

FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO



**HSBC MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC**

**OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE B
EMITIDOS POR
BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN
EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO. 685**

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, ofrece adquirir hasta 2'830,508 Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, identificados con la Clave de Pizarra HSBCCB 07-4, con un valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) (los "Certificados Bursátiles"), que representan hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Serie B emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685.

La oferta constituye una oferta pública de adquisición de conformidad con lo establecido en el artículo 95 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA:

Ofertante:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (el "Ofertante" o "HSBC").
Emisora:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685 (la "Emisora" o el "Fiduciario").
Clave de Pizarra:	HSBCCB 07-4.
Número total de Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora:	2'830.508 (dos millones ochocientos treinta mil quinientos ocho).
Número de Certificados Bursátiles objeto de la Oferta:	2'830.508 (dos millones ochocientos treinta mil quinientos ocho).
Porcentaje que los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta representan respecto de los Certificados Serie B emitidos por la Emisora:	Hasta el 100% (cien por ciento).
Precio de Adquisición:	\$73.00 (setenta y tres pesos 00/100), en efectivo, por cada Certificado Bursátil Serie B.
Monto Total de la Oferta:	Hasta \$206'627.084.00 (doscientos seis millones seiscientos veintisiete mil ochenta y cuatro pesos 00/100 moneda nacional).
Periodo de la Oferta:	Del 21 de mayo de 2018 al 15 de junio de 2018: en el entendido que el Periodo de la

Oferta podrá ser prorrogado en términos de la Sección "Características de la Oferta" – "Periodo de la Oferta" del presente Folleto Informativo.

- Fecha de Inicio de la Oferta:** 21 de mayo de 2018.
- Fecha de Vencimiento de la Oferta:** 15 de junio de 2018: en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección "Características de la Oferta" – "Periodo de la Oferta" del presente Folleto Informativo. la Fecha de Vencimiento será el último Día Hábil del Periodo de la Oferta.
- Fecha de Registro en Bolsa:** 20 de junio de 2018: en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección "Características de la Oferta" – "Periodo de la Oferta" del presente Folleto Informativo. la Fecha de Registro en Bolsa será el 3er Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento.
- Fecha de Liquidación:** 25 de junio de 2018: en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección "Características de la Oferta" – "Periodo de la Oferta" del presente Folleto Informativo. la Fecha de Liquidación será el 3er Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro en Bolsa.
- Mecánica para participar en la Oferta de Adquisición:** Los Tenedores que deseen aceptar la Oferta. deberán instruir al Custodio respectivo en el formato que su Custodio (según dicho término se define más adelante) correspondiente le indique. a partir de las 8:00 horas de la Fecha de Inicio de la Oferta y hasta las 12:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta para que el Custodio acepte la oferta de conformidad con lo que se establece a continuación. Cada Custodio aceptará definitivamente la Oferta en nombre y representación de los Tenedores que correspondan mediante la entrega de la Carta de Aceptación en el formato que se incluye como **Anexo A** "Carta de Aceptación" del presente Folleto Informativo. a partir de las 8:00 horas de la Fecha de Inicio de la Oferta y hasta las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta en las oficinas de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, que se mencionan en la sección "Características de la Oferta – Procedimiento para Participar en la Oferta de Adquisición" del presente Folleto Informativo. Ni el Intermediario Colocador (según dicho término se define más adelante) ni el Oferente serán responsables por los actos que los Custodios lleven a cabo sin instrucciones de los Tenedores o en contravención de las instrucciones que los Tenedores les hubieran girado. Las Cartas de Aceptación presentadas con posterioridad a las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta no serán aceptadas y los Certificados Bursátiles a los que las mismas se refieran no participarán en la Oferta de Adquisición y, por ende, no serán adquiridos por HSBC. Para más detalle en cuanto al procedimiento y plazos para participar en la Oferta Pública de Adquisición ver la sección "Características de la Oferta – Procedimiento para Participar en la Oferta de Adquisición" del presente Folleto Informativo.
- Condiciones:** La Oferta se encuentra sujeta a las condiciones que se describen en el apartado "7. Condiciones de la Oferta de Adquisición" de este Folleto Informativo. En caso que las condiciones descritas en el presente Folleto Informativo no sean satisfechas o dispensadas por el Oferente, en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas, el Oferente, sin responsabilidad alguna, estará facultado para retirar o dar por terminada la Oferta en cualquier momento en o antes de la Fecha de Vencimiento. En este caso, el Oferente, a través del Intermediario Colocador, informará los hechos relevantes correspondientes a través del sistema "SEDI /EMISNET" de la BMV, el Día Hábil siguiente, según corresponda, a la Fecha de Vencimiento o a la fecha en la que el Oferente determine que cualquiera de las condiciones no fue satisfecha.
- Posibilidad de Prórroga de la Oferta:** Si HSBC llegare a realizar una modificación en cualquier momento antes de la conclusión de la Fecha de Vencimiento de la Oferta o si realizare alguna modificación

relevante a juicio de la CNBV a los términos de la Oferta, la Oferta será prorrogada para permitir que los Tenedores consideren los nuevos términos de la Oferta. También será prorrogada la Oferta en caso que HSBC así lo determine o en caso de que HSBC no transfiera los recursos a los Intermediarios para llevar a cabo la liquidación. El plazo de dicha prórroga no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. Ver sección "Características de la Oferta – Modificaciones a la Oferta de Adquisición" del presente Folleto Informativo para más información.

