Anexo T

Información general de la emisión 2

Activos del Fideicomiso 4

Pasivos del Fideicomiso 5

Capital del Fideicomiso 6

Ingresos del Fideicomiso 7

Cargos y Pagos del Fideicomiso 8

Situación de la cartera de activos fideicomitidos 10

Otra información relevante 13

Información adicional, en su caso 14

Información general de la emisión

Razón Social Emisor	HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC
Clave de cotización	BRHCCB
Número de contrato de fideicomiso	253936
Serie (s)	08-5U, 08-4U
Denominación de la emisión (moneda en la que fueron emitidos los títulos fiduciarios)	UDIs
Año que se reporta	2026
Mes que se reporta	Septiembre
Garante (s) y/o Aval (es)	Si
Denominación del Garante (s) y/o Aval (es)	FMO, Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. SHF, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. Genworth USA, Genworth Mortgage Insurance Corporation. Genworth México, Genworth Seguros de Crédito a la Vivienda, S.A. de C.V.
Tipo de Garantía	Contrato de Garantía Parcial con el FMO, mediante el cual el FMO se obliga a otorgar al Fiduciario una garantía por un monto máximo denominado en UDIS equivalente al 15% (Quince por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o 59,856,000.00 UDIS. Contrato Normativo de Garantía, significa, con respecto a cada crédito hipotecario, el contrato por medio del cual la SHF cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del motivo principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un crédito hipotecario. Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth México, significa, el contrato de seguro de crédito a la vivienda por medio del cual Genworth México cubritá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un crédito hipotecario. Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda Genworth USA, significa, el contrato de seguro de crédito a la vivienda por medio del cual Genworth USA cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del monto principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de un crédito hipotecario.
Administrador Maestro	No
Denominación del Administrador Maestro	NA
Administrador u Operador	Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Administrador de los créditos hipotecarios, o cualquier administrador substituto de conformidad con los términos del contrato de administración.
Representante Común	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Sobrecolateral (Activos menos Pasivos, del Fideicomiso en el mes que se reporta)	Si
Grado de redondeo utilizado	Miles de Pesos
Carta de Responsabilidad, PDF	

Activos del Fideicomiso

6) Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo	74,446,135
7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo.	330,101,884
8) Efectivo en el fideicomiso al final del periodo (incluir cuentas de reservas y fondos, en su caso	31,500,276
9) Otros activos en poder del fideicomiso	0

Pasivos del Fideicomiso

10) Saldo insoluto de la emisión al final del periodo	1,965,137,334

Serie [Eje]	08-4U	08-5U
Detalle de saldo insoluto de la emisión al final del periodo	923,923,939	1,041,213,395

11) Adeudos por concepto de gastos del fideicomiso	0
12) Adeudos por ejercicio de la garantía financiera, en su caso	689,038,607
13) Total de amortización de principal adeudada a los tenedores de títulos fiduciarios	0
14) Total de intereses adeudados a los tenedores de títulos fiduciarios	529,122,674
15) Otros adeudos	0

Capital del Fideicomiso

16) Monto de sobrecolateral al final del periodo	(2,747,250,320)
17) Sobrecolateralización (expresado en porcentaje)	(1,755)

Ingresos del Fideicomiso

18) En su caso, tipo de cambio utilizado para determinar el valor de la cartera de activos denominada en moneda distinta al peso (a pesos de la denominación de la emisora en la última fecha del periodo de cobranza)	8.834094
19) Amortización programada cobrada	1,342,729
20) Pagos de principal no programados	402,631
21) Ingresos por concepto de liquidaciones y adjudicaciones (derivadas de activos vencidos)	1,283,989
22) Intereses ordinarios cobrados	606,128
23) Intereses moratorios cobrados	43,130
24) Ingresos por seguros cobrados	272,943
25) Instrumentos de cobertura cobrados	72,619
26) Comisiones cobradas	131,317
27) Ejercicio de la garantía financiera (monto ejercido de la garantía financiera para pagar intereses, principal u otros conceptos especificados en el contrato de garantía)	0
28) Ingreso neto de inversiones	148,442
29) Ingresos por otros conceptos	863,058
30) Total de ingresos al fideicomiso (suma de todos los conceptos anteriores)	5,166,986

