenta de Cobranza Patrimonio y la Cuenta de Cobranza Vértice, las cuales operarán según se establece en la cláusula Octava inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Cobranza Tertius” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que Tertius, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por Tertius en términos del Contrato de Administración Tertius.

“Cuenta de Cobranza CI” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que CI, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por CI en términos del Contrato de Administración CI.

“Cuenta de Cobranza Patrimonio” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que Patrimonio, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por Patrimonio en términos del Contrato de Administración Patrimonio.

“Cuenta de Cobranza Vértice” significa, la cuenta a nombre del Fiduciario, en la que Vértice, como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios administrados por Vértice en términos del Contrato de Administración Vértice.

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

sobre adquisición de inmuebles, en su caso, y (xii) aviso a la tesorería local en relación con el impuesto predial y derechos por servicio de agua relativo a cada Inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

“Expediente de Crédito” significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, (i) el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) en aquellos casos en que la Cobertura de Pagos en SMGV esté documentada en forma independiente, un ejemplar firmado de dicho contrato.

“Fecha de Corte” significa, el 1° de marzo de 2007.

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

“Fecha de Pago” significa, el día 25 cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso este vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de abril de 2007.

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

“Fecha de Vencimiento” significa, el 25 de enero de 2036.

“Fideicomiso” significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/233595, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo con la cláusula Vigésima Novena del mismo Contrato.

“Fideicomitente” significa, Adamantine.

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

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

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

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

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

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

- (i) la Comisión por Supervisión de Administradores; en el entendido, sin embargo, que en caso de que GMAC actualmente denominado Adamantine (i) tenga el carácter de Administrador Maestro y (ii) sea el tenedor de alguna Constancia, la Comisión por Supervisión de Administradores se pagará una vez que se hayan cubierto íntegramente las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (12) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) los honorarios del Fiduciario,
- (iii) los honorarios del Representante Común,
- (iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación y aquellos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el patrimonio del fideicomiso en el mes que corresponda, y
- (v) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los incisos (1) a (9) de la cláusula Décima Segunda inciso (b) del contrato de Fideicomiso en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

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

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

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

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

“IFC”, significa el International Finance Corporation.

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Tertius” significa, Tertius, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

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

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

“Vértice” significa, Hipotecaria Vértice, S. A. de C. V., SOFOM, ENR

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen ejecutivo se completa con la información presentada en la sección “Factores de Riesgo”, misma que debe ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos, tanto a nivel país, como a nivel emisor, que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en cada Suplemento, el desempeño de cada Administrador, el desempeño de Adamantine como Administrador Maestro, y los demás riesgos de cada Emisión.

Partes

Las partes principales del Programa se encuentran descritas a continuación:

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM E.R. 	Fideicomitente y Administrador maestro
Casa de bolsa CreditSuisse México, S.A. de C.V. 	Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. 	Contraparte de la cobertura SHF
HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria 	Fiduciario
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero 	Representante Común de los Tenedores
Patrimonio S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. 	Administrador de los Créditos
Tertius, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. 	Administrador de los Créditos

El Programa

El propósito del presente Programa es establecer la marca para una serie de bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios que han sido aportados por GMAC actualmente denominada Adamantine a distintos Fideicomisos Emisores. Con respecto a cada Fideicomiso Emisor se efectúan ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa. Por la cesión de Créditos Hipotecarios, GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Fideicomitente, recibió una contraprestación que el Fiduciario de cada Fideicomiso realizó con los recursos que se obtuvieron del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión.

Dentro de las líneas de negocio de GMAC actualmente denominada Adamantine se encontraba la bursatilización de créditos hipotecarios. Para estos efectos y en términos del Programa, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirió de distintos Originadores de Créditos Hipotecarios (instituciones financieras reconocidas en México) diversos portafolios de Créditos Hipotecarios para bestializarlos. Para la adquisición de dichos portafolios de Créditos Hipotecarios, GMAC actualmente denominada Adamantine llevo a cabo un proceso riguroso de selección y evaluación de dichos portafolios.

Para cada Emisión, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirió de uno o más Originadores de Créditos Hipotecarios, créditos hipotecarios con las características que se describieron en el Suplemento respectivo y los aportó al Fideicomiso Emisor correspondiente. El Fiduciario de cada Fideicomiso conserva la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le fueron aportados por GMAC actualmente denominada Adamantine para que, con el flujo de la Cobranza de dichos Créditos Hipotecarios se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión correspondiente.

En términos del Contrato Marco, para la realización de cada emisión bajo el Programa, GMAC actualmente denominada Adamantine, como Fideicomitente y Fideicomisario en términos de lo que señale el Suplemento correspondiente, celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o cualquier otro fiduciario sustituto que se designe en el Suplemento respectivo a cada Emisión, en su carácter de Fiduciario.

En dicho contrato se establece que el Fiduciario puede, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios los cuales fueron ofrecidos al público inversionista.

Una vez que el Fideicomitente haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios el Fiduciario de cada Fideicomiso emitirá la(s) Constancia(s) a favor del Fideicomitente o de la persona que el Fideicomitente designe, con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevó a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sirven para cubrir el importe derivado de la cesión onerosa de los Créditos Hipotecarios realizada por GMAC actualmente denominada Adamantine en favor del Fiduciario perfeccionada a través del Contrato de Cesión. El Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente consiste principalmente de Créditos Hipotecarios y de la Cobranza derivada de los mismos.

Los Créditos Hipotecarios que fueron aportados a cada Fideicomiso reunieron ciertos criterios de elegibilidad que cada Contrato de Cesión estableció y se describieron en el Suplemento correspondiente. Para el caso de los Créditos Hipotecarios que no reunieron dichos criterios, GMAC actualmente denominada Adamantine lo substituyo por otro Crédito Hipotecario que cumplía con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho Contrato de Cesión.

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

En ningún caso puede el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgar crédito a GMAC actualmente denominada Adamantine ni entregarles recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de lo que se encuentre descrito en cada Fideicomiso Emisor.

GMAC actualmente denominada Adamantine en su carácter de Administrador Maestro es el único responsable frente a los Tenedores de la adecuada supervisión y vigilancia de los Administradores en el desempeño de sus funciones de administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios. Para estos efectos, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor celebró un Contrato de Administración Maestra con GMAC actualmente denominada Adamantine, para que, en su calidad de Administrador Maestro, supervise el desempeño del Administrador, según se describió en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. Asimismo, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor celebró con el Administrador y con el Administrador Maestro, un Contrato de Administración para efectos de que dicho(s) Administrador(es) se encarguen de administrar y cobrar los Créditos Hipotecarios. El Administrador Maestro ésta facultado para sustituir al Administrador y contratar a otra entidad distinta para que realice la administración de los Créditos Hipotecarios en los casos y bajo los lineamientos que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios a través del Administrador respectivo, pagan a cada Fideicomiso el principal e intereses que adeuden bajo dichos Créditos Hipotecarios, de la forma en que el Administrador correspondiente les indique, quien a su vez deposita los recursos provenientes de la Cobranza en la respectiva Cuenta de Cobranza de cada Fideicomiso Emisor.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa tiene un patrimonio independiente compuesto de Créditos Hipotecarios y puede incluir apoyos crediticios o garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente.

La operación del programa

GMAC actualmente denominada Adamantine tiene como actividad principal el proveer de recursos a intermediarios financieros que otorgan crédito al sector inmobiliario de la vivienda. La operación de GMAC actualmente denominada Adamantine con los intermediarios financieros es a través de líneas maestras de crédito para la originación de diferentes tipos de créditos hipotecarios, tanto créditos individuales como créditos puente para la construcción. Bajo las líneas maestras de crédito, se pactan los términos y

condiciones bajo los cuales los intermediarios financieros pueden ejercer los recursos de GMAC actualmente denominada Adamantine.

Una segunda área de negocios de GMAC actualmente denominada Adamantine es la bursatilización de créditos hipotecarios. Apoyada en la experiencia de su accionista RFC en los mercados internacionales, GMAC actualmente denominada Adamantine está analizando la evolución del mercado secundario para créditos hipotecarios en el país con la finalidad de participar activamente en este segmento del mercado hipotecario. Dentro de las funciones contempladas en esta operación se encuentran la de agregador de portafolios de hipotecas, Administrador Maestro de los portafolios y emisor de valores de largo plazo garantizados con los flujos provenientes de los Créditos Hipotecarios.

El Programa constituye el marco bajo el cual GMAC actualmente denominada Adamantine llevará a cabo bursatilizaciones de créditos hipotecarios individuales, de acuerdo con la estrategia descrita en el párrafo anterior.

1 Constitución de Fideicomisos Emisores

Para llevar a cabo las distintas Emisiones al amparo del Programa que se describe en el presente Prospecto y de conformidad con lo establecido en el Contrato Marco, el Fideicomitente constituirá distintos Fideicomisos Emisores mediante los cuales se emitirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios para su colocación entre el gran público inversionista. El Patrimonio del Fideicomiso respectivo estará formado, principalmente, por Créditos Hipotecarios. Cada uno de los distintos Fideicomisos Emisores será independiente y se describirá en el Suplemento.

2 Distintos Originadores de Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que formen parte del patrimonio de cada Fideicomiso Emisor serán créditos hipotecarios originados por distintos Originadores de Créditos Hipotecarios (instituciones de banca múltiple y SOFOLES y SOFOMES principalmente) en México. Incluso, podría darse el caso de que, en una sola Emisión, los Créditos Hipotecarios hayan sido originados por uno o más Originadores de Créditos Hipotecarios distintos y administrados por Administradores distintos. En el Suplemento correspondiente a cada Emisión se señalarán los Originadores de los Créditos Hipotecarios y Administradores correspondientes a dicha Emisión.

3 Adquisición y Cesión de Créditos Hipotecarios

Previamente a la realización de una Emisión, GMAC actualmente denominada Adamantine adquirirá, tanto con recursos propios, o, en su caso, con recursos provenientes de las líneas de crédito de almacenamiento que mantiene con diversas entidades financieras para tal efecto, de uno o más Originadores de Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios objeto de bursatilización. Para tal efecto, GMAC actualmente denominada Adamantine llevará un riguroso proceso de selección de créditos hipotecarios y adquirirá aquellos créditos que hayan satisfecho el proceso correspondiente. Mediante la celebración del Contrato de Cesión, GMAC actualmente denominada Adamantine aportará al Patrimonio del Fideicomiso respectivo los Créditos Hipotecarios. Los Créditos Hipotecarios serán cedidos por GMAC actualmente denominada Adamantine a favor del Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor al valor del saldo insoluto de los mismos. Una descripción de los Créditos Hipotecarios objeto de bursatilización y de los términos y condiciones del Contrato de Cesión se incluirá en cada uno de los Suplementos correspondientes a cada Emisión.

4 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Una vez que se haya constituido el Fideicomiso Emisor respectivo y que GMAC actualmente denominada Adamantine haya llevado a cabo la cesión de los Créditos Hipotecarios a favor del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión. En caso de falta

de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso. Las características de cada Emisión que se realice al amparo del presente Programa se describirán en el Suplemento respectivo a cada Emisión.

Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

5 Administrador Maestro de Créditos Hipotecarios

Para llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que formen parte de una Emisión, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor celebrará con GMAC actualmente denominada Adamantine un Contrato de Administración Maestra. Mediante el Contrato de Administración Maestra, GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Administrador Maestro, estará a cargo de la supervisión y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del Administrador. Un extracto del Contrato de Administración Maestra se incluirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

6 Administradores de Créditos Hipotecarios

El Fiduciario como titular de Créditos Hipotecarios, podrá contratar a uno o varios Administradores para que éstos lleven a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios. Para tales efectos, el Fiduciario celebrará con uno o varios Administradores un Contrato de Administración. La indicación de aquellas instituciones que actúen como Administradores, así como un extracto del Contrato de Administración que incluya los servicios prestados por el Administrador se incluirá en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. GMAC actualmente denominada Adamantine, en su carácter de Administrador Maestro y en los casos señalados en el Contrato de Administración correspondiente, podrá reemplazar al o los Administradores, según corresponda, con otra institución que actúe como tal.

7 Pago de Distribuciones

Durante la vigencia de cada Emisión el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente se utilizará por el Fiduciario para efectuar las Distribuciones que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor. El Suplemento correspondiente a cada Emisión describirá las Distribuciones correspondientes, así como la forma y orden de pago de las mismas.

Operación de esta emisión

El propósito de la presente emisión es bursatilizar los Créditos Hipotecarios mediante la oferta pública de 2'509,523 (dos millones quinientos nueve mil quinientos veintitrés) Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son emitidos por el Fiduciario.

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

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

Por medio del Contrato de Cesión, GMAC actualmente denominada Adamantine (directamente y a través de los Vehículos de Fondeo) cedió los Créditos Hipotecarios a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, de los recursos que se obtuvieron del público inversionista por la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario distribuyó a los Vehículos de Fondeo las cantidades adeudadas a las instituciones financieras otorgantes de las líneas de crédito para la adquisición de los Créditos Hipotecarios y entregó el remanente a GMAC actualmente denominada Adamantine, en los términos del Contrato de Cesión y del Contrato de Fideicomiso.

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

Asimismo, el Fiduciario emitió 7 (siete) Constancias, cada una a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes fueron emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Cuarto Lugar bajo el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario conserva la propiedad de los Créditos Hipotecarios que le fueron cedidos mediante el Contrato de Cesión para que, con el flujo de la Cobranza de dichos créditos, se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

El Fiduciario y el Administrador Maestro celebraron el Contrato de Administración Maestra mediante el cual el Fiduciario contrata al Administrador Maestro para que éste supervise y vigile las funciones de cada Administrador.

Para llevar a cabo la administración de los Créditos Hipotecarios, cada Administrador celebró un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Administrador Maestro mediante el cual dichos Administradores continúan con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, según corresponda, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en los supuestos descritos en los Contratos de Administración y bajo el procedimiento de sustitución del Administrador previsto en dichos contratos, el Administrador Maestro, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador, podrá sustituir de su cargo a los Administradores con otra institución que reúna ciertos requisitos establecidos en los mismos. De la misma forma el Administrador Maestro podrá ser reemplazado de su cargo en los supuestos descritos en el Contrato de Administración Maestra con otra institución que designe para tales efectos el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Fideicomisario Controlador.