De recho de desistimiento la Oferta:

En caso de que HSBC realice modificaciones a la Oferta que sean relevantes a juicio de la CNBV o en caso de que se presente otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, los Tenedores que hubieren aceptado la Oferta, tendrán el derecho, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de retirar su aceptación de la Oferta, sin que aplique penalidad alguna.

Tratamiento fiscal de la Oferta:

Los pagos conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Cada Tenedor deberá consultar a su asesor fiscal en relación con las consecuencias fiscales por participar en la presente Oferta.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC



Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 2362-4.15-2006-025-02. Dichos Certificados Bursátiles se encuentran listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Ciudad de México, a 21 de mayo de 2018.

Autorización para su publicación mediante oficio de CNBV número 153/11754/2018 de fecha 21 de mayo de 2018

Folleto Informativo a disposición en las páginas www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv o <http://www.about.hsbc.com.mx/es-mx/investor-relations>

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized letter 'e' or similar character.

ÍNDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES.....	6
1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA	11
2. INFORMACIÓN DEL OFERENTE	12
3. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA	13
4. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	14
a) Número de Certificados Bursátiles a adquirir mediante la Oferta de Adquisición y características de los mismos.....	14
b) Porcentaje del capital social de la emisora que representan los títulos materia de la oferta.....	14
c) En su caso, número de títulos y mecánica de sobreasignación	14
d) Precio de Adquisición y Bases para la Fijación del mismo	14
d.1) Precio de Adquisición	14
d.2) Bases para la Fijación del Precio de Adquisición.....	14
e) Monto Total de la Oferta de Adquisición	19
f) Múltiplos precio/valor en libros y precio/utilidad más recientes de la Emisora.....	19
g) Múltiplos de mercado	20
h) Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.....	20
i) Fecha de Inicio de la Oferta de Adquisición	20
j) Periodo de la Oferta de Adquisición.....	20
k) Posibilidad de Prórroga de la Oferta de Adquisición	20
l) Fecha de Publicación de Resultados de la Oferta de Adquisición.....	20
m) Procedimiento para Participar en la Oferta de Adquisición.....	20
n) Fecha de Liquidación.....	22
p) Modificaciones a la Oferta de Adquisición y Derecho de Desistimiento de la Aceptación	22
5. DENOMINACIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS EN LA OPERACIÓN.....	24
6. MERCADO DE VALORES	25
7. CONDICIONES DE LA OFERTA DE ADQUISICIÓN	26
8. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA	28
9. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA.....	29
10. PROPÓSITOS Y PLANES.....	30
11. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS.....	31

12. TENENCIA ACCIONARIA.....	32
13. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA	33
14. COMPARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES.....	34
15. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN	35
16. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EXPERTO INDEPENDIENTE RESPECTO A LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN.....	36
17. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES.....	37
18. PREGUNTAS FRECUENTES Y RESPUESTAS.....	38
19. PERSONAS RESPONSABLES	42
ANEXO “A” CARTA DE ACEPTACIÓN.....	45



GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES.

“ <u>BMV</u> ”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“ <u>Carta de Aceptación</u> ”	Significa la carta mediante la cual cada Custodio confirmará al Intermediario Colocador y a HSBC, el consentimiento por parte del Tenedor para participar de la Oferta de Adquisición en los términos previstos en el presente Folleto Informativo, en términos del formato que se adjunta al presente como Anexo A “Carta de Aceptación” .
“ <u>HSBC</u> ”, la “ <u>Compañía</u> ” o el “ <u>Oferente</u> ”	Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
“ <u>Certificados HSBCCB07-4</u> ”, o los “ <u>Certificados Bursátiles</u> ”	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100) cada uno emitidos por INVEX el 5 de octubre de 2007 bajo la clave de pizarra HSBCCB 07-4.
“ <u>Circular Única</u> ”	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV el 19 de marzo de 2003, según hayan sido modificadas.
“ <u>CNBV</u> ”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <u>Cuenta Concentradora</u> ”	Significa la cuenta que mantiene HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC en Indeval, en su calidad de Intermediario Colocador de la Oferta, cuyo número es 01 027 3202.

“Custodio o Custodios”

Significa las casas de bolsa, instituciones de crédito, u otras instituciones que mantengan cuentas en el Indeval respecto de los Certificados Bursátiles.

“Derecho de Desistimiento”

Significa el derecho de los Tenedores que hubieran aceptado la Oferta de Adquisición, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de retirar su aceptación de la Oferta de Adquisición en caso de que el Oferente realice modificaciones a la Oferta de Adquisición que sean relevantes a juicio de la CNBV o cuando se presente otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones.

“Día Hábil”

Significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en el cual las instituciones de crédito localizadas en la Ciudad de México estén abiertas al público para efectuar operaciones bancarias.

“EMISNET”

Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

“Fecha de Inicio de la Oferta”

Significa el 21 de mayo de 2018.

“Fecha de Liquidación”

Significa el 25 de junio de 2018, en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección “Características de la Oferta” – “Periodo de la Oferta” del presente Folleto Informativo, la Fecha de Liquidación será el 3er Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro en Bolsa.