Cargos y Pagos del Fideicomiso

31) Tipo de cambio para el pago de los certificados bursátiles (a pesos de la denominación de la emisora el día de pago del cupón)	8.824423
32) Seguros de vida pagados (monto pagado por primas)	195,753
33) Seguros de daños pagados (más IVA)	80,039
34) Primas de instrumentos de cobertura pagadas	92,124
35) Comisiones por administración pagadas al administrador maestro	927,614
36) Comisiones por administración a servidores primarios, en su caso	0
37) Cargos por cobranza pagados con recursos del fideicomiso.	0
38) Honorarios del fiduciario	51,182
39) Honorarios del representante común	0
40) Agencias reguladoras	0
41) Agencias calificadoras y auditores externos	0
42) Gastos de adjudicación	0
43) Garantía de pago a los tenedores, en su caso	0
44) Seguro de crédito y/o garantía de pago por incumplimiento del activo correspondiente, en su caso (monto pagado por primas)	48,836
45) Monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	4,033,288

Serie [Eje]	08-4U	08-5U
Detalle de monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	1,784,908	2,248,380

46) Monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	0

Serie [Eje]	08-4U	08-5U
Detalle de monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	0	0

47) Monto pagado a los tenedores de constancias o bonos residuales o subordinados, en su caso	0
48) Incremento o decremento de reservas	0
49) Otros gastos del fideicomiso durante el periodo	148,180
50) Total de cargos y pagos	5,577,016

Situación de la cartera de activos fideicomitidos

51) Número de activos al final del periodo	968
52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera (expresado en porcentaje)	11
52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera - Procedimiento	

52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera= (SALDO DE LA CARTERA VENCIDA / SALDO TOTAL DE LA CARTERA), No incluyendo Daciones y/o Adjudicaciones

53) Tasa de morosidad (expresado en porcentaje)	74
53) Tasa de morosidad - Procedimiento	

53) Tasa de Morosidad= (PORCENTAJE DE CARTERA VENCIDA + 90)

54) Tasa de prepago (expresado en porcentaje)	29
54) Monto de pago no programado	402,631
54) Tasa de prepago - Procedimiento	

54) Tasa de Prepago= (NIVEL DE PREPAGO MENSUAL), con base a la siguiente fórmula: '=1-(Saldo Final del periodo / Saldo Final periodo Ant - Pagos de principal Programados - Daciones)^12

55) Número de activos prepagados	8
56) Número de activos vencidos al final del periodo	628
57) Número de activos vigentes al final del periodo	340
58) Número de activos recuperados en el periodo (agrupados por la vía de recuperación)	0
58a) Dación en pago	0
58b) Adjudicación o liquidación	0
58c) Sustitución de deudor	0
58d) Otros activos recuperados	0
59) Saldo insoluto de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo	404548019

	Intervalo de tiempo									
	Entre 61 y 90 días o entre 2 y hasta 3 meses	Entre 121 y 150 días o entre 4 y hasta 5 meses	Entre 91 y 120 días o entre 3 y hasta 4 meses	Prorroga	En proceso judicial	Entre 31 y 60 días o entre 1 y hasta 2 meses	Entre 151 y 180 días o entre 5 y hasta 6 meses	Menos de 1 mes o menos de 30 días	Más de 180 días o más de 6 meses	Total
Saldo insoluto de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo										
Saldo insoluto mes Actual	2,442,624	324,017	882,557	0	234,915,836	5,670,399	2,745,061	66,333,112	91,234,413	404,548,019
Saldo insoluto mes Anterior	2,357,266	884,889	957,351	0	238,723,629	5,754,808	3,187,386	67,983,140	88,396,953	408,245,422