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

De conformidad con una comunicación emitida por la SHF de fecha 9 de marzo de 2007, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A materia del Suplemento califican como instrumentos conocidos como “BORHIS”, de conformidad con los lineamientos que al efecto ha emitido la SHF. Por consecuencia, dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios tienen como características:

- a) Se emiten en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de los Créditos Hipotecarios.
- b) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios cuentan con al menos dos dictámenes sobre su calidad crediticia expedidos por calificadoras de valores acreditadas, con calificación equivalente al grado de inversión más alto en la escala nacional.
- c) Los pagos de interés y principal de los Créditos Hipotecarios se transfieren a través del Fideicomiso a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, sujeto a la prelación de flujos que al efecto se establece en el propio Fideicomiso.
- d) Previa a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se ha designado a un custodio de la documentación relativa a los Créditos Hipotecarios.
- e) El Fideicomiso y este Suplemento establecen de manera precisa un mecanismo para designar a un administrador sustituto de los Créditos Hipotecarios.

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

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

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

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

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

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

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

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a GMAC actualmente denominada Adamantine ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de las cantidades a que tenga derecho a recibir conforme a las Constancias de las cuales es titular.

Sensibilidad de la Vida Promedio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a Distintas Tasas Constantes de Prepago ("TCP").

Amortización de los Certificados Serie A a diferentes Tasas Constantes de Prepago

Serie A (años)	0% -TCP	3% -TCP	5% -TCP	7% -TCP	10% -TCP	13% -TCP
Vida Promedio Ponderada a Vencimiento	15.19	11.78	10.07	8.69	7.09	5.89
Vida Promedio Ponderada a "Call"	15.11	11.66	9.9	8.46	6.77	5.53

Amortización de los Certificados Serie B a diferentes Tasas Constantes de Prepago

Serie B (años)	0% -TCP	3% -TCP	5% -TCP	7% -TCP	10% -TCP	13% -TCP
Vida Promedio Ponderada a Vencimiento	15.35	11.91	10.18	8.79	7.17	5.96
Vida Promedio Ponderada a "Call"	15.28	11.79	10.01	8.55	6.84	5.59

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Sujeto a la prelación de los pagos de los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B establecida en la cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y a los títulos que amparan la presente Emisión, los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencen, para todos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los efectos legales, en la Fecha de Vencimiento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún quedo pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios causarán intereses ordinarios sobre el Saldo Insoluto de Principal a la Tasa de Interés Anual de conformidad con el Suplemento.

Factores de riesgo:

Solvencia de los Deudores Hipotecarios.

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

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción y sus anexos correspondientes de los certificados bursátiles fiduciarios en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el “Centro Bursátil”, Paseo de la Reforma No. 255, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx Adicionalmente, el inversionista podrá consultar el presente reporte anual en la página de Internet del Fiduciario, en la página de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV, en la siguiente dirección: www.cnbv.gob.mx

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

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

Administrador Maestro:

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

Av. Insurgentes Sur 800 piso 22, Col. Del Valle Centro, Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.

Miguel Angel Almaguer: malmaguer@adamantine.com.mx (55) 5447-8319

Fiduciario:

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

Av. Paseo de la Reforma No. 347, piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

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

Clave de Cotización: MXMACFW

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero,
Av. Paseo de la Reforma, núm. 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 11000, Ciudad de México.
Alejandra Tapia Jiménez: altapia@monex.com.mx (55) 5231-0161
Lileni Zárate Ramírez: izarater1@monex.com.mx (55) 5231-0345

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

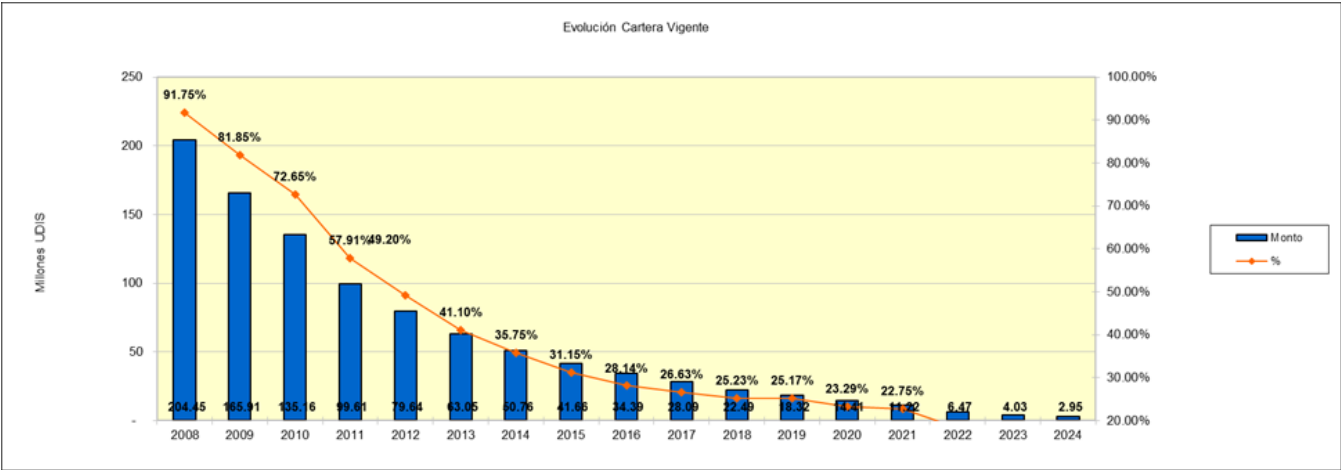
Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

La información estadística que se incluye en este reporte anual relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información disponible al 31 de diciembre de 2024.

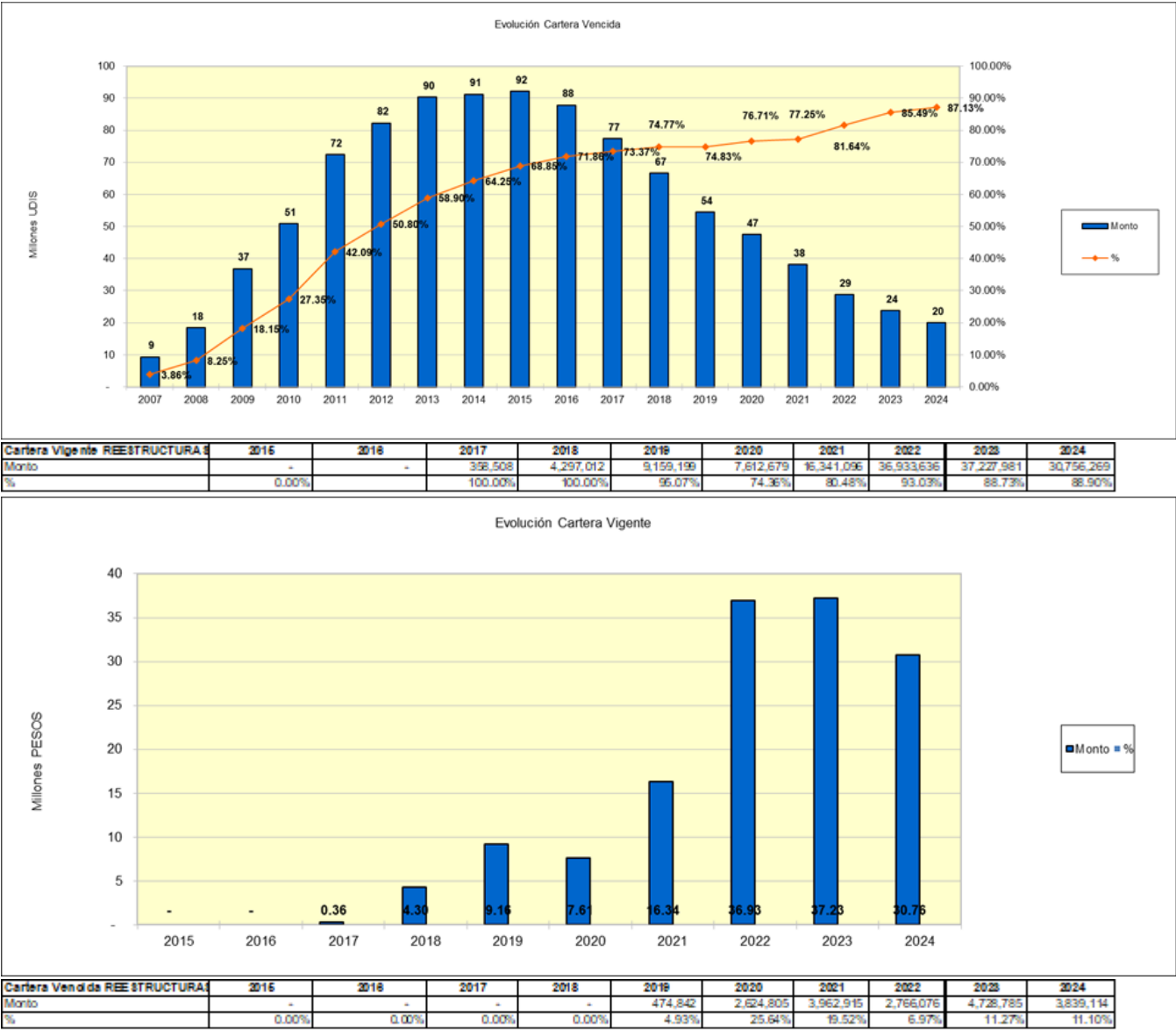
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Cartera Vigente UD\$	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Monto	233,880,779	204,446,535	185,911,401	135,184,914	99,810,164	79,838,997	63,049,888	50,756,588	41,858,502
%	98.14%	91.75%	81.85%	72.65%	57.91%	49.20%	41.10%	35.75%	31.15%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	34,388,088	28,094,792	22,485,888	18,315,203	14,414,909	11,219,327	8,470,804	4,034,483	2,954,031
	28.14%	25.63%	25.23%	25.17%	23.29%	22.75%	18.36%	14.51%	12.87%

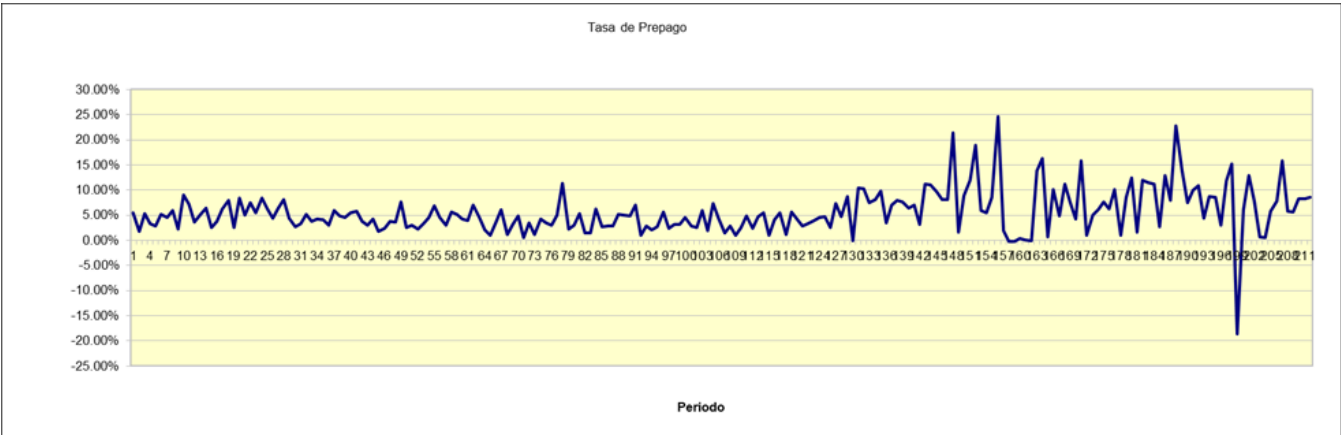
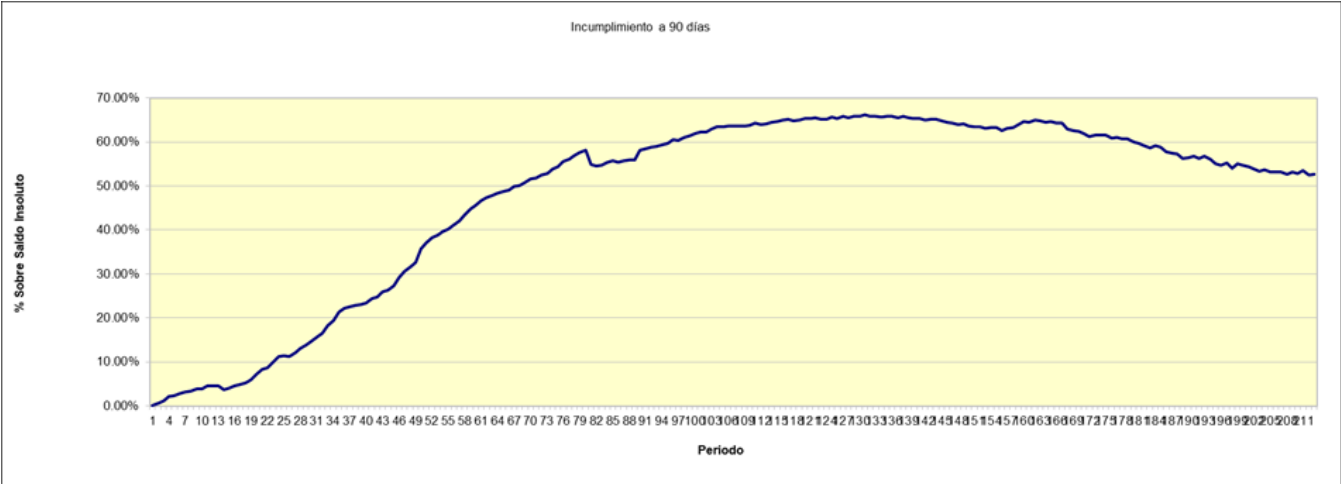
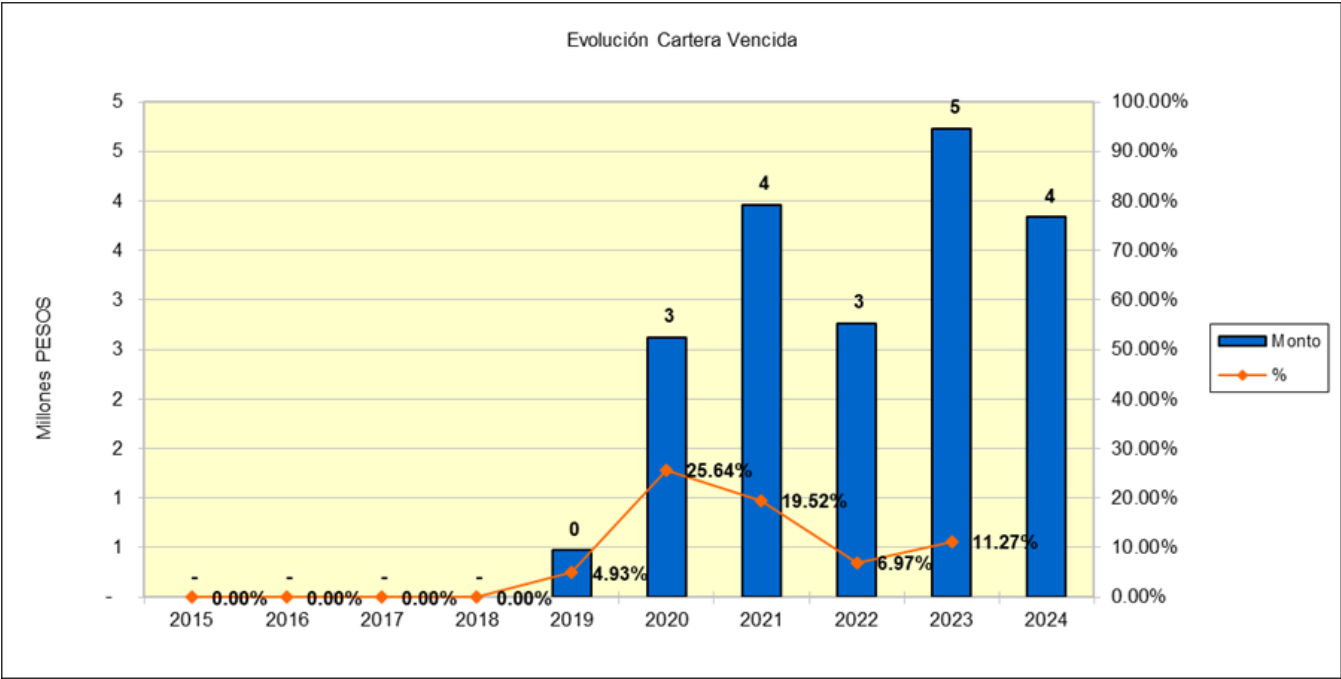