“Fecha de Registro en Bolsa”

Significa el 20 de junio de 2018, en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección “Características de la Oferta” – “Periodo de la Oferta” del presente Folleto Informativo, la Fecha de Registro en Bolsa será el

3er Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento.

“Fecha de Vencimiento de la Oferta”

Significa el 15 de junio de 2018, en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección “Características de la Oferta” – “Periodo de la Oferta” del presente Folleto Informativo, la Fecha de Vencimiento será el último Día Hábil del Periodo de la Oferta.

“Folleto Informativo”

Significa el presente Folleto Informativo.

“Indeval”

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

“Intermediario Colocador”

Significa HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

“Instrucciones”

Significa la instrucción escrita, verbal, o de cualquier otro tipo que cualquier Tenedor transmita a su Custodio a efecto de manifestar su voluntad de participar en la Oferta de Adquisición conforme a los procedimientos acordados por dicho Tenedor con su Custodio.

“Invex”

Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685.

“LGTOC”

Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV”

Significa la Ley del Mercado de Valores.

“México”

Significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Oferta” u “Oferta de Adquisición”

Significa la Oferta Pública de Adquisición de Certificados Bursátiles, descrita en el presente Folleto Informativo.

“Periodo de la Oferta”

Significa el plazo que corre desde la Fecha de Inicio de la Oferta hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

“Pesos” o “\$”

Significa la moneda de curso legal en México.

“Proveedor de Precios”

Significa Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.

“Precio de Adquisición”

Significa, respecto de los Certificados Bursátiles, el precio al cual el Oferente comprará los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta, es decir, la cantidad de \$73.00 (setenta y tres pesos 00/100).

“RNV”

Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“SEDI”

Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.

“Tenedor”

Significa cualquier Persona física o moral de cualquier nacionalidad que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles.

“Títulos”

Significan los títulos que documentan los
Certificados Bursátiles.



1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC es el Oferente de la Oferta de Adquisición a la que se refiere este Folleto Informativo. HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC tiene su domicilio en Paseo de la Reforma 347, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, en Ciudad de México.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685 es la Emisora de los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta de Adquisición a la que se refiere este Folleto Informativo. El Emisor tiene su domicilio en Torre Esmeralda I Blvd. Manuel Avila Camacho Bo 40 Piso 7 Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo.

2. INFORMACIÓN DEL OFERENTE

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el Oferente, es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes vigentes en México y debidamente autorizada para operar como institución de banca múltiple. El Oferente es parte integrante del Grupo Financiero HSBC. La información más reciente y actualizada relativa a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, se puede consultar en el Reporte Anual 2017, presentado el día 30 de abril de 2018 ante la BMV y ante la CNBV, mismo que se incorpora por referencia al presente Folleto Informativo y que se encuentra disponible en las páginas www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.about.hsbc.com.mx/es-mx/investor-relations>, en donde también se podrán consultar los demás reportes e información relativos al Oferente.

3. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC originó y aportó, como fideicomitente, al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685, los derechos de crédito hipotecarios que, entre otros activos, integran el patrimonio de ese fideicomiso. Además, el Oferente lleva a cabo la administración y cobranza de esos créditos hipotecarios, a cambio de una comisión por administración, en virtud del contrato de prestación de servicios de administración y cobranza suscrito entre la Emisora y el Oferente, en los términos previstos en el contrato del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685. Para más información respecto del papel del Oferente como fideicomitente y administrador del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685 y de su relación con la Emisora, se puede consultar el Suplemento Definitivo al amparo del cual se realizó la emisión de, entre otros, los Certificados Bursátiles, mismo que se incorpora por referencia al presente Folleto Informativo y que puede ser consultado en las páginas: www.bmv.com.mx; www.gob.mx/cnbv y www.invexfiduciario.com.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

a) Número de Certificados Bursátiles a adquirir mediante la Oferta de Adquisición y características de los mismos

Hasta el 100% de los Certificados Bursátiles en circulación; es decir, hasta 2'830,508 (dos millones ochocientos treinta mil quinientos ocho) Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100) cada uno emitidos con Clave de Pizarra HSBCCB 07-4 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685.

b) Porcentaje del capital social de la emisora que representan los títulos materia de la oferta

Los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta representan hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Serie B emitidos con la clave de pizarra HSBCCB 07-4 por la Emisora.

c) En su caso, número de títulos y mecánica de sobreasignación

No aplicable.

d) Precio de Adquisición y Bases para la Fijación del mismo

d.1) Precio de Adquisición

El Precio de Adquisición ofrecido por HSBC es de \$73.00 (setenta y tres pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil.

d.2) Bases para la Fijación del Precio de Adquisición

HSBC realizó un análisis independiente para determinar el precio a ofertar basándose en la experiencia del portafolio de cartera hipotecaria de HSBC.

Para estimar pérdidas futuras, la pérdida esperada de la cartera fue incorporada a través del siguiente escenario:

- 1) Considerando estrés adicional con base en la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida de toda la vida del crédito de la cartera hipotecaria HSBC bajo la regulación internacional (IFRS9). Los resultados de la estimación se reflejan en la tabla siguiente:

Escenario: Estatus	Probabilidad de incumplimiento (PD)	Severidad de la Pérdida (LGD)	Balance	Valor Presente Neto (VPN)
<i>Cartera Vigente</i>	47%	23%	442	394
<i>Cartera Vencida</i>	100%	59%	213	84
Total	64%	35%	654	477

De acuerdo al análisis de HSBC, el precio considera alguna volatilidad futura o deterioro en la recuperación observada debido a que dicho precio depende completamente del comportamiento de la cartera vencida y de las propiedades adjudicadas.