60) Número de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo

968

	Intervalo de tiempo									
	Entre 61 y 90 días o entre 2 y hasta 3 meses	Entre 121 y 150 días o entre 4 y hasta 5 meses	Entre 91 y 120 días o entre 3 y hasta 4 meses	Prorroga	En proceso judicial	Entre 31 y 60 días o entre 1 y hasta 2 meses	Entre 151 y 180 días o entre 5 y hasta 6 meses	Menos de 1 mes o menos de 30 días	Más de 180 días o más de 6 meses	Total
Número de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo										

Clave de Cotización: BRHCCB Periodo: Septiembre 2026

HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Número de activos mes Actual	10	2	5	0	421	20	8	310	192	968
Número de activos mes Anterior	13	3	4	0	427	19	11	313	186	976

Otra información relevante

Información adicional, en su caso

65) Información adicional

Con respecto al numeral 7 se considera el saldo insoluto al final del periodo de aquellos créditos hipotecarios que durante la vigencia del fideicomiso hayan caido en cartera vencida.

En el numeral 59 se agrupa el saldo insoluto de los creditos hipotecarios en base a la morosidad que presentaron en el mes a evaluar.

En el numeral 52 "Tasa promedio ponderada de interés de la cartera" representa el promedio de tasas de interés final (o total) de la cartera, ponderadas por el saldo insoluto final del periodo.

El numeral 53 "Tasa de Morosisad" representa el procentaje del saldo de los créditos hipotecarios en el mes en curso que tienen mas de 180 días atrasados con respecto al saldo total de la cartera en el mes en curso, En proceso Judicial se tiene considerados créditos vigentes por un monto de $26,790,011.41 los cuales no deben considerarse en el cálculo de la tasa de morosidad.

En el numeral 54 "Tasa de prepago" representa el monto de Prepagos recibidos respecto al saldo Insoluto de los créditos vigentes al final del periodo.

Torre HSBC
Paseo de la Reforma 347
Oficina 3
Col. Cuauhtémoc
Delegación Cuauhtémoc
CP 06500
Ciudad de México,
México

T. +52 55 5721 2632
F. +52 55 5721 2943

Gabriela.yanez@hsbc.com.mx
www.hsbc.com.mx

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, piso 7
Col. Guadalupe Inn
México D.F.

Ciudad de México, a 21 de octubre de 2026.

RE: Información Mensual relativa al Anexo T para el mes de septiembre de 2026.
Fideicomiso HSBC México F/253936

Estimado Lic. Leonardo Molina Vazquez
Director General de Emisoras.

Por medio de la presente constancia, 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 mensual, 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 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Quedamos a tus órdenes para cualquier aclaración a la presente.

Sinceramente

Grisel Garcia O.
Administración Fiduciaria

Gabriela Yañez Sanabria
Delegado Fiduciario

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

Patrimonio
HIPOTECARIA

Ciudad de México, a 14 de octubre de 2026

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Dirección General de Supervisión de Mercados
Dirección de Vigilancia de Emisoras
Insurgentes Sur # 1971
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
Ciudad de México, C.P. 01020
Conjunto Inmobiliario Plaza Inn Torres Norte y Sur

Referencia: Emisión BRHCCB 08U-4U, 08-5U, a través del Fideicomiso identificado con el número 253936 de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Reporte: Información correspondiente al "Anexo T" de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, por el mes de septiembre de 2026.

En cumplimiento a las modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación en su última versión, en particular a lo dispuesto en el segundo párrafo de la Fracción III del Artículo 33, 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 contenida en el presente reporte mensual del Fideicomiso de referencia, 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 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva dar a la presente, quedamos de usted.

A T E N T A M E N T E

PATRIMONIO, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R., como Administrador de los Derechos Fideicomitidos en el Fideicomiso identificado con el número 253936 celebrado con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Julio Alberto Rodríguez Valdez
Representante Legal

Carlos Edgar Zermeño Velázquez
Representante Legal

PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.
Manuel González No.150 PB Centro
San Pedro Garza García, N.L.
México, C.P. 66230

T. 818130.8500
www.patrimonio.com.mx