Cartera Vencida UD\$	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Monto	9,376,870	18,389,793	36,789,359	50,873,173	72,408,266	82,224,172	90,340,788	91,235,824	92,067,498
%	3.86%	8.25%	18.15%	27.35%	42.09%	50.80%	58.90%	64.25%	68.65%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	87,794,005	77,406,294	66,621,637	54,448,776	47,486,270	38,106,934	28,789,861	23,773,832	19,995,275
	71.86%	73.37%	74.77%	74.83%	76.71%	77.25%	81.64%	85.49%	87.13%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

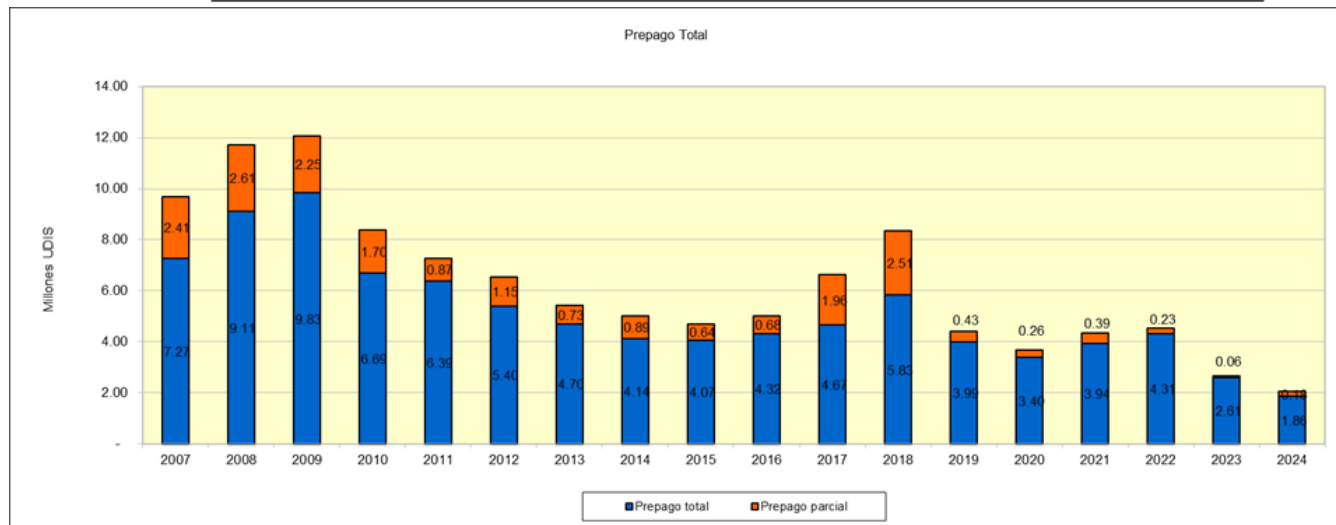


Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Prepago Total	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prepago total	7,274,573.55	9,109,100.27	9,828,363.88	6,689,810.31	6,390,606.53	5,395,430.94	4,698,902.12	4,135,027.62	4,067,701.93
Prepago parcial	2,405,007.98	2,610,565.02	2,250,417.70	1,703,510.45	871,212.60	1,153,798.87	734,316.25	885,944.62	643,061.05
Prepago Total	9,679,581.53	11,719,665.29	12,078,781.58	8,393,320.76	7,261,819.14	6,549,229.81	5,433,218.37	5,020,972.24	4,710,762.98
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prepago total	4,324,592.02	4,666,686.12	5,825,128.33	3,987,826.75	3,402,438.22	3,941,491.54	4,313,888.87	2,612,521.26	1,863,015.57
Prepago parcial	675,828.25	1,959,054.36	2,512,340.72	427,708.76	263,057.56	390,650.34	230,166.10	56,226.18	182,033.68
Prepago Total	5,000,420.27	6,625,740.48	8,337,469.05	4,415,535.51	3,665,495.78	4,332,141.88	4,544,054.97	2,668,747.44	2,045,049.25



Desempeño de los activos

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS

UDIS

CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2024
Pagos de Principal Programados	1,867,099.04
Prepagos de Principal	1,861,920.35
Principal Producto Neto de Liquidación	2,009,951.56
Quitas/reversos o ajustes de capital	1,653,349.58
Reversos de Capital	5,281.00
Monto Total de Pagos de Principal	4,085,621.37
Interes Ordinario	3,126,599.25
Interes Moratorio	0.00
Comisión por Administración	260,823.84
Penalización por Prepagos	0.00
Prima Cobertura SWAP SHF Cobrada en el Periodo	226,735.35
Seguro de Vida	361,648.03
Excedente en Liquidación	3,675.45
Cargos de Cobranza	153,839.46
Cuota de Mantenimiento	12,576.25
Cuota de Conservación	0.00
Montos Recibidos por Aplicar	496,899.36
Montos aplicados identificados en periodos anteriores	666,537.08
Bonificaciones	3,138,795.36
Bonificaciones, Condonaciones, Quitas y Valorización de Udis	380,586.38
Total:	4,542,499.54

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS REESTRUCTURAS

PESOS	
CONCEPTO	TOTAL EJERCICIO 2024
Pagos de Principal Programado	7,449,050.72
Prepagos de Principal	1,500,520.46
Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
Ajuste de Aplicaciones, quitas o reversos de Principal	393,003.00
Quitas de Capital	32,486.25
Monto Total de Pagos de Principal	8,556,568.18
Interes Ordinario	4,474,321.67
Interes Moratorio	0.00
Comisión por Administración	8.30
Penalización por Prepagos	0.00
Prima Cobertura SWAP SHF Cobrada en el Periodo	0.00
Seguro de Vida	445,823.23
Excedente en Liquidación	108,119.57
Cargos de Cobranza	124,809.50
Cuota de Mantenimiento	0.00
Cuota de Conservación	0.00
Montos Recibidos por Aplicar	1,443,293.73
Montos aplicados identificados en periodos anteriores	1,179,413.76
Bonificaciones	184,397.14
Bonificaciones, Condonaciones, Quitas y Valorización de Udi's	0.00
Total:	13,713,249.72

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS AL CIERRE DEL PERIODO	
Resumen	
Saldo Principal Inicial:	22,949,306
Número de Créditos:	325
Saldo Insoluto Promedio:	70,613
Total Original Principal:	22,994,647
Promedio Ponderado de Cupón:	9.89%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	72.00%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	16.80%
Estados con mayor número de créditos:	
QUINTANA ROO	15.26%
BAJA CALIFORNIA NORTE	12.69%
ESTADO DE MEXICO	12.24%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS REESTRUCTURADOS AL CIERRE DEL PERIODO	
Resumen	
Saldo Principal Inicial:	34,595,384
Número de Créditos:	158
Saldo Insoluto Promedio:	184,536
Total Original Principal:	35,248,850
Promedio Ponderado de Cupón:	12.03%
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble:	0.85%
Promedio Ponderado del Servicio de la Deuda en Ingresos:	0.00%
Estados con mayor número de créditos:	
ESTADO DE MEXICO	16.02%
SINALOA	10.71%
QUINTANA ROO	9.21%

Créditos Hipotecarios agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		46	4,151,171	18.09%
Hipotecaria Su Casita		105	8,053,545	35.09%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		163	9,760,440	42.53%
Hipotecaria Vértice		11	984,151	4.29%
Total		325	22,949,306	100%

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por originador / administrador

Originador	Administrador	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Hipotecaria Crédito y Casa		14	3,589,137	10.37%
Hipotecaria Su Casita		38	8,466,961	24.46%
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.		101	20,624,426	59.62%
Hipotecaria Vértice		5	1,924,860	5.56%
Total		158	34,595,384	100%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
BAJA CALIFORNIA NORTE	31	2,913,136	12.69%
BAJA CALIFORNIA SUR	9	471,215	2.05%
CHIAPAS	2	80,092	0.35%
CHIHUAHUA	11	729,155	3.18%
COAHUILA	4	293,581	1.28%
COLIMA	1	57,061	0.25%
DISTRITO FEDERAL	3	167,946	0.73%
ESTADO DE MEXICO	47	2,809,092	12.24%
GUANAJUATO	14	1,357,391	5.91%
HIDALGO	2	229,253	1.00%
JALISCO	24	2,369,588	10.33%
MICHOACAN	22	1,417,456	6.18%
NAYARIT	2	77,252	0.34%
NUEVO LEON	8	485,647	2.12%
OAXACA	9	450,954	1.97%
PUEBLA	12	379,321	1.65%
QUERETARO	10	339,422	1.48%
QUINTANA ROO	49	3,502,257	15.26%
SAN LUIS POTOSI	5	360,464	1.57%
SINALOA	18	1,073,132	4.68%
SONORA	14	1,056,626	4.60%
TABASCO	10	645,886	2.81%
TAMAULIPAS	8	691,244	3.01%
VERACRUZ	7	765,312	3.33%
YUCATAN	3	226,820	0.99%
Total	325	22,949,306	100%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Estado	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
AGUASCALIENTES	2	528,263	1.53%
BAJA CALIFORNIA NORTE	8	2,445,415	7.07%
BAJA CALIFORNIA SUR	9	2,820,450	8.15%
CHIHUAHUA	2	406,831	1.18%
DISTRITO FEDERAL	7	1,903,680	5.50%
ESTADO DE MEXICO	33	5,541,756	16.02%
GUANAJUATO	1	62,347	0.18%
HIDALGO	1	163,616	0.47%
JALISCO	5	1,540,494	4.45%
MICHOACAN	2	379,969	1.10%
NUEVO LEON	1	258,272	0.75%
OAXACA	9	1,385,268	4.00%
PUEBLA	7	1,158,027	3.35%
QUERETARO	16	2,808,501	8.12%
QUINTANA ROO	16	3,187,833	9.21%
SAN LUIS POTOSI	3	582,948	1.69%
SINALOA	12	3,704,415	10.71%
SONORA	15	3,982,385	11.51%
TABASCO	4	845,457	2.44%
TAMAULIPAS	2	315,998	0.91%
VERACRUZ	2	319,338	0.92%
YUCATAN	1	254,121	0.73%
Total	158	34,595,384	100%

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30000	35	772,939	3.37%
30000-40000	45	1,531,744	6.67%
40000-50000	35	1,578,968	6.88%
50000-60000	37	2,028,992	8.84%
60000-70000	48	3,157,014	13.76%
70000-80000	40	2,964,561	12.92%
80000-90000	20	1,689,903	7.36%
90000-100000	15	1,410,008	6.14%
100000-110000	10	1,038,216	4.52%
110000-120000	1	112,799	0.49%
120000-130000	4	499,387	2.18%
130000-140000	8	1,079,348	4.70%
140000-150000	2	292,928	1.28%
150000-160000	4	625,322	2.72%
160000-170000	3	489,063	2.13%
170000-180000	2	345,395	1.51%
180000-190000	5	920,209	4.01%
190000-200000	3	591,972	2.58%
210000-220000	3	646,888	2.82%
220000-230000	3	671,550	2.93%
240000-250000	1	249,203	1.09%
250000-260000	1	252,898	1.10%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomiso era de 70,752.76 UDIS

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por Saldo Inicial

Saldo Inicial	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100000 o (en blanco)	17	977,974	2.83%
100000-200000	61	8,940,316	25.84%
200000-300000	47	11,078,026	32.02%
300000-400000	20	6,707,170	19.39%
400000-500000	7	3,104,768	8.97%
500000-600000	2	1,105,286	3.19%
600000-700000	2	1,200,802	3.47%
700000-800000	2	1,481,042	4.28%
Total	158	34,595,384	100%

En la fecha de corte el saldo inicial promedio de los créditos del fideicomiso era de 188,370.05 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30000	37	832,083	3.63%
30000-40000	43	1,472,600	6.42%
40000-50000	36	1,628,379	7.10%
50000-60000	36	1,979,581	8.63%
60000-70000	48	3,157,014	13.76%
70000-80000	40	2,964,561	12.92%
80000-90000	20	1,689,903	7.36%
90000-100000	15	1,410,008	6.14%
100000-110000	10	1,038,216	4.52%
110000-120000	1	112,799	0.49%
120000-130000	4	499,387	2.18%
130000-140000	8	1,079,348	4.70%
140000-150000	2	292,928	1.28%
150000-160000	4	625,322	2.72%
160000-170000	3	489,063	2.13%
170000-180000	2	345,395	1.51%
180000-190000	5	920,209	4.01%
190000-200000	3	591,972	2.58%
210000-220000	3	646,888	2.82%
220000-230000	3	671,550	2.93%
240000-250000	1	249,203	1.09%
250000-260000	1	252,898	1.10%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 70,613.25 UDIS

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Créditos Hipotecarios Restructurados agrupados por Saldo Insoluto