Características

La emisión de los Certificados Bursátiles se realizó el 5 de Octubre de 2007, con fecha de vencimiento al 1 de Abril de 2025.

El saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Serie A emitidos por la Emisora, al 31 de Diciembre de 2017 es de \$ 251,497,320.46 (Doscientos cincuenta y un millones cuatrocientos noventa y siete mil trescientos veinte pesos 46/100 M.N); el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Serie B a la misma fecha es de \$283,050,800 (Doscientos ochenta y tres millones cincuenta mil ochocientos pesos 00/100 M.N); este último saldo no ha amortizado desde la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles.

El Aforo Inicial de la Emisión, considerando los Certificados Bursátiles y los Certificados Bursátiles Serie A era de 1%; el Aforo Objetivo de las dos emisiones se estableció en 3.5%. Al 31 de Diciembre de 2017, el Aforo era de -63.0719%

La tasa de interés bruta anual de los Certificados Bursátiles es 10.11% (diez punto once por ciento).

En la tabla siguiente se detalla la composición de la cartera hipotecaria de la Emisora al 31 de Diciembre de 2017:

	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA (+ DE 90DÍAS)	TOTAL DE CARTERA (VIGENTE Y VENCIDA)
NUMERO DE CRÉDITOS	1,026	205	1,231
SALDO INSOLUTO DE PRINCIPAL	322,692,746.54	161,543,750.16	484,236,496.70
PORCENTAJE DE TOTAL DE LA CARTERA (POR SDO INSOLUTO)	66.64 %	33.36 %	100%

Cifras en Pesos

Patrimonio de la Emisora

El patrimonio de la Emisora al inicio de la emisión se integró por 3,950 créditos con un saldo insoluto de \$3,538 millones de pesos. Al 31 de Diciembre de 2017 se habían liquidado 2,551 créditos, se registraron 35 daciones en pago y 133 adjudicaciones. El saldo insoluto de la cartera hipotecaria de la Emisora registrado al 31 de Diciembre de 2017 es de aproximadamente \$484 millones de pesos, integrado por 1,231 créditos. El saldo insoluto de la cartera ha disminuido en un 86.31% respecto al saldo insoluto al momento de la emisión.

En la tabla siguiente se muestra un comparativo entre la composición de la cartera hipotecaria propiedad de la Emisora en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y entre el 31 de Diciembre de 2017:

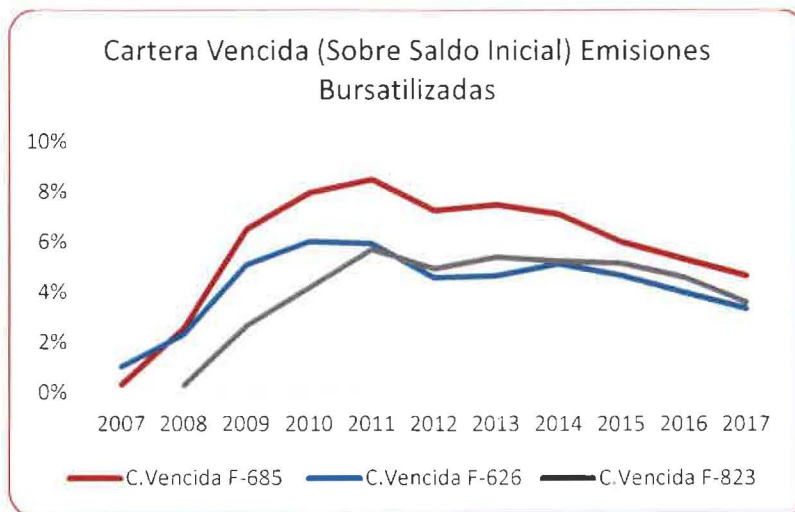
Patrimonio del Fideicomiso (Cifras en Miles de Pesos)

A la fecha origen de emisión			Al cierre del periodo Diciembre 2017						
Fideicomiso	Fecha de Emisión	Créditos Cedidos	Saldo Insoluto al inicio del periodo	Créditos Liquidados	Daciones en Pago	Adjudicaciones	Total de Créditos	Saldo Insoluto final del periodo	% Disminución de Cartera
685	oct-07	3,950	\$3,538,135	2,551	35	133	1,231	\$484,236	86.31%

Fuente: HSBC México

Los Certificados Bursátiles mostraron un deterioro acelerado a partir de Diciembre 2010 sobre los flujos de efectivo; los intereses mensuales de la cobranza de la cartera hipotecaria han sido insuficientes para cubrir las obligaciones contractuales con los Tenedores, esto debido al incremento de la cartera vencida, el acelerado nivel de prepago y la disminución de ingresos en los intereses recibidos.