Saldo Insoluto	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30000 o (en blanco)	4	49,754	0.14%
30000-130000	32	3,052,874	8.82%
130000-230000	67	12,125,605	35.05%
230000-330000	32	8,904,938	25.74%
330000-430000	13	4,832,668	13.97%
430000-530000	5	2,371,636	6.86%
530000-630000	3	1,776,868	5.14%
630000-730000	1	714,017	2.06%
730000-830000	1	767,025	2.22%
Total	158	34,595,384	100%

En la fecha de corte el saldo insoluto promedio de los créditos del fideicomiso era de 184,536.29 Pesos

Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interés	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<9.5	52	4,230,671	18.43%
9.5-10	120	8,509,405	37.08%
10-10.5	112	7,802,569	34.00%
10.5-11	41	2,406,661	10.49%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 9.89%

Créditos Hipotecarios Reestructurados agrupados por Tasa de Interés

Tasa de Interés	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
11.5-12	140	30,487,538	88.13%
13.5-14	10	2,067,627	5.98%
14-14.5	8	2,040,219	5.90%
Total	158	34,595,384	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del cupón de los créditos del fideicomiso era de 12.03%

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
120	7	163,709	0.71%
180	16	1,131,287	4.93%
240	11	906,077	3.95%
300	233	18,178,272	79.21%
360	58	2,569,961	11.20%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 297.15 meses

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por Plazo Original de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Plazo Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	104	19,050,424	55.07%
100-109	9	3,166,764	9.15%
110-119	4	1,488,160	4.30%
120-129	41	10,890,035	31.48%
Total	158	34,595,384	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo original de los créditos del fideicomiso era de 89.63 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	324	22,905,827	99.81%
100-109	1	43,479	0.19%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 62.31 meses

Por Plazo Restante de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Plazo Restante	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	154	33,439,465	96.66%
100-109	2	981,001	2.84%
110-119	1	164,021	0.47%
130-139	1	10,897	0.03%
Total	158	34,595,384	100%

En la fecha de corte el promedio ponderado del plazo remanente de los créditos del fideicomiso era de 57.87 meses

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	12	386,189	1.68%
100-109	2	81,726	0.36%
120-129	1	44,626	0.19%
180-189	8	782,454	3.41%
210-219	3	312,166	1.36%
220-229	81	6,547,499	28.53%
230-239	102	8,376,707	36.50%
240-249	46	3,242,490	14.13%
250-259	2	136,695	0.60%
260-269	1	22,153	0.10%
270-279	11	586,355	2.56%
280-289	27	1,169,944	5.10%
290-299	18	828,981	3.61%
300-309	10	407,135	1.77%
310-319	1	24,185	0.11%
Total	325	22,949,306	100%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Antigüedad de los Créditos Hipotecarios Reestructurados

Antigüedad	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<100	149	32,540,914	94.06%
200-209	1	214,844	0.62%
220-229	1	311,894	0.90%
230-239	2	380,756	1.10%
260-269	1	253,632	0.73%
280-289	1	296,557	0.86%
290-299	3	596,786	1.73%
Total	158	34,595,384	100%

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<30	15	512,542	2.23%
50-60	1	52,470	0.23%
60-70	6	322,567	1.41%
70-80	9	599,265	2.61%
80-90	294	21,462,461	93.52%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 72.00%

Importe del Crédito respecto al Valor del Inmueble Reestructurados

Importe del Crédito al Valor del Inmueble	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
<1	151	32,136,698	92.89%
1-1.1	6	1,854,164	5.36%
1.2-1.3	1	604,522	1.75%
Total	158	34,595,384	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Importe del Crédito al Inmueble era de 0.85%

Razón de Pago - Ingreso (PTI)

PTI	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0-0.05	16	591,325.51	2.58%
0.05-0.1	25	1,689,613.84	7.36%
0.1-0.15	78	5,440,545.40	23.71%
0.15-0.2	112	8,249,011.56	35.94%
0.2-0.25	69	5,106,138.39	22.25%
0.25-0.3	19	1,127,862.91	4.91%
0.3-0.35	6	744,808.47	3.25%
Total	325	22,949,306	100%

En la fecha de Corte, el promedio ponderado del Pago contra el Ingreso era de 16.80%

Razón de Pago - Ingreso (PTI) de créditos Reestructurados

PTI	Número de Créditos	Saldo Insoluto PESOS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
0	158	34,595,384	100.00%
Total	158	34,595,384	100%

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Créditos con pagos vencidos por número de meses

Número de Meses Morosos	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Al Corriente	75	2,599,064	11.33%
1 a 30 días	8	253,532	1.10%
31 a 60 días	3	101,435	0.44%
61 a 90 días	0	-	0.00%
+ 90 días	7	326,207	1.42%
Proceso Judicial	232	19,669,068	85.71%
Total	325	22,949,306	100%

Créditos Reestructurados con pagos vencidos por número de meses

Número de Meses Morosos	Número de Créditos	Saldo Insoluto UDIS al 31 de Diciembre	Porcentaje del Saldo Total (%)
Al Corriente	126	27,391,855	79.18%
1 a 30 días	9	2,096,766	6.06%
31 a 60 días	8	1,267,649	3.66%
61 a 90 días	0	-	0.00%
+ 90 días	3	773,273	2.24%
Proceso Judicial	12	3,065,841	8.86%
Total	158	34,595,384	100%

Garantías sobre los activos

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

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

Emisiones de valores

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

Desempeño de los valores emitidos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Respecto del pago a los tenedores, desde la fecha de emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y, en su caso, principal, se han realizado en tiempo y forma. Dichos pagos fueron calculados de conformidad con las fórmulas y procedimientos que mencionan en la portada y glosario del presente reporte, específicamente en las secciones: “Intereses / Rendimiento y procedimiento de cálculo”, “Periodicidad y forma de Amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada” y “Periodicidad y forma de pago de rendimientos”.

A continuación, se presentan las tablas de cada una de las series, con el detalle de los pagos realizados durante el ejercicio 2024:

Tabla correspondiente a la emisión MXMACFW 07U Serie A:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de Intereses en UDIs	Monto pagado de Intereses en Pesos	Monto pagado de Principal en UDIs	Monto pagado de Principal en Pesos	Saldo Insoluto UDIs	Número de títulos en circulación	Valor Nominal Ajustado Inicial por título UDIs	Valor Nominal Ajustado Final por título UDIs
202	25/01/2024	\$8.045674	113.06	\$909.63	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
203	26/02/2024	\$8.110715	379.97	\$3,081.79	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
204	25/03/2024	\$8.108432	287.49	\$2,331.12	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
205	25/04/2024	\$8.128018	58.16	\$472.73	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
206	27/05/2024	\$8.153619	132.67	\$1,081.77	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
207	25/06/2024	\$8.122500	393.30	\$3,194.54	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
208	25/07/2024	\$8.182954	257.88	\$2,110.21	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
209	26/08/2024	\$8.252113	375.16	\$3,095.84	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
210	25/09/2024	\$8.244742	269.46	\$2,221.62	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
211	25/10/2024	\$8.250745	343.29	\$2,832.44	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
212	25/11/2024	\$8.307561	338.35	\$2,810.83	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259
213	26/12/2024	\$8.329893	271.97	\$2,265.47	-	\$ -	96,241.12	2,344,756	41.045259	41.045259

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

Tabla correspondiente a la emisión MXMACFW 07-2U Serie B:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de Intereses en UDIs	Monto pagado de Intereses en Pesos	Monto pagado de Principal en UDIs	Monto pagado de Principal en Pesos	Saldo Insoluto UDIs	Número de títulos en circulación	Valor Nominal Ajustado Inicial por título UDIs	Valor Nominal Ajustado Final por título UDIs
202	25/01/2024	\$8.045674	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
203	26/02/2024	\$8.110715	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
204	25/03/2024	\$8.108432	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
205	25/04/2024	\$8.128018	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
206	27/05/2024	\$8.153619	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
207	25/06/2024	\$8.122500	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
208	25/07/2024	\$8.182954	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
209	26/08/2024	\$8.252113	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
210	25/09/2024	\$8.244742	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
211	25/10/2024	\$8.250745	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
212	25/11/2024	\$8.307561	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518
213	26/12/2024	\$8.329893	-	\$ -	-	\$ -	14,674.73	164,767	89.063518	89.063518

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

Se informa que el F/233595 se encuentra en un “Evento Especial”, derivado de una “Causa de Incumplimiento” y un “Evento de Cartera Vencida” por lo que los montos adeudados se realizarán conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Segunda “Reglas y Prelación de Distribuciones” y de acuerdo con la definición de “Gastos Mensuales” del F/233595.

Información relevante del periodo

Fecha: 30-04-2024.

Asunto: Transcripción Dictamen 2023 - Párrafo de énfasis.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como negocio en marcha, ya que el Contrato de Fideicomiso establece que mantendrá su vigencia con la finalidad de amortizar la totalidad de los Certificados Bursátiles o bien, hasta que se cumpla el término legal que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. A la fecha de estos estados financieros, los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso continúan administrándose para ser recuperados, mientras que la mayoría de estos créditos se han

Clave de Cotización: MXMACFW

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

visto en un proceso de deterioro acentuado; provocando en consecuencia, que la capacidad de recuperación inmediata para cubrir los pagos de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles así como para hacer frente a sus gastos de operación se ha visto comprometida.

Conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, se aprecia su continuidad como negocio en marcha, ya que permanecerá en funcionamiento hasta la total amortización los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para su terminación.

El Fideicomiso tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios.

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

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

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

Balance y resultados del fideicomiso

Estados de situacion financiera
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

					VARIACIÓN	
	NOTA S	2024	2023	2022	2024 V S 2023	2023 V S 2022
Activo						
Activo circulante						
Efectivo en bancos e inversiones	1	\$ 12,212	\$ 10,339	\$ 16,917	\$ 1,873	\$ (6,578)
Total del activo circulante		<u>12,212</u>	<u>10,339</u>	<u>16,917</u>	<u>1,873</u>	<u>(6,578)</u>
Derechos al cobro, neto	2	67,651	73,251	94,723	(5,600)	(21,472)
Bienes adjudicados	3	27,521	43,084	59,786	(15,563)	(16,702)
Activo Total		<u>\$ 107,384</u>	<u>\$ 126,674</u>	<u>\$ 171,426</u>	<u>\$ (19,290)</u>	<u>\$ (44,752)</u>
Pasivo y patrimonio						
Pasivo circulante:						
Intereses por pagar	4	\$ 64,525	\$ 47,799	\$ 31,980	\$ 16,726	\$ 15,819
Total del pasivo circulante		<u>64,525</u>	<u>47,799</u>	<u>31,980</u>	<u>16,726</u>	<u>15,819</u>
Pasivo a largo plazo:						
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	4	925,139	885,286	848,152	39,853	37,134
Pasivo total		<u>989,664</u>	<u>933,085</u>	<u>880,132</u>	<u>56,579</u>	<u>52,953</u>
Patrimonio						
Deficiencia en el patrimonio:						
Déficit acumulado		(806,411)	(708,706)	(590,797)	(97,705)	(117,909)
(Perdida) utilidad del ejercicio		(75,869)	(97,705)	(117,909)	21,836	20,204
Patrimonio Total (Deficiencia)		<u>(882,280)</u>	<u>(806,411)</u>	<u>(708,706)</u>	<u>(75,869)</u>	<u>(97,705)</u>
Pasivo y Patrimonio Total		<u>\$ 107,384</u>	<u>\$ 126,674</u>	<u>\$ 171,426</u>	<u>\$ (19,290)</u>	<u>\$ (44,752)</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados de resultados
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	VARIACION				
	2024	2023	2022	2024 VS 2023	2023 VS 2022
Ingresos financieros	\$ 16,525	\$ 20,620	\$ 26,049	\$ (4,095)	\$ (5,429)
Gastos financieros	(40,715)	(38,757)	(36,775)	(1,958)	(1,982)
Resultado de operación	<u>(24,190)</u>	<u>(18,137)</u>	<u>(10,726)</u>	<u>(6,053)</u>	<u>(7,411)</u>
Otros conceptos del resultados					
Otros ingresos	7,869	\$ 7,748	10,110	121	(2,362)
Pérdida en venta de bienes adjudicados	(2,849)	(3,503)	(18,436)	654	14,933
Quitas	(42,701)	(51,730)	(83,429)	9,029	31,699
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados	54,034	33,495	53,250	20,539	(19,755)
Honorarios	(34,485)	(43,394)	(36,437)	8,909	(6,957)
Pérdida cambiaria por UDI	(33,547)	(22,184)	(32,242)	(11,363)	10,058
Suma otros conceptos	<u>(51,679)</u>	<u>(79,568)</u>	<u>(107,183)</u>	<u>27,889</u>	<u>27,615</u>
Pérdida del ejercicio	<u>\$ (75,869)</u>	<u>\$ (97,705)</u>	<u>\$ (117,909)</u>	<u>\$ 21,836</u>	<u>\$ 20,204</u>

Origen y aplicación de recursos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023	2022	VARIACION	
				2024 VS 2023	2023 VS 2022
Actividades de operación:					
Pérdida del ejercicio	\$ (75,869)	\$ (97,705)	\$ (117,909)	\$ 21,836	\$ 20,204
Partidas relacionadas con actividades de la operación:					
Estimación de deterioro de derechos al cobro	(34,330)	42,807	(67,151)	(77,137)	109,958
Estimación de bienes adjudicados	(19,703)	(8,612)	(10,351)	(11,091)	1,739
Gastos por intereses devengados	40,715	38,757	36,775	1,958	1,982
Quitas por reestructuras y adjudicaciones	42,701	51,730	83,428	(9,029)	(31,698)
Fluctuación cambiaria por UDIS no realizada	33,547	22,184	33,167	11,363	(10,983)
	(12,939)	49,161	(42,041)	(62,100)	91,202
Actividades de operación					
Ingresos provenientes de cobros de cartera	58,760	(48,659)	66,637	107,419	(115,296)
Disminución de bienes adjudicados	(7,435)	25,314	9,372	(32,749)	15,942
Amortización de certificados bursátiles	(12,316)	(48,213)	(7,519)	35,897	(40,694)
Intereses pagados	(24,197)	15,819	(24,466)	(40,016)	40,285
Efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	14,812	(55,739)	44,024	70,551	(99,763)
Aumento (Disminución) neta de efectivo	1,873	(6,578)	1,983	8,451	(8,561)
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	10,339	16,917	14,934	(6,578)	1,983
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	\$ 12,212	\$ 10,339	\$ 16,917	\$ 1,873	\$ (6,578)

Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	Déficit		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulado	Del Ejercicio	
SalDOS al inicio de diciembre de 2022	\$ (519,767)	(71,030)	(590,797)
Aplicación de resultados acumulados	(71,030)	71,030	-
Pérdida del ejercicio	-	(117,909)	(117,909)
SalDOS al 31 de diciembre de 2022	\$ (590,797)	\$ (117,909)	(708,706)
Aplicación de resultados acumulados	(117,909)	117,909	-
Pérdida del ejercicio	-	(97,705)	(97,705)
SalDOS al 31 de diciembre de 2023	\$ (708,706)	\$ (97,705)	(806,411)
Aplicación de resultados acumulados	(97,705)	97,705	-
Pérdida del ejercicio	-	(75,869)	(75,869)
SalDOS al 31 de diciembre de 2024	\$ (806,411)	\$ (75,869)	(882,280)

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

**COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

1. EFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES

El efectivo en bancos e inversiones se integra como se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
Depósitos bancarios	924	1,361	2,610
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	11,288	8,978	14,307
Total de efectivo en bancos e inversiones	12,212	10,339	16,917

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones de corto plazo se encuentran representadas por bonos de desarrollo del gobierno federal (GOBFED) e integrados por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable, al 31 de diciembre de 2022 por bonos de desarrollo (BONOS) ,se integran por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable. Los GOBFED y BONOS devengan intereses diariamente a una tasa anual nominal ponderada del 9.30%, 10.55%, 9.80% , respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$1,069, \$ 1,220 y \$748, respectivamente.