En la siguiente tabla se presenta un comparativo de la evolución de la Cartera Vencida de diversos fideicomisos emisores:



En la tabla siguiente se detallan los niveles históricos de prepagos:

Pago Programado y Prepago de Principal
(Cifras en Miles de Pesos)

Desde la fecha origen a Diciembre 2017

Pago Programado y Prepago de Principal
(Cifras en Miles de Pesos)

Al cierre del periodo Diciembre 2017

Año	Pago Programado	Prepago de Principal	Fideicomiso	Pago Total	Promedio Tasa de Prepago
2007	\$43,412	\$81,393	685	\$2,853,688	0.86%
2008	\$137,295	\$260,976			
2009	\$134,882	\$181,989			
2010	\$129,468	\$180,848			
2011	\$105,147	\$222,387			
2012	\$104,023	\$207,728			
2013	\$101,565	\$165,420			
2014	\$97,428	\$142,239			
2015	\$93,853	\$146,341			
2016	\$89,604	\$93,918			
2017	\$87,684	\$46,086			
Pago Total	\$1,124,363	\$1,729,325			

Fuente: HSBC

Fuente: HSBC México

En la tabla siguiente se integra un histórico de flujos de efectivo recibidos por la Emisora:

Fideicomiso 685
Cobranza Anual depositada al Fideicomiso (Cifras en Miles de Pesos)

Desde la fecha origen al cierre del periodo Diciembre 2017

Fecha	Acumulado Intereses	Acumulado Pagos de Principal	Acumulado Comisiones	Acumulado Primas de Seguros	Acumulado Diferimiento	Acumulado Quita Condicionada	Ingreso por depósitos erróneos	Total de Depósitos
2007	\$92,453	\$124,432	\$603	\$13,907	\$0	\$0	\$0	\$231,395
2008	\$370,579	\$398,270	\$2,068	\$39,919	\$0	\$0	\$0	\$810,836
2009	\$313,519	\$316,871	\$0	\$36,162	\$0	\$0	\$0	\$666,552
2010	\$269,616	\$310,315	\$1,657	\$32,874	\$0	\$0	\$0	\$614,462
2011	\$221,552	\$327,535	\$2,293	\$28,789	\$1	\$161	\$0	\$580,331
2012	\$180,710	\$311,751	\$2,049	\$25,099	\$75	\$369	\$0	\$520,053
2013	\$144,992	\$266,985	\$2,068	\$21,772	\$30	\$404	\$312	\$436,563
2014	\$115,791	\$239,668	\$1,819	\$18,962	\$0	\$400	\$397	\$377,037
2015	\$92,709	\$240,195	\$1,457	\$16,561	\$0	\$659	\$0	\$351,580
2016	\$67,352	\$183,523	\$1,246	\$13,910	\$0	\$707	\$44	\$266,782
2017	\$50,946	\$133,770	\$1,079	\$11,841	\$0	\$73	\$0	\$197,709
Total de depósitos	\$1,920,218	\$2,853,315	\$16,338	\$259,796	\$106	\$2,773	\$753	\$5,053,301

Fuente: HSBC México

Derivado del deterioro del flujo de efectivo, HSBC decidió apoyar las obligaciones en los periodos en los que el flujo no ha sido suficiente para cubrir el pago del interés de los Certificados Bursátiles. Durante siete años se ha dejado de cobrar en 40 ocasiones la Comisión por Administración; y en 16 ocasiones la

comisión no ha sido suficiente para cubrir el déficit y se han aportado recursos propios para esos fines.

Se presenta detalle en la tabla siguiente:

Historia de la Comisión por Administración y centro de costos

Evento	Mes	Comisión de Administración cedida	Cargo a centro de costos	Pago Total
1	nov-10	\$ 590,000.00	\$ -	\$ 590,000.00
2	ene-11	\$ 1,050,000.00	\$ -	\$ 1,050,000.00
3	ago-11	\$ 1,150,000.00	\$ -	\$ 1,150,000.00
4	dic-11	\$ 212,714.20	\$ -	\$ 212,714.20
5	En-12	\$ 2,071,434.77	\$ 282,402.96	\$ 2,353,837.73
6	may-12	\$ 98,064.00	\$ -	\$ 98,064.00
7	jun-12	\$ 203,238.85	\$ -	\$ 203,238.85
8	jul-12	\$ 667,367.54	\$ -	\$ 667,367.54
9	sep-12	\$ 481,786.57	\$ -	\$ 481,786.57
10	ene-13	\$ 1,480,290.01	\$ -	\$ 1,480,290.01
11	mar-13	\$ 1,247,114.72	\$ -	\$ 1,247,114.72
12	may-13	\$ 1,312,128.78	\$ -	\$ 1,312,128.78
13	jun-13	\$ 229,399.60	\$ -	\$ 229,399.60
14	ago-13	\$ 110,293.64	\$ -	\$ 110,293.64
15	sep-13	\$ 1,508,711.06	\$ 586,591.66	\$ 2,095,302.72
16	dic-13	\$ 664,942.13	\$ -	\$ 664,942.13
17	abr-14	\$ 1,276,870.18	\$ -	\$ 1,276,870.18
18	may-14	\$ 223,730.02	\$ -	\$ 223,730.02
19	jun-14	\$ 1,104,228.92	\$ -	\$ 1,104,228.92
20	sep-14	\$ 1,080,238.73	\$ -	\$ 1,080,238.73
21	nov-14	\$ 447,081.73	\$ -	\$ 447,081.73
22	dic-14	\$ 1,156,767.85	\$ 311,296.77	\$ 1,468,064.62
23	ene-15	\$ 470,599.99	\$ -	\$ 470,599.99
24	mar-15	\$ 606,551.39	\$ -	\$ 606,551.39
25	jun-15	\$ 1,022,297.30	\$ 680,815.56	\$ 1,703,112.86
26	ago-15	\$ 981,417.52	\$ 78,482.44	\$ 1,059,899.96
27	sep-15	\$ 957,118.25	\$ 903,214.45	\$ 1,860,332.70
28	ene-16	\$ 860,592.30	\$ 431,630.03	\$ 1,292,222.33
29	feb-16	\$ 840,917.27	\$ 570,696.68	\$ 1,411,613.95
30	mar-16	\$ 560,810.28	\$ -	\$ 560,810.28
31	oct-16	\$ 702,056.49	\$ 135,052.66	\$ 837,109.15
32	ene-17	\$ 654,136.28	\$ 930,645.89	\$ 1,584,782.17
33	feb-17	\$ 642,420.73	\$ 615,100.34	\$ 1,257,521.07
34	mar-17	\$ 528,672.67	\$ -	\$ 528,672.67
35	abr-17	\$ 611,258.19	\$ 937,007.87	\$ 1,548,266.06
36	may-17	\$ 600,811.00	\$ 310,073.60	\$ 910,884.60
37	jun-17	\$ 184,493.43	\$ -	\$ 184,493.43