2. DERECHOS DE COBRO-NETO

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 5 años.

Los derechos de cobro se presentan en el estado de situación financiera como activo no circulante por aquellas partidas cuya exigibilidad es menor a un año.

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

	31 de diciembre de 2024		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Créditos hipotecarios individuales	53,894	1,671	55,565
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	334,317	1,743	336,060
Suma	388,211	3,414	391,625
Cobranza por aplicar			(8,755)
Accesorios devengados no cobrados			61,576
Estimación para cuentas incobrables			(376,795)
Cartera de crédito – Neto			67,651

31 de diciembre de 2023

	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	68,527	1,133	69,660
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	374,694	1,369	376,063
Suma	443,221	2,502	445,723
Cobranza por aplicar			(10,429)
Accesorios devengados no cobrados			61,343
Estimación para cuentas incobrables			(423,386)
Cartera de crédito – Neto			73,251

31 de diciembre de 2022

	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	86,868	683	87,551
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	413,380	3,253	416,633
Suma	500,248	3,936	504,184
Cobranza por aplicar			(5,351)
Accesorios devengados no cobrados			62,083

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estimación para cuentas incobrables	(466,193)
Derechos de Cobro – Neto	<u>94,723</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la antigüedad del saldo insoluto de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2024

Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	53,282	2,114	-	1,316	1,441	167,860	226,013

2023

Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	67,054	1,147	1,229	1,342	1,357	191,781	263,910

2022

Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	80,247	2,161	4,007	736	1,214	220,813	309,178

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$16,525 \$20,620 y \$26,049, respectivamente.

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

2024**2023****2022**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Saldos al inicio del año	423,386	466,193	533,344
Movimientos del período	<u>(46,591)</u>	<u>(42,807)</u>	<u>(67,151)</u>
Saldos al final del año	376,795	423,386	466,193

3. BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se integran como sigue:

	2024	2023	2022
Inmuebles adjudicados	108,783	131,789	139,878
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	<u>(81,262)</u>	<u>(88,705)</u>	<u>(80,092)</u>
Saldos al final del año	<u>27,521</u>	<u>43,084</u>	<u>59,786</u>

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se presenta a continuación:

	2024	2023	2022
Saldos al inicio del año	131,789	139,878	149,250
Altas de bienes adjudicados	8,110	7,996	13,007
Bajas de bienes adjudicados	<u>(31,116)</u>	<u>(16,065)</u>	<u>(22,379)</u>
Saldos al final del año	108,783	131,789	139,878
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	<u>(81,262)</u>	<u>(88,705)</u>	<u>(80,092)</u>
Total de bienes adjudicados	27,521	43,084	59,786

4. PASIVO BURSÁTIL

El 23 de marzo de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 2,344,756 serie A y 164,767 serie B, con valor nominal de 100 UDIS cada uno, identificados con la calve de pizarra MXMACFW 07U y MXMACFW 07-2U para cada serie, respectivamente, dichos certificados bursátiles tienen como fecha de vencimiento el día 25 de enero de 2036.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el saldo insoluto en UDIS por los certificados bursátiles ascienden a \$110,916, \$110,916 y \$110,916, respectivamente.

En tanto no sean amortizados, devengaran intereses a una tasa anual del 4.08% , 6.55%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2024, 2023 y 2022, ascendió a \$ \$40,715, \$38,757 y \$36,774 respectivamente.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles para el 2022 realizo amortizaciones por \$7,519. .

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

Tipo de Serie	Clave de cotización	Valor de la emisión	Moneda	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Saldos		
							2024	2023	2022
A	MXMACFW 07U	96,241	MXN	4.08%	23/03/2007	25/01/2036	802,738	768,158	735,937
B	MXMACFW 07-2U	14,675	MXN	6.55%	23/03/2007	25/01/2036	122,401	117,128	112,215
							925,139	885,286	848,152
Intereses por pagar							64,525	47,799	31,980
Total pasivo bursátil							989,664	933,085	880,132

5. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2024	2023	2022
Ingresos por accesorios devengados	6,800	6,528	9,362
Ingresos por intereses de inversiones	1,069	1,220	748
Total de otros ingresos	<u>7,869</u>	<u>7,748</u>	<u>10,110</u>

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

a. Riesgo de crédito

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

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

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

A continuación, se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados en bancos e inversiones:

Calidad crediticia	2024	2023	2022
AAA (tmex)	12,212	10,339	16,917

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

Tipo de riesgo:	Antigüedad	2024		2023		2022	
		Total	%	Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$55,396	24.51%	\$68,201	25.84%	\$82,408	26.65%
Potencial	61 a 120 días	1,316	0.58%	2,571	0.97%	4,743	1.53%
Real	121 a 150 días	1,441	0.64%	1,357	0.52%	1,213	0.40%
Alto riesgo	151a 180 días	737	0.33%	1,055	0.40%	311	0.10%
Irrecuperable	Más de 180 días	\$167,123	73.94%	\$190,726	72.27%	220,503	71.32%
		<u>\$226,013</u>	<u>100%</u>	<u>\$263,910</u>	<u>100%</u>	<u>\$309,178</u>	<u>100%</u>

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

b.Riesgo de tasa de interés

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en \$990, \$885 y \$848; respectivamente.

c.Riesgo de liquidez

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

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

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

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del fideicomiso.

2024	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	64,525	-	-	925,139	989,664
Intereses por devengar	41,335	82,670	82,784	55,038	261,827
	105,860	82,670	82,784	980,177	1,251,491
2023	Menos de 1 año	De 1 a 3	De 3 a 5	Más de 5	Total

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		años	años	años	
Pasivo bursátil	47,799	-	-	885,286	933,085
Intereses por devengar	39,663	79,109	79,218	92,222	290,212
	87,462	79,109	79,218	977,508	1,223,297

2022	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	31,980	-	-	848,152	880,132
Intereses por devengar	37,895	75,895	75,791	126,352	315,933
	37,895	\$75,895	75,791	975,104	1,196,065

Riesgo movimiento del valor de la Unidad de Inversión (UDI)

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el tipo de cambio utilizado por el Fideicomiso para evaluar sus activos y pasivos denominados en UDI es de \$8.340909 y de \$7.981602; el valor de la UDI al 4 de abril de 2025 es de \$8.424814.

7. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES DE LA ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO

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

La Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para medir y reconocer ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables resultantes probablemente difieran de los resultados

o eventos reales de las estimaciones y proyecciones con riesgo significativo de ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio próximo es la siguiente;

Estimación para pérdidas crediticias

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

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 perdida 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.

Con base en la metodología emitida por la CNBV y los Criterios Contables que le son relativos, se determinó una Probabilidad de Incumplimiento y una severidad de perdida, conforme a las fases señaladas en la NIIF 9 conforme a lo siguiente:

2024	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Fase 1	0.18%	1.02%
Fase 2	10.00%	100.00%
Fase 3	89.36%	98.86%

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de pérdida puede llegar de un 10 o hasta un 100 al % dependiendo del tiempo transcurrido desde la adjudicación, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2024.

Hasta el año 2021, el Fideicomiso registró la estimación por deterioro de su cartera de créditos con base en el índice histórico de morosidad. La metodología utilizada para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo estadístico de tendencias de incumplimiento, el cual fue suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables, habiéndose realizado una segmentación considerando el número de acreditados activos, y aplicando índices con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito.

8. VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

Efectivo en bancos e inversiones

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

Atendiendo a esta clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Se integra como sigue:

2024	2023	2022
------	------	------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
12,212	12,212	10,339	10,339	16,917	16,917

Derechos de cobro. Neta de estimación para perdidas crediticias

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

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

2024		2023		2022	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
67,651	67,651	73,251	73,251	94,723	94,723

Pasivo bursátil

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

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

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

2024		2023		2022	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
989,664	989,664	933,085	933,085	880,132	880,132

9. POLITICAS CONTABLES MATERIALES

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

a. Efectivo en bancos e inversiones

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

b. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

Cartera de créditos – Está integrada por la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (su recuperación genera los flujos de efectivo que el fideicomiso obtiene y utiliza para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netos de la estimación para pérdidas crediticias y en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 7. El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando: sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos o se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Baja de activos financieros - El Fideicomiso da de baja los activos financieros cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero mediante la transferencia de manera sustancial de los riesgos y beneficios del activo financiero o bien, si el Fideicomiso retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios, sin retener el control sobre el activo financiero. El control es retenido cuando la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

c. Pasivos financieros

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

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

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada.

Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original - Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

d. Bienes adjudicados

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

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

e. Deterioro de activos financieros

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

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio.

Reconocimiento.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

Política de bajas

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

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

f. Otras cuentas por pagar

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

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

g. Pasivo bursátil

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

h. Patrimonio

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

i. Reconocimiento de ingresos

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

j. Gastos por intereses

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

k. Impuestos a la utilidad

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

10. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

En el año en curso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) emitió una serie de modificaciones a las NIIF las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2024.

Del análisis de las modificaciones se definen los efectos de su adopción conforme se muestra a continuación:

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF			
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
NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

			Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos.	La clasificación de los pasivos en corrientes y no corrientes debe basarse en los derechos existentes, a diferir la liquidación en al menos 12 meses	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con condiciones pactadas ("covenants")	Los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 - Instrumentos financieros	Información a revelar- Acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 21 - Ausencia de convertibilidad	Introduce la definición de convertibilidad entre monedas y establece un enfoque de análisis dual. Se incorporan requisitos de revelación tanto cualitativos como cuantitativos	1 de enero de 2026	No aplica al Fideicomiso
NIIF 18 - Presentación y Revelación en Estados Financieros	Esta nueva norma no modifica los criterios de reconocimiento y medición de las NIIF, sino que introduce cambios a los criterios de presentación.	1 de enero de 2027	En análisis para adoptar cambios en su oportunidad
NIIF 19 - Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas	Especifica los requisitos reducidos de información a revelar, y reducir los costos de preparación de los estados financieros de las subsidiarias, manteniendo la utilidad de la información para los usuarios.	1 de enero de 2027	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Instrumentos financieros	Contratos de electricidad generada por fuentes naturales. Reconocimiento y tratamiento de los contratos de compra de energía eléctrica	1 de enero de 2026	No aplica al Fideicomiso

Normas Internacionales de Sostenibilidad - NIIFS

NIIFS-S1	Proporciona un marco de principios (requerimientos) generales para la revelación de información material sobre los riesgos y oportunidades significativos en materia de sostenibilidad a los que está expuesta una compañía, buscando	1 de enero de 2025	En análisis para adoptar cambios en su oportunidad
----------	---	--------------------	--

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	que sea útil para los usuarios principales de informes financieros de propósito general.		
NIIFS-S2	Establece revelaciones de información sobre la exposición a riesgos y oportunidades significativos asociados con el clima, que permitan a los “usuarios primarios” evaluar el impacto en la posición financiera y permitir a los usuarios comprender los procesos utilizados para identificar, evaluar, priorizar y monitorear los riesgos y oportunidades relacionados con el clima.	1 de enero de 2025	En análisis para adoptar cambios en su oportunidad

Sostenibilidad. - El 26 de junio de 2023, el Consejo Internacional de Normas de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) publicó sus dos primeras Normas Internacionales de Revelación de Sostenibilidad (IFRS SDS por sus siglas en inglés o las Normas ISSB), que entrarán en vigor para los periodos que inicien el o después del 1 de enero de 2024. Juntas marcan el comienzo de una nueva era en la que se requerirá a las entidades la revelación de información relacionada con la sostenibilidad.

FRS S1 Requerimientos generales para la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad.

La IFRS S1 proporciona los requerimientos básicos para las revelaciones sobre sostenibilidad, que deben utilizarse con la IFRS S2, así como con las futuras normas que publique el ISSB. La norma:

- Requiere la revelación de información material sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad junto con los estados financieros, para satisfacer las necesidades de información de los inversionistas
- Requiere revelaciones específicas de la industria y refiere como orientación a las normas por industria del SASB para identificar las revelaciones sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad
- Refiere a fuentes para ayudar a las entidades a identificar riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y otra información (aquello que no esté dentro del alcance de la IFRS S2)
- Requiere revelaciones que permitan a los inversionistas entender las conexiones entre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, las revelaciones financieras y los estados financieros relacionados con la sostenibilidad
- Es independiente de las normas contables.

Clave de Cotización: **MXMACFW**

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

El despacho de auditoría externa encargado en la revisión del ejercicio 2024 es AVACCO, Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

Asambleas de tenedores, en su caso:

Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024, no se celebraron asambleas de tenedores.

Clave de Cotización: MXMACFW

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

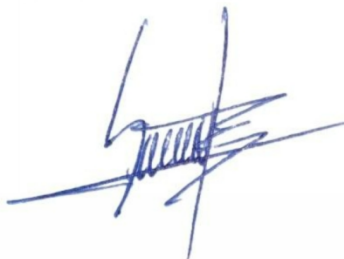
[431000-NBIS1] Personas responsables

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del **Fideicomiso F/233595, Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria** por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron dictaminados con fecha 04 de abril de 2025; 04 de abril de 2024 y 04 de abril de 2023 respectivamente de conformidad con la 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.

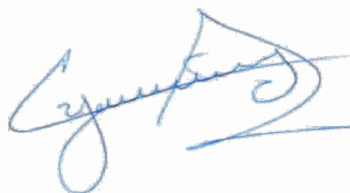
Avacco - Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.