38	jul-17	\$	577,030.38	\$	1,159,088.25	\$	1,736,118.63
39	oct-17	\$	537,964.38	\$	494,130.33	\$	1,032,094.71
40	dic-17	\$	513,776.81	\$	792,212.78	\$	1,305,989.59
TOTAL		\$	30,219,327.95	\$	9,218,442.27	\$	39,437,770.22

De acuerdo con las obligaciones contractuales de los Certificados Bursátiles, éstos tienen que ser evaluados por Agencias Calificadoras. A continuación se presentan las calificaciones emitidas desde la fecha de emisión en Octubre de 2007 hasta el mes de Diciembre de 2017:

Fecha	Calificación	Calificadora
05/10/2007	A(mex)	FITCH
05/10/2007	mxA	S&P
05/05/2010	A(mex)	FITCH
02/09/2010	mxBB	S&P
08/11/2010	BB-(mex)	FITCH
13/05/2011	B-(mex)	FITCH
10/06/2011	mxCCC	S&P
14/05/2012	B-(mex)	FITCH
07/11/2012	CCC(mex)	FITCH
02/08/2013	mxCC	S&P
05/11/2013	CC(mex)	FITCH
30/04/2014	CC(mex)	FITCH
27/10/2014	mxCC	S&P
19/10/2015	CC(mex)	FITCH
06/10/2016	CC(mex)	FITCH
05/10/2017	CC(mex)	FITCH

e) Monto Total de la Oferta de Adquisición

La presente Oferta de Adquisición se lleva a cabo hasta por:

2'830,508 (dos millones ochocientos treinta mil quinientos ocho) Certificados Bursátiles

\$206'627,084.00 (doscientos seis millones seiscientos veintisiete mil ochenta y cuatro pesos 00/100 moneda nacional)

El monto total de la Oferta en Pesos equivaldrá a la cantidad total que resulte multiplicar el Precio de Adquisición aplicable a los Certificados Bursátiles por el número de Certificados Bursátiles que hayan participado en la Oferta de Adquisición.

f) Múltiplos precio/valor en libros y precio/utilidad más recientes de la Emisora

No aplicable.

g) Múltiplos de mercado

No aplicable.

h) Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

21 de mayo de 2018. De conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Circular Única, la Emisora publicará a través del SEDI en la Fecha de Inicio de la Oferta de Adquisición, así como de manera diaria durante un periodo que comprenda la vigencia de la Oferta, el aviso de Oferta pública correspondiente a la presente Oferta de Adquisición.

i) Fecha de Inicio de la Oferta de Adquisición

21 de mayo de 2018.

j) Periodo de la Oferta de Adquisición

El plazo de la Oferta será de 20 (veinte) Días Hábiles. Salvo en caso de prórroga, la Oferta de Adquisición se mantendrá en vigor a partir del 21 de mayo de 2018 y hasta el 15 de junio de 2018 (la "Fecha de Vencimiento de la Oferta").

k) Posibilidad de Prórroga de la Oferta de Adquisición

Si HSBC llegare a realizar una modificación en cualquier momento antes de la conclusión de la Fecha de Vencimiento de la Oferta o si se realizare cualquier modificación relevante a juicio de la CNBV a los términos de la Oferta, la Oferta será prorrogada para permitir que los Tenedores consideren los nuevos términos de la Oferta. También será prorrogada la Oferta en caso que HSBC así lo determine o en caso de que HSBC no transfiera los recursos a los Intermediarios para llevar a cabo la liquidación. El plazo de dicha prórroga no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. Ver sección "Características de la Oferta – Modificaciones a la Oferta de Adquisición" del presente Folleto Informativo.

l) Fecha de Publicación de Resultados de la Oferta de Adquisición

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, los resultados de la Oferta de Adquisición (incluyendo el número de los Certificados Bursátiles de cada serie a ser adquiridos por el Oferente y el monto que estos representan) se harán del conocimiento del público a través del EMISNET.

m) Procedimiento para Participar en la Oferta de Adquisición

Procedimiento para la Aceptación de la Oferta.

Los Tenedores que deseen aceptar la Oferta, deberán instruir al Custodio respectivo en la forma y términos que su Custodio correspondiente le indique, a partir de las 8:00 horas de la Fecha de Inicio de la Oferta y hasta las 12:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta para que el Custodio acepte la oferta y venda los Certificados Bursátiles al Precio de Adquisición.

Cada Custodio aceptará definitivamente la Oferta en nombre y representación de los Tenedores que correspondan mediante la entrega de la Carta de Aceptación en el formato que se incluye como **Anexo A** "Carta de Aceptación" del presente Folleto Informativo, a partir de las

9:00 horas de la Fecha de Inicio de la Oferta y hasta las 14:00 horas del día Fecha de Vencimiento de la Oferta en las oficinas de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, ubicadas en Paseo de la Reforma 347, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, en Ciudad de México, a la atención de Yamur Severiano Muñoz Gómez y/o Juan Luis Enciso Guerra. El horario de recepción será de las 9:00 hasta las 14:00 horas y desde las 16:00 hasta las 18:00 horas de cada Día Hábil durante el Periodo de la Oferta, con excepción de la Fecha de Vencimiento de la Oferta en la que la recepción será únicamente de las 9:00 a las 14:00 horas.

La simple entrega de la Carta de Aceptación debidamente requisitada constituirá la aceptación de la Oferta por parte del Tenedor, de conformidad con los términos de este Folleto Informativo.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC se encargará de concentrar las posturas presentadas por los Custodios. Ni el Intermediario Colocador ni el Oferente serán responsables por los actos que los Custodios lleven a cabo sin instrucciones de los Tenedores o en contravención de las instrucciones que los Tenedores les hubieran girado.

Para que la Oferta se considere aceptada por el Tenedor de que se trate, de manera incondicional e irrevocable, cada Custodio, además de entregar la Carta de Aceptación, realizará el traspaso de los Certificados Bursátiles que correspondan a la Cuenta Concentradora a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Oferta y hasta las 14:00 horas de dicha Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Las Cartas de Aceptación presentadas con posterioridad a las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta y aquellas que se presenten sin estar debidamente completadas no serán aceptadas y los Certificados Bursátiles a los que las mismas se refieran no participarán en la Oferta de Adquisición y por ende no serán adquiridos por HSBC. Tampoco serán adquiridos por HSBC los Certificados Bursátiles que no hayan sido transferidos a la Cuenta Concentradora a las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, aunque la Oferta respecto los mismos haya sido aceptada mediante la entrega de la Carta de Aceptación debidamente llenada. De conformidad con lo anterior el Oferente tiene el derecho de rechazar cualquier Carta de Aceptación, instrucción o entrega, que no se haya realizado en la forma debida o que por cualquier motivo no sea válida, o negarse a aceptar, a través del Intermediario Colocador, la Carta de Aceptación o la entrega de títulos que en su opinión o la de sus abogados, sea ilegal o incumpla con los requisitos señalados por el Oferente.

Todo asunto relacionado con la forma y validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier Carta de Aceptación será determinado por el Oferente y el Intermediario Colocador, a su discreción y sin responsabilidad alguna, y dicha determinación será definitiva y obligatoria. El Intermediario Colocador podrá, pero no estará obligado, a notificar lo antes posible cualquier irregularidad en una Carta de Aceptación. Los Tenedores y sus respectivos Custodios serán responsables de los riesgos relacionados con los procedimientos relativos a su participación en la Oferta, y ni el Oferente ni el Intermediario Colocador, ni sus respectivas afiliadas, subsidiarias, agentes, asesores, consejeros, empleados o personas relacionadas tendrán responsabilidad alguna en relación con dichos actos.

La compraventa de los Certificados Bursátiles traspasados a la Cuenta Concentradora se considerará efectuada precisamente en la Fecha de Registro en Bolsa, una vez realizado el correspondiente registro en la BMV, misma fecha que deberá ocurrir en el 3er (tercer) Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán derecho a recibir los intereses que en términos de los Certificados Bursátiles se generen hasta la Fecha de Registro en Bolsa.

En el supuesto de que no se acepte la entrega de cualquier título en virtud de que dicha entrega no sea válida por no cumplir con los requisitos aplicables a la misma señalados en el presente Folleto

Informativo, a juicio del Oferente, o que el Oferente decida decretar que no se han satisfecho las condiciones de la Oferta de Adquisición, el Intermediario Colocador devolverá los Certificados Bursátiles de que se trate al Custodio que se las haya entregado, sin cargo alguno para el Tenedor respectivo. La devolución de los Certificados Bursátiles por parte del Custodio respectivo al Tenedor dependerá de los acuerdos entre el tenedor y dicho custodio. Ni el Oferente, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus subsidiarias o filiales, empleados o cualquier persona relacionada con los mismos, tendrá responsabilidad alguna con relación a dicha devolución (o falta de ella) o a dichos acuerdos.

El Oferente y las personas que forman parte del grupo de personas o empresarial al que pertenezca, no podrán, directa e indirectamente, celebrar operaciones con los valores objeto de la oferta, fuera de esta, desde el momento en que se acordó o decidió llevarla a cabo y hasta su conclusión.