C.P.C. Eduardo Gama Terrazas
Socio y Representante Legal

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

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



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 233595

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. 233595 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

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



Sergio Carrera Dávila / José Manuel Rendón Oberhauser
Director General

Susana Jaqueline Valdivia Ortiz
Directora Finanzas

Areli Alegría Monreal
Subdirector Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 233595 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Clave de Cotización: MXMACFW

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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

MXMACFW 07U y MXMACFW 07-2U, F/233595
Reporte anual correspondiente al ejercicio 2024



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[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:



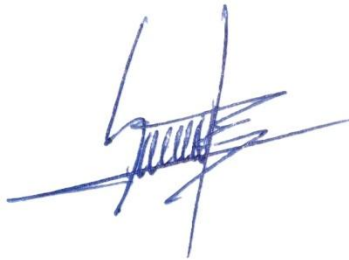
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del **Fideicomiso F/233595, Administrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria** por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron dictaminados con fecha 04 de abril de 2025; 04 de abril de 2024 y 04 de abril de 2023 respectivamente de conformidad con la 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.

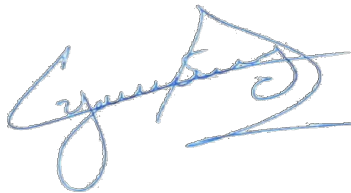
Avacco - Valor Agregado en Contabilidad, S.A. de C.V.



C.P.C. Eduardo Gama Terrazas
Socio y Representante Legal

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

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



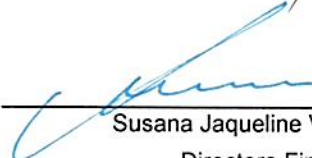
Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 233595

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. 233595 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

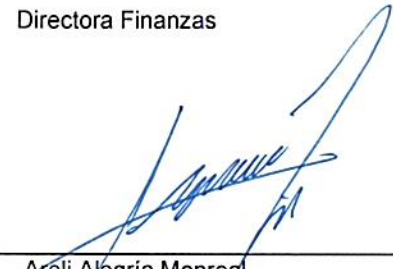
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual,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



Sergio Carrera Dávila / José Manuel Rendón Oberhauser
Director General



Susana Jaqueline Valdivia Ortiz
Directora Finanzas



Aréli Alegria Monreal
Subdirector Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado del Fideicomiso 233595 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

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 fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

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

MXMACFW 07U y MXMACFW 07-2U, F/233595
Reporte anual correspondiente al ejercicio 2024



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Número F233595
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 2024 y 2023
Notas a los Estados Financieros

Fideicomiso Irrevocable Número F233595
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 2024 y 2023
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 irrevocable número F/233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles.**

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso irrevocable número F/233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles**, (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 esas fechas, 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. F/233595** al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes a los años 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 independiente en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F/233595**, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como negocio en marcha, ya que el Contrato de Fideicomiso establece que mantendrá su vigencia con la finalidad de amortizar la totalidad de los Certificados Bursátiles o bien, hasta que se cumpla el término legal que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. A la fecha de estos estados financieros, los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso continúan administrándose para ser recuperados, mientras que la mayoría de estos créditos se han visto en un proceso de deterioro acentuado; provocando en consecuencia, que la capacidad de recuperación inmediata para cubrir los pagos de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles así como para hacer frente a sus gastos de operación se ha visto comprometida.

Conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, se aprecia su continuidad como negocio en marcha, ya que permanecerá en funcionamiento hasta la total amortización los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para su terminación.

El Fideicomiso tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios.

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 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 el ejercicio 2024, el Fideicomiso obtuvo ingresos al flujo de efectivo por la cobranza de la cartera de derechos de cobro y por la monetización de algunos bienes adjudicados, sin que se pudiera llegar a cubrir las amortizaciones calendarizadas para este año, así como tampoco los intereses devengados a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, 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 2024, la Auditoría Externa del Fideicomiso, se condujo hacia la evaluación de los saldos de la cartera de derechos de cobro en el enfoque de las disposiciones legales que regulan su actividad, así como en las Normas Internacionales de Información Financiera que resultan aplicables.

El estudio de los casos de atrasos en la cobranza 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 derechos de cobro.

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 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 04 de abril de 2025



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, debido 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 F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

**Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)**

Activo	Notas	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo en bancos e inversiones	6	12,212	10,339
Total del activo circulante		12,212	10,339
Derechos al cobro, neto	7	67,651	73,251
Bienes adjudicados	8	27,521	43,084
Activo Total		107,384	126,674
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	9	64,525	47,799
Total del pasivo circulante		64,525	47,799
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	9	925,139	885,286
Pasivo Total		989,664	933,085
Patrimonio			
Deficiencia en el patrimonio:			
Déficit acumulado		(806,411)	(708,706)
(Perdida) utilidad del ejercicio		(75,869)	(97,705)
Patrimonio Total (Deficiencia)		(882,280)	(806,411)
Pasivo y Patrimonio Total		107,384	126,674

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

**Estados de resultados
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)**

	Notas	2024	2023
Ingresos financieros		16,525	20,620
Gastos financieros		(40,715)	(38,757)
Resultado de operación		(24,190)	(18,137)
Otros conceptos de resultados:			
Otros Ingresos	10	7,869	7,748
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(2,849)	(3,503)
Quitas		(42,701)	(51,730)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		54,034	33,495
Honorarios		(34,485)	(43,394)
Pérdida cambiaria por UDI		(33,547)	(22,184)
Suman otros conceptos		(51,679)	(79,568)
Pérdida del ejercicio		(75,869)	(97,705)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

**Estados de cambios en la deficiencia del patrimonio
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)**

	<u>Déficit</u>		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulado	Del Ejercicio	
Saldos al inicio de 2023	(590,797)	(117,909)	(708,706)
Aplicación de resultados acumulados	(117,909)	117,909	-
Pérdida del ejercicio		(97,705)	(97,705)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(708,706)	(97,705)	(806,411)
Aplicación de resultados acumulados	(97,705)	97,705	-
Pérdida del ejercicio		(75,869)	(75,869)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(806,411)	(75,869)	(882,280)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Estados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023
Actividades de operación:		
Pérdida del ejercicio	(75,869)	(97,705)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos al cobro	(34,330)	42,807
Estimación de deterioro bienes adjudicados	(19,703)	(8,612)
Gastos por intereses devengados	40,715	38,757
Quitas por reestructuras y adjudicaciones	42,701	51,730
Fluctuación cambiaria por UDIS no realizada	33,547	22,184
	<u>(12,939)</u>	<u>49,161</u>
Actividades de operación:		
Ingresos provenientes de cobros de cartera	58,760	(48,659)
Disminución de bienes adjudicados	(7,435)	25,314
Amortización de Certificados Bursátiles	(12,316)	(48,213)
Intereses pagados	(24,197)	15,819
Efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	<u>14,812</u>	<u>(55,739)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	<u>1,873</u>	<u>(6,578)</u>
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	<u>10,339</u>	<u>16,917</u>
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	<u>12,212</u>	<u>10,339</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F233595 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos)

CONSTITUCIÓN, ACTIVIDADES, FINES DEL FIDEICOMISO Y EVENTO RELEVANTE

El Fideicomiso Irrevocable No 233595 constituido el 21 de marzo de 2007, con una duración de 29 años, es administrado, por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y a partir de 2012 es administrado en conjunto con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad regulada, para emitir certificados bursátiles en una o varias emisoras que, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito y Ley del Mercado de Valores, serán colocados entre el gran público inversionista, y entregar al Fideicomitente el producto de la venta de los certificados bursátiles a cambio de los derechos de crédito cedidos por el Fideicomitente al patrimonio del Fideicomiso. Con el producto de la cobranza de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso se pagará en su totalidad la emisión de los certificados bursátiles.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.

Compromisos

- a) El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme las instrucciones del Comité Técnico de Emisión o Comité Técnico de Ejecución; así mismo tendrá las siguientes obligaciones; i) deberá dar aviso al Representante

Común de cada Emisión en caso de existir cualquier incumplimiento del Contrato de Apertura de Crédito, ii) deberá notificar al Comité Técnico de Ejecución en caso de existir cualquier conflicto en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, iii) deberá entregar mensualmente dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario, un informe que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior, y iv) deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que estén obligados en los términos de la Ley del Mercado de Valores, de las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes de mercado de valores, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y de las demás disposiciones aplicables.

b) El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión fue designado en cada contrato de Fideicomiso y podrá ser sustituido por la asamblea general de Tenedores de cada Emisión. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Título correspondiente de cada Emisión de Certificados Bursátiles.

c) El Fideicomiso tendrá una duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, pudiéndose extinguir por cualquier causa prevista en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, excepto la contenida en la fracción VI del mismo artículo, ya que el Fideicomiso no se reserva el derecho de revocarlo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

Evento relevante

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

NOTA 1.- BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

Bases de preparación de la información financiera

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Moneda funcional y de presentación

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.

El Fideicomiso elabora sus estados de resultados clasificándolos por la naturaleza de sus partidas, lo que permite conocer las erogaciones más importantes relacionadas con la actividad principal.

Bases de medición

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

Uso de estimaciones

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Fideicomiso; la Administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son materiales para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto de las obligaciones del Fideicomiso exceden a sus activos por \$882,280 y \$806,411, respectivamente; esta deficiencia se debe a que los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son usados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer contablemente dichos deterioros a lo largo del tiempo. Esta circunstancia genera una incertidumbre importante sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tenedores de los Certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la Administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio.

NOTA 2.- POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a. Efectivo en bancos e inversiones

El efectivo en bancos e inversiones, incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de chequese inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, con vencimientos de tres meses o menos. El efectivo se presenta a valor nominal; se considera que el importe de las inversiones equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo. Ver Nota 6

b. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

Derechos de cobro – Está integrada por la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (su recuperación genera los flujos de efectivo que el fideicomiso obtiene y utiliza para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netas de la estimación para pérdidas crediticias y en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 7. El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando: sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos o se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Baja de activos financieros - El Fideicomiso da de baja los activos financieros cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero mediante la transferencia de manera sustancial de los riesgos y beneficios del activo financiero o bien, si el Fideicomiso retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios, sin retener el control sobre el activo financiero. El control es retenido cuando la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

c. Pasivos financieros

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

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

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada.

Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original - Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

d. Bienes adjudicados

Los bienes adjudicados son bienes que el Fideicomiso recibe como consecuencia de un crédito incobrable, ya sea por medio de una resolución judicial o por consentimiento del deudor, y que son destinados para su venta. Estos bienes cuentan con dos categorías: los adquiridos mediante adjudicación judicial y los recibidos mediante dación en pago. Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien. Ver Nota 8.

El valor de registro de ambos es igual a su costo, valor neto de realización o el valor neto en libros del crédito, el que sea menor. Al registrar en la contabilidad un bien adjudicado, el saldo del crédito se da de baja de la cartera del Fideicomiso, en el caso de que el valor en libros del crédito fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor

de este último se ajusta al valor en libros del crédito. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se incluyen en los resultados. Regularmente la Administración del Fideicomiso revisa el valor neto de realización y en caso de que se de alguna circunstancia que haya deteriorado el mismo, realiza los ajustes correspondientes.

e. Deterioro de activos financieros

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

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio.

Reconocimiento.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

Política de bajas

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

Las pérdidas estimadas por deterioro de la cartera se cargan a los resultados del año en el que se determina. La recuperación de créditos, previamente deteriorados, se registra contra la estimación para deterioro de derechos de cobro 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 révertida, registrando el efecto en la estimación por deterioro de derechos de cobro en el estado de resultados.

f. Otras cuentas por pagar

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

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

g. Pasivo bursátil

Los Instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Ver Nota 9

h. Patrimonio

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

i. Reconocimiento de ingresos

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

j. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, el pasivo bursátil devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Ver Nota 9

k. Impuestos a la utilidad

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

NOTA 3. - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

a. Riesgo de crédito

Representa el principal riesgo del Fideicomiso debido a que las cuentas por cobrar del Fideicomiso están representadas principalmente por créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas. Ver Nota 7.

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

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

A continuación, se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados en el efectivo en bancos e inversiones:

Calidad crediticia	2024	2023
AAA (tmex)	12,212	10,339

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

Tipo de riesgo:	Antigüedad	2024		2023	
		Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$ 55,396	24.51%	\$ 68,201	25.84%
Potencial	61 a 120 días	1,316	0.58%	2,571	0.97%
Real	121 a 150 días	1,441	0.64%	1,357	0.52%
Alto riesgo	151 a 180 días	737	0.33%	1,055	0.40%
Irrecuperable	Más de 180 días	167,123	73.94%	190,726	72.27%
		\$ 226,013	100.00%	\$ 263,910	100.00%

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad de la cartera, como se observa en la Nota 7.

b. Riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2024 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en \$990 y \$885 respectivamente.

c. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

2024	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	64,525	-	-	925,139	989,664
Intereses por devengar	41,335	82,670	82,784	55,038	261,827
	105,860	82,670	82,784	980,177	1,251,491

2023	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	47,799	-	-	885,286	933,085
Intereses por devengar	39,663	79,109	79,218	92,222	290,212
	87,462	79,109	79,218	977,508	1,223,297

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el tipo de cambio utilizado por el Fideicomiso para evaluar sus activos y pasivos denominados en UDI es de \$8.340909 y de \$7.981602; el valor de la UDI al 4 de abril de 2025 es de \$8.424814.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

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

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

Estimación para pérdidas crediticias

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.

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.

Con base en la metodología emitida por la CNBV y los Criterios Contables que le son relativos, se determinó una Probabilidad de Incumplimiento y una severidad de pérdida, conforme a las fases señaladas en la NIIF 9 conforme a lo siguiente:

2024	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Fase 1	0.18%	1.02%
Fase 2	10.00%	100.00%
Fase 3	89.36%	98.86%

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de pérdida puede llegar de un 10 o hasta un 100 al % dependiendo del tiempo transcurrido desde la adjudicación, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2024.

Hasta el año 2021, el Fideicomiso registró la estimación por deterioro de derechos de cobro con base en el índice histórico de morosidad. La metodología utilizada para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo estadístico de tendencias de incumplimiento, el cual fue suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables, habiéndose realizado una segmentación considerando el número de acreditados activos, y aplicando índices con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito.

NOTA 5 - VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

Efectivo en bancos e inversiones

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

Atendiendo a la clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Se integra como sigue:

2024		2023	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
12,212	12,212	10,339	10,339

Derechos de cobro. Neta de estimación para perdidas crediticias

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

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

Se integra como sigue:

2024		2023	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
67,651	67,651	73,251	73,251

Pasivo bursátil

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

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

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

2024		2023	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
989,664	989,664	933,085	933,085

NOTA 6 - EFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES

El efectivo en bancos e inversiones se integra como se muestra a continuación:

	2024	2023
Depósitos bancarios	924	1,361
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	11,288	8,978
Total de efectivo en bancos e inversiones	12,212	10,339

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones de corto plazo se encuentran representadas por bonos de desarrollo del gobierno federal (GOBFED) e integrados por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco

significativos en cambios en su valor razonable.