Procedimiento de Liquidación

El Precio de Adquisición será pagado en efectivo en Pesos en la Fecha de Liquidación contra la entrega de los títulos de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo que se señala en el apartado anterior, denominada “Procedimiento para la Aceptación de la Oferta”. El Intermediario Colocador no estará obligado a concluir el proceso de oferta en el caso de que HSBC no le entregue previamente los recursos necesarios para adquirir los Certificados Bursátiles que hayan participado en la Oferta de Adquisición, en cuyo caso, la Oferta Pública de Adquisición se entenderá prorrogada por un plazo adicional de 5 Días Hábiles a efecto de que HSBC entregue los recursos respectivos. El pago por concepto de la adquisición de los Certificados Bursátiles que hayan participado de la Oferta de Adquisición, se realizará a los Tenedores respectivos a través del Custodio por cuyo conducto hubieren presentado su Carta de Aceptación.

Contacto en caso de Dudas

En caso que cualquier tenedor de los Certificados Bursátiles que desee participar en la Oferta de Adquisición o cualquier Custodio tenga dudas acerca de la forma en que cualquiera de ellos puede participar en la Oferta de Adquisición, podrán contactar a Yamur Severiano Muñoz Gómez y/o Juan Luis Enciso Guerra; 5721-6693 y 5721-2562.

n) Fecha de Liquidación

25 de junio de 2018, en el entendido que en caso que el Periodo de la Oferta se prorrogue en términos de la Sección “Características de la Oferta” – “Periodo de la Oferta” del presente Folleto Informativo, la Fecha de Liquidación será el 3er Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro en Bolsa.

p) Modificaciones a la Oferta de Adquisición y Derecho de Desistimiento de la Aceptación

Modificaciones a la Oferta de Adquisición

Si HSBC llegare a realizar una modificación en cualquier momento antes de la conclusión de la Fecha de Vencimiento de la Oferta o si se realizare cualquier modificación relevante a juicio de la CNBV a los términos de la Oferta, la Oferta será prorrogada para permitir que los Tenedores consideren los nuevos términos de la Oferta. También será prorrogada la Oferta en caso que HSBC así lo determine o en caso de que HSBC no transfiera los recursos al Intermediario Colocador para llevar a cabo la liquidación.

En esos casos se prorrogará el plazo de la Oferta de Adquisición por un período que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles en cada ocasión. En todo caso, se informará dicha extensión a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta de Adquisición, incluyendo el EMISNET.

Cualquier Tenedor que hubiere aceptado participar en la Oferta de Adquisición tendrá el derecho, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, a retirar su aceptación en cualquier momento, incluyendo aquellos casos de modificaciones relevantes a la Oferta de Adquisición, sin que ello implique penalidad alguna.

Durante cada prórroga, todos los Certificados Bursátiles permanecerán sujetos a los términos de la Oferta de Adquisición vigentes a partir de dicha prórroga, en el entendido de que los Tenedores tendrán el derecho a desistirse de su aceptación.

No existe pena alguna para los Tenedores que ejerzan su Derecho de Desistimiento.

Derecho de Desistimiento de la Aceptación

Los Tenedores que hubieran aceptado la Oferta de Adquisición, tendrán el derecho, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de retirar su aceptación de la Oferta de Adquisición en caso de que el Oferente realice modificaciones relevantes a la Oferta de Adquisición a juicio de la CNBV o cuando se presente otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones (el "Derecho de Desistimiento"). A efecto de que dicho desistimiento se perfeccione, el Custodio deberá notificar por escrito al Intermediario Colocador, antes de las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de la intención del Tenedor correspondiente de ejercer su Derecho de Desistimiento. La aceptación respectiva se tendrá por desistida al momento de recepción de dicha notificación por parte del Intermediario Colocador. El desistimiento de la aceptación de la Oferta de Adquisición no podrá ser revocado, por lo que los Certificados Bursátiles retirados no deberán considerarse como incluidos en la Oferta de Adquisición. No existe pena alguna para los Tenedores que ejerzan su Derecho de Desistimiento.

Cualquier cuestión acerca de la forma o validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier revocación, deberá ser determinada por el Oferente, a través del Intermediario y dicha determinación será definitiva. Del mismo modo, el Oferente tendrá derecho a renunciar a cualquier defecto o irregularidad, dependiendo de la importancia del mismo, en la revocación de aceptación de cualquier Tenedor.

5. DENOMINACIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS EN LA OPERACIÓN

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, actuará como intermediario colocador en la Oferta Pública de Adquisición.

6. MERCADO DE VALORES

Los Certificados Bursátiles materia de esta Oferta están inscritos en el RNV y se encuentran listados en el listado correspondiente de la BMV.

La tabla que aparece a continuación muestra los precios de referencia proporcionados por el Proveedor de Precios (PIP) durante los dos últimos ejercicios¹:

Emisora	Serie	Año	Período	Precio Limpio Máximo	Precio Limpio Mínimo
HSBCCB	07-4	2016	Primer Trimestre	46.47	42.04
HSBCCB	07-4	2016	Segundo Trimestre	46.30	46.30
HSBCCB	07-4	2016	Tercer Trimestre	46.30	46.30
HSBCCB	07-4	2016	Cuarto Trimestre	46.30	46.30
HSBCCB	07-4	2017	Primer Trimestre	46.30	46.30
HSBCCB	07-4	2017	Segundo Trimestre	46.30	46.30
HSBCCB	07-4	2017	Tercer Trimestre	