Los GOBFED devengan intereses diariamente a una tasa variable anual nominal ponderada del 9.30% y 10.55%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$1,069 y \$1,220, respectivamente.

NOTA 7 - DERECHOS DE COBRO – NETO

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles a que se refiere la Nota 9, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 5 años.

Los derechos de cobro se presentan en el estado de situación financiera como activo circulante por aquellas partidas cuya exigibilidad es menor a un año.

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

	31 de diciembre de 2024		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	53,894	1,671	55,565
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	334,317	1,743	336,060
Suma	388,211	3,414	391,625
Cobranza por aplicar			(8,755)
Accesorios devengados no cobrados			61,576
Estimación para cuentas incobrables			(376,795)
Cartera de crédito – Neto			67,651

	31 de diciembre de 2023		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	68,527	1,133	69,660
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	374,694	1,369	376,063
Suma	443,221	2,502	445,723
Cobranza por aplicar			(10,429)
Accesorios devengados no cobrados			61,343
Estimación para cuentas incobrables			(423,386)
Cartera de crédito – Neto			73,251

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la antigüedad del saldo insoluto de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2024							
Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	53,282	2,114	-	1,316	1,441	167,860	226,013

2023							
Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	67,054	1,147	1,229	1,342	1,357	191,781	263,910

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$16,525 y \$ 20,620 respectivamente.

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

	2024	2023
Saldos al inicio del año	423,386	466,193
Movimientos del período	(46,591)	(42,807)
Saldos al final del año	376,795	423,386

NOTA 8 - BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se integran como sigue:

	2024	2023
Inmuebles adjudicados	108,783	131,789
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(81,262)	(88,705)
Saldos al final del año	27,521	43,084

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presenta a continuación:

	2024	2023
Saldos al inicio del año	131,789	139,878
Altas de bienes adjudicados	8,110	7,996
Bajas de bienes adjudicados	(31,116)	(16,085)
Saldos al final del año	108,783	131,789
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(81,262)	(88,705)
Total de bienes adjudicados	27,521	43,084

NOTA 9 - PASIVO BURSÁTIL

El 23 de marzo de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 2,344,756 títulos serie A correspondientes a la emisión MXMACFW-07U y 164,767 títulos serie B, por la emisión MXMACFW-07-2U con valor nominal de 100 UDIS cada uno; estos certificados tienen fecha de vencimiento el 25 de enero de 2036.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo insoluto en UDIS por los certificados bursátiles ascienden a 110,916 y 110,916; respectivamente.

En tanto no sean amortizados, devengarán intereses a una tasa anual del 4.08% y 6.55%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2024 y 2023, ascendió a \$40,715 y \$38,757, respectivamente.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles.

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

Serie	Clave de Cotización	Valor	Moneda	Tasa de Interés	Fecha de emisión	Fecha de Vencimiento	2024	2023
A	MXMACFW 07U	96,241	UDI	4.08%	23/03/2007	25/01/2036	802,738	768,158
B	MXMACFW 07- 2U	14,675	UDI	6.55%	23/03/2007	25/01/2036	122,401	117,128
							925,139	885,286
	Intereses por pagar						64,525	47,799
	Total pasivo bursátil						989,664	933,085

NOTA 10 - OTROS INGRESOS

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2024	2023
Ingresos por accesorios devengados	6,800	6,528
Ingresos por intereses de inversiones	1,069	1,220
Total de otros ingresos	7,869	7,748

NOTA 11 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

En el año en curso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) emitió una serie de modificaciones a las NIIF las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2024.

Del análisis de las modificaciones se definen los efectos de su adopción conforme se muestra a continuación:

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF			
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

NIIF relativa	Descripción	Aplicable en:	Efecto en la Información Financiera del Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1- Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos.	La clasificación de los pasivos en corrientes y no corrientes debe basarse en los derechos existentes, a diferir la liquidación en al menos 12 meses	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 1- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas ("covenants")	Los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 - Instrumentos financieros	Información a revelar- Acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIC 21 - Ausencia de convertibilidad	Introduce la definición de convertibilidad entre monedas y establece un enfoque de análisis dual. Se incorporan requisitos de revelación tanto cualitativos como cuantitativos	1 de enero de 2026	No aplica al Fideicomiso
NIIF 18 - Presentación y Revelación en Estados Financieros	Esta nueva norma no modifica los criterios de reconocimiento y medición de las NIIF, sino que introduce cambios a los criterios de presentación.	1 de enero de 2027	En análisis para adoptar cambios en su oportunidad
NIIF 19 - Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas	Especifica los requisitos reducidos de información a revelar, y reducir los costos de preparación de los estados financieros de las subsidiarias, manteniendo la utilidad de la información para los usuarios.	1 de enero de 2027	No aplica al Fideicomiso
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Instrumentos financieros	Contratos de electricidad generada por fuentes naturales. Reconocimiento y tratamiento de los contratos de compra de energía eléctrica	1 de enero de 2026	No aplica al Fideicomiso

Normas Internacionales de Sostenibilidad - NIIFs			
NIIFs-S1	Proporciona un marco de principios (requerimientos) generales para la revelación de información material sobre los riesgos y oportunidades significativos en materia de sostenibilidad a los que está expuesta una compañía, buscando que sea útil para los usuarios principales de informes financieros de propósito general.	1 de enero de 2025	En análisis para adoptar cambios en su oportunidad
NIIFs-S2	Establece revelaciones de información sobre la exposición a riesgos y oportunidades significativos asociados con el clima, que permitan a los "usuarios primarios" evaluar el impacto en la posición financiera y permitir a los usuarios comprender los procesos utilizados para identificar, evaluar, priorizar y monitorear los riesgos y oportunidades relacionados con el clima.	1 de enero de 2025	En análisis para adoptar cambios en su oportunidad

NOTA 12.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 04 de abril de 2024, por Alejandra O. Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario.

Ciudad de México, a 04 de abril de 2025.


Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario



Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

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 2024

Fid/ 233595 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 25 días del mes de abril de 2025.

Atentamente,

Alejandra O. Sánchez Bastida

Delegado Fiduciario

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

INTERNAL



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

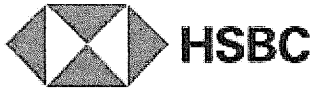
Ciudad de México a 25 de abril de 2025

Referencia: Declaración Auditoria FID 233595

Estimado contador:

A continuación, confirmo lo siguiente:

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



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

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alejandra O. Sánchez Bastida'.

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 233595



Ciudad de México, a 04 de abril de 2025

Fideicomiso F/233595 para la emisión de Certificados Bursátiles

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

Con relación a mi examen de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/233595 para la emisión de Certificados Bursátiles (HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple) al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 39 de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos”, en mi carácter de Auditor Externo Independiente manifiesto lo siguiente:

1. Expreso mi consentimiento para que el Fideicomiso F/233595 incluya en el reporte anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emití.
2. Manifestamos asimismo, que la información financiera contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, coincide con la información financiera auditada, con el fin de hacerla del conocimiento público.

Atentamente,

**C.P.C. Eduardo Gama Terrazas
Socio Director y Representante Legal**

Fideicomiso Irrevocable Número F233595
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

Fideicomiso Irrevocable Número F233595
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 irrevocable número F/233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles.**

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso irrevocable número F/233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles**, (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 esas fechas, 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. F/233595** al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo de sus operaciones, correspondientes a los años 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 independiente en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de **Fideicomiso de emisión de certificados bursátiles Número. F/233595**, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como negocio en marcha, ya que el Contrato de Fideicomiso establece que mantendrá su vigencia con la finalidad de amortizar la totalidad de los Certificados Bursátiles o bien, hasta que se cumpla el término legal que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. A la fecha de estos estados financieros, los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso continúan administrándose para ser recuperados, mientras que la mayoría de estos créditos se han visto en un proceso de deterioro acentuado; provocando en consecuencia, que la capacidad de recuperación inmediata para cubrir los pagos de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles así como para hacer frente a sus gastos de operación se ha visto comprometida.

Conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, se aprecia su continuidad como negocio en marcha, ya que permanecerá en funcionamiento hasta la total amortización los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para su terminación.



El Fideicomiso tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios.

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 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 el ejercicio 2023, el Fideicomiso obtuvo ingresos al flujo de efectivo por la cobranza de la cartera de derechos de cobro y por la monetización de algunos bienes adjudicados, sin que se pudiera llegar a cubrir las amortizaciones calendarizadas para este año, así como tampoco los intereses devengados a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, 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 de cobro en el enfoque de las disposiciones legales que regulan su actividad, así como en las Normas Internacionales de Información Financiera que resultan aplicables.

El estudio de los casos de atrasos en la cobranza 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 derechos de cobro.

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 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.



ÁVACCO

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

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 04 de abril de 2024

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, debido 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.





ÁVACCO

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

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 F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

**Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)**

Activo	Notas	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo en bancos e inversiones	6	10,339	16,917
Total del activo circulante		10,339	16,917
Derechos de cobro, neto	7	73,251	94,723
Bienes adjudicados	8	43,084	59,786
Activo Total		126,674	171,426
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	9	47,799	31,980
Total del pasivo circulante		47,799	31,980
Pasivo a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles a largo plazo	9	885,286	848,152
Pasivo Total		933,085	880,132
Patrimonio			
Deficiencia en el patrimonio:			
Déficit acumulado		(708,706)	(590,797)
(Pérdida) utilidad del ejercicio		(97,705)	(117,909)
Patrimonio Total (Deficiencia)		(806,411)	(708,706)
Pasivo y Patrimonio Total		126,674	171,426

Fideicomiso Irrevocable Numero F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

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

	Notas	2023	2022
Ingresos financieros		20,620	26,049
Gastos financieros		(38,757)	(36,775)
Resultado de operación		(18,137)	(10,726)
Otros conceptos del resultados:			
Otros Ingresos	10	7,748	10,110
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(3,503)	(18,436)
Quitas		(51,730)	(83,429)
Estimación de deterioro de derechos de cobro y bienes adjudicados		33,495	53,250
Honorarios		(43,394)	(36,437)
Pérdida cambiaria por UDI		(22,184)	(32,242)
Suman otros conceptos		(79,568)	(107,183)
Pérdida del ejercicio		(97,705)	(117,909)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F233595 para la Emisión de Certificados Bursátiles

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

	<u>Déficit</u>		Deficiencia en el patrimonio
	Acumulado	Del Ejercicio	
Saldos al inicio de 2022	(519,767)	(71,030)	(590,797)
Aplicación de resultados acumulados	(71,030)	71,030	-
Pérdida del ejercicio		(117,909)	(117,909)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(590,797)	(117,909)	(708,706)
Aplicación de resultados acumulados	(117,909)	117,909	-
Pérdida del ejercicio		(97,705)	(97,705)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(708,706)	(97,705)	(806,411)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Numero F233595 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)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Pérdida del ejercicio	(97,705)	(117,909)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Estimación de deterioro de derechos de cobro	42,807	(67,151)
Estimación de deterioro bienes adjudicados	(8,612)	(10,351)
Gastos por intereses devengados	38,757	36,775
Quitas por reestructuras y adjudicaciones	51,730	83,428
Fluctuación cambiaria por UDIS no realizada	22,184	33,167
	49,161	(42,041)
Actividades de operación:		
Ingresos provenientes de cobros de cartera	(48,659)	66,637
Disminución de bienes adjudicados	25,314	9,372
Amortización de Certificados Bursátiles	(48,213)	(7,519)
Intereses pagados	15,819	(24,466)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(55,739)	44,024
Aumento (Disminución) neta de efectivo	(6,578)	1,983
Efectivo en bancos e inversiones al inicio del periodo	16,917	14,934
Efectivo en bancos e inversiones al final del periodo	10,339	16,917

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F233595 PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022** (Cifras en miles de pesos)

CONSTITUCIÓN, ACTIVIDADES, FINES DEL FIDEICOMISO Y EVENTO RELEVANTE

El Fideicomiso Irrevocable No 233595 constituido el 21 de marzo de 2007, con una duración de 29 años, es administrado, por HSBC México, S, A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario y a partir de 2012 es administrado en conjunto con Proyecto Adamantine, S.A. de C.V. , Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad regulada, para emitir certificados bursátiles en una o varias emisoras que, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito y Ley del Mercado de Valores, serán colocados entre el gran público inversionista, y entregar al Fideicomitente el producto de la venta de los certificados bursátiles a cambio de los derechos de crédito cedidos por el Fideicomitente al patrimonio del Fideicomiso. Con el producto de la cobranza de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso se pagará en su totalidad la emisión de los certificados bursátiles.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las obligaciones de hacer y no hacer han sido cumplidas.

Compromisos

- a) El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme las instrucciones del Comité Técnico de Emisión o Comité Técnico de Ejecución; así mismo tendrá las siguientes obligaciones; i) deberá dar aviso al Representante

Común de cada Emisión en caso de existir cualquier incumplimiento del Contrato de Apertura de Crédito, ii) deberá notificar al Comité Técnico de Ejecución en caso de existir cualquier conflicto en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, iii) deberá entregar mensualmente dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario, un informe que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior, y iv) deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que estén obligados en los términos de la Ley del Mercado de Valores, de las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes de mercado de valores, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y de las demás disposiciones aplicables.

b) El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión fue designado en cada contrato de Fideicomiso y podrá ser sustituido por la asamblea general de Tenedores de cada Emisión. El Representante Común de los Tenedores de cada Emisión tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Título correspondiente de cada Emisión de Certificados Bursátiles.

c) El Fideicomiso tendrá una duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, pudiéndose extinguir por cualquier causa prevista en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, excepto la contenida en la fracción VI del mismo artículo, ya que el Fideicomiso no se reserva el derecho de revocarlo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los compromisos antes descritos se han mantenido en cumplimiento por cada una de las partes indicadas.

Evento relevante

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

NOTA 1.- BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

Bases de preparación de la información financiera

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido preparados de acuerdo con las bases de negocio en marcha y con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Moneda funcional y de presentación

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.

El Fideicomiso elabora sus estados de resultados clasificándolos por la naturaleza de sus partidas, lo que permite

conocer las erogaciones más importantes relacionadas con la actividad principal.

Bases de medición

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

Uso de estimaciones

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Fideicomiso; la Administración considera que los supuestos subyacentes utilizados son adecuados y que los estados financieros se presentan razonablemente. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son materiales para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Incertidumbre material relacionada con la capacidad del Fideicomiso de cumplir con sus obligaciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto de las obligaciones del Fideicomiso exceden a sus activos por \$806,411 y \$708,706, respectivamente; esta deficiencia se debe a que los derechos de cobro de créditos hipotecarios aportados al patrimonio del Fideicomiso y cuyos flujos son usados como garantía de pago para los tenedores de los certificados Bursátiles Hipotecarios han sufrido un deterioro en su calidad crediticia y en su valor estimado de recuperación que han requerido a la administración del Fideicomiso reconocer contablemente dichos deterioros a lo largo del tiempo. Esta circunstancia genera una incertidumbre importante sobre la capacidad del Fideicomiso con los recursos de su actual patrimonio para cumplir las obligaciones financieras con los tendedores de los Certificados Bursátiles establecidas en el contrato de Fideicomiso. Sin embargo, en opinión de la Administración y conforme se tiene establecido en el contrato de Fideicomiso lo anterior no pone en duda la continuidad del Fideicomiso como empresa en funcionamiento dado que, de conformidad con el contrato, el Fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan amortizado los Certificados Bursátiles o se cumpla el límite legal que establece el Artículo 394 de la Ley General de títulos y operaciones de crédito para su terminación. El Fideicomiso solo tiene responsabilidad hasta el monto de su patrimonio y en caso que este no sea suficiente para liquidar la deuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles Hipotecarios, se aplicaran las garantías y seguros contratados para hacer frente a estas obligaciones.

NOTA 2.- POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a. Efectivo en bancos e inversiones

El efectivo en bancos e inversiones, incluye principalmente depósitos bancarios en cuentas de chequese inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, con vencimientos de tres meses o menos. El efectivo se presenta a valor nominal; se considera que el importe de las inversiones equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento, las fluctuaciones de su valor se reconocen en el resultado del periodo. Ver Nota 6

b. Activos financieros

Las compras y ventas convencionales de instrumentos financieros se reconocen en el estado de situación

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

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

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

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

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

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

Derechos de cobro – Está integrada por la cartera de créditos que representa los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza (su recuperación genera los flujos de efectivo que el fideicomiso obtiene y utiliza para pagar la deuda a largo plazo representada por el pasivo bursátil).

Estas partidas son activos financieros no derivados que implican el cobro de pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes si su vencimiento es menor o igual a 12 meses, y como activos no circulantes si su vencimiento es mayor a 12 meses; son presentadas netas de la estimación para pérdidas crediticias y en su caso, de la provisión por deterioro. Inicialmente se reconocen a su valor razonable; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Ver Nota 7. El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando: sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos o se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Baja de activos financieros - El Fideicomiso da de baja los activos financieros cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero mediante la transferencia de manera sustancial de los riesgos y beneficios del activo financiero o bien, si el Fideicomiso retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios, sin retener el control sobre el activo financiero. El control es retenido cuando la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

c. Pasivos financieros

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

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

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que

forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

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

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

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

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

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

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

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada.

Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original - Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

d. Bienes adjudicados

Los bienes adjudicados son bienes que el Fideicomiso recibe como consecuencia de un crédito incobrable, ya sea por medio de una resolución judicial o por consentimiento del deudor, y que son destinados para su venta. Estos bienes cuentan con dos categorías: los adquiridos mediante adjudicación judicial y los recibidos mediante dación en pago. Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien. Ver Nota 8.

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

e. Deterioro de activos financieros

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

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio.

Reconocimiento.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

Política de bajas

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor

ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Fideicomiso, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

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

f. Otras cuentas por pagar

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

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

g. Pasivo bursátil

Los Instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, son préstamos y obligaciones financieras que no son derivados y se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los préstamos y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración del préstamo, utilizando el método de tasa de interés efectiva. Ver Nota 9

h. Patrimonio

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

i. Reconocimiento de ingresos

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

j. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, el pasivo bursátil devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija. Ver Nota 9

k. Impuestos a la utilidad

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

NOTA 3. - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

a. Riesgo de crédito

Representa el principal riesgo del Fideicomiso debido a que las cuentas por cobrar del Fideicomiso están representadas principalmente por créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas. Ver Nota 7.

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

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

A continuación, se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados en el efectivo en bancos e inversiones:

Calidad crediticia	2023	2022
AAA (tmex)	10,339	16,917

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

Tipo de riesgo:	Antigüedad	2023		2022	
		Total	%	Total	%
Normal	0 a 60 días	\$ 68,201	25.84%	\$ 82,408	26.65%
Potencial	61 a 120 días	2,571	0.97%	4,743	1.53%
Real	121 a 150 días	1,357	0.52%	1,213	0.40%
Alto riesgo	151 a 180 días	1,055	0.40%	311	0.10%
Irrecuperable	Más de 180 días	190,726	72.27%	220,503	71.32%
		\$ 263,910	100.00%	\$ 309,178	100.00%

La clasificación por tipo de riesgo se realiza en función a la antigüedad de la cartera, como se observa en la Nota 7.

b. Riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad

La Administración del Fideicomiso realizó un análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2023 para determinar su exposición al riesgo de tasa de interés para el pasivo bursátil vigente. El análisis de sensibilidad se realizó aplicando cambios en el valor de la tasa de interés con variaciones del 0.1% sobre la tasa de interés bruta anual pactada sobre el saldo insoluto mantenido durante la vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles. Ante cada 0.1% de movimiento a la baja en el precio de referencia, el valor razonable de la posición de los intereses del pasivo bursátil se vería impactado el Fideicomiso desfavorablemente en \$885 y 848 respectivamente.

c. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

2023	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	47,799	-	-	885,286	933,085
Intereses por devengar	39,663	79,109	79,218	92,222	290,212
	87,462	79,109	79,218	977,508	1,223,297

2022	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo bursátil	31,980	-	-	848,152	880,132
Intereses por devengar	37,895	75,895	75,791	126,352	315,933
	37,895	75,895	75,791	975,104	1,196,065

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

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

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

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

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

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

Estimación para pérdidas crediticias

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.

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.

Con base en la metodología emitida por la CNBV y los Criterios Contables que le son relativos, se determinó una Probabilidad de Incumplimiento y una severidad de pérdida, conforme a las fases señaladas en la NIIF 9 conforme a lo siguiente:

2023	% de incumplimiento	% de pérdida estimada
Fase 1	1.18%	0.34%
Fase 2	85.09%	24.07%
Fase 3	98.98%	89.92%

Lo anterior aplica para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación; en cuanto a los bienes adjudicados, se estima que la severidad de pérdida puede llegar de un 10 o hasta un 100 al % dependiendo del tiempo transcurrido desde la adjudicación, habiéndose registrado su correspondiente estimación en 2023.

Hasta el año 2021, el Fideicomiso registró la estimación por deterioro de derechos de cobro con base en el índice histórico de morosidad. La metodología utilizada para determinar el saldo de esta estimación se basa en un modelo estadístico de tendencias de incumplimiento, el cual fue suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables, habiéndose realizado una segmentación considerando el número de acreditados activos, y aplicando índices con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito.

NOTA 5 - VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

Efectivo en bancos e inversiones

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

Atendiendo a la clasificación las inversiones de corto plazo que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1, al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Se integra como sigue:

2023		2022	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
10,339	10,339	16,917	16,917

Derechos de cobro. Neta de estimación para perdidas crediticias

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

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

Se integra como sigue:

2023		2022	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
73,251	73,251	94,723	94,723

Pasivo bursátil

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

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

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

2023		2022	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
933,085	933,085	880,132	880,132

NOTA 6 - EFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES

El efectivo en bancos e inversiones se integra como se muestra a continuación:

	2023	2022
Depósitos bancarios	1,361	2,610
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	8,978	14,307
Total de efectivo en bancos e inversiones	10,339	16,917

Al 31 de diciembre de 2023 las inversiones de corto plazo se encuentran representadas por bonos de desarrollo del gobierno federal (GOBFED) y al 31 de diciembre de 2022 por bonos de desarrollo (BONOS) e integrados por inversiones de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor razonable.

Los GOBFED y BONOS devengan intereses diariamente a una tasa variable anual nominal ponderada del 10.55% y 9.80%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses devengados registrados en resultados ascienden a \$1,220 y \$748, respectivamente.

NOTA 7 - DERECHOS DE COBRO – NETO

La cartera está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos mexicanos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados Bursátiles a que se refiere la Nota 9, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso; el plazo promedio de los créditos es de 6 años.

Los derechos de cobro se presentan en el estado de situación financiera como activo circulante por aquellas partidas cuya exigibilidad es menor a un año.

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

	31 de diciembre de 2023		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	68,527	1,133	69,660
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	374,694	1,369	376,063
Suma	443,221	2,502	445,723
Cobranza por aplicar			(10,429)
Accesorios devengados no cobrados			61,343
Estimación para cuentas incobrables			(423,386)
Derechos de Cobro – Neto			73,251

	31 de diciembre de 2022		
	Saldo insoluto	Mensualidad devengada	Total cartera
Cartera vigente:			
Créditos hipotecarios individuales	86,868	683	87,551
Cartera vencida:			
Créditos hipotecarios Individuales	413,380	3,253	416,633
Suma	500,248	3,936	504,184
Cobranza por aplicar			(5,351)
Accesorios devengados no cobrados			62,083
Estimación para cuentas incobrables			(466,193)
Derechos de Cobro – Neto			94,723

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la antigüedad del saldo insoluto de la cartera de crédito se muestra a continuación:

2023							
Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	67,054	1,147	1,229	1,342	1,357	191,781	263,910

2022							
Mensualidades vencidas:	Hasta 1	2	3	4	5	6 o más	Total
Saldo de cartera	80,247	2,161	4,007	736	1,214	220,813	309,178

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses devengados registrados en los resultados del ejercicio ascienden a \$20,620 y \$ 26,049 respectivamente.

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

	2023	2022
Saldos al inicio del año	466,193	533,344
Aplicaciones a la reserva	-	-
Movimientos del período	(42,807)	(67,151)
Saldos al final del año	423,386	466,193

NOTA 8 - BIENES ADJUDICADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago se integran como sigue:

	2023	2022
Inmuebles adjudicados	131,789	139,878
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(88,705)	(80,092)
Saldos al final del año	43,084	59,786

El movimiento del saldo de bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldos al inicio del año	139,878	149,250
Altas de bienes adjudicados	7,996	13,007
Bajas de bienes adjudicados	(16,085)	(22,379)
Saldos al final del año	131,789	139,878
Estimación de deterioro de bienes adjudicados	(88,705)	(80,092)
Total de bienes adjudicados	43,084	59,786

NOTA 9 - PASIVO BURSÁTIL

El 23 de marzo de 2007 el Fideicomiso efectúa la emisión de certificados bursátiles representados por 2,344,756 títulos serie A correspondientes a la emisión MXMACFW-07U y 164,767 títulos serie B, por la emisión MXMACFW-07-2U con valor nominal de 100 UDIS cada uno; estos certificados tienen fecha de vencimiento el 25 de enero de 2036.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo insoluto en UDIS por los certificados bursátiles ascienden a 110,916 y 110,916; respectivamente.

En tanto no sean amortizados, devengarán intereses a una tasa anual del 4.08% y 6.55%, respectivamente. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El importe de los intereses devengados por pagar durante 2023 y 2022, ascendió a \$38,757 y \$36,774, respectivamente.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fideicomiso no realizó amortizaciones de capital de los certificados bursátiles.

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

Serie	Clave de Cotización	Valor	Moneda	Tasa de Interés	Fecha de emisión	Fecha de Vencimiento	2023	2022
A	MXMACFW 07U	96,241	UDI	4.08%	23/03/2007	25/01/2036	768,158	735,937
B	MXMACFW 07- 2U	14,675	UDI	6.55%	23/03/2007	25/01/2036	117,128	112,215
							885,286	848,152
	Intereses por pagar						47,799	31,980
	Total pasivo bursátil						933,085	880,132

NOTA 10 - OTROS INGRESOS

Los otros ingresos se integran como sigue:

	2023	2022
Ingresos por accesorios devengados	6,528	9,362
Ingresos por intereses de inversiones	1,220	748
Total de otros ingresos	7,748	10,110

NOTA 11 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

En el año en curso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) emitió una serie de modificaciones a las NIIF las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2024.

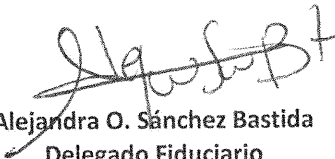
Del análisis de las modificaciones se definen los efectos de su adopción conforme se muestra a continuación:

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
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 12.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros y las notas a los estados financieros fueron autorizados el día 04 de abril de 2024, por Alejandra O. Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario.

Ciudad de México, a 04 de abril de 2024.



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 30 de abril de 2024

Referencia: Declaración Auditoria FID 233595

Estimado contador:

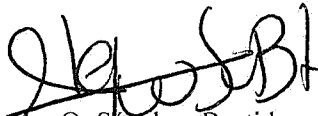
A continuación, confirmo lo siguiente:

- 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 233595

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

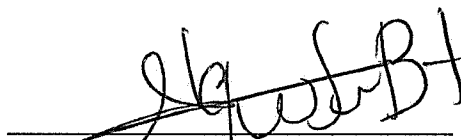
Ciudad de México.

Ref: Información Anual 2023
Fid/ 233595 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. Sanchez Bastida
Delegado Fiduciario

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



Ciudad de México, a 04 de abril de 2024

Fideicomiso F/233595 para la emisión de Certificados Bursátiles

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

Con relación a mi examen de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/233595 para la emisión de Certificados Bursátiles (HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple) al 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 39 de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos”, en mi carácter de Auditor Externo Independiente manifiesto lo siguiente:

1. Expreso mi consentimiento para que el Fideicomiso F/233595 incluya en el reporte anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emití.
2. Manifestamos asimismo, que la información financiera contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, coincide con la información financiera auditada, con el fin de hacerla del conocimiento público.

Atentamente,

**C.P.C. Eduardo Gama Terrazas
Socio Director y Representante Legal**

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

Información adicional.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción y sus anexos correspondientes de los certificados bursátiles fiduciarios en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el “Centro Bursátil”, Paseo de la Reforma No. 255, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx Adicionalmente, el inversionista podrá consultar el presente reporte anual en la página de Internet del Fiduciario, en la página de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV, en la siguiente dirección: www.cnbv.gob.mx

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

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

Administrador Maestro:

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

Av. Insurgentes Sur 800 piso 22, Col. Del Valle Centro, Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.

Miguel Angel Almaguer: malmaguer@adamantine.com.mx (55) 5447-8319

Fiduciario:

HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Av. Paseo de la Reforma No. 347, piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

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

Representante Común:

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

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

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

Lileni Zárate Ramírez: lzarater1@monex.com.mx (55) 5231 0345

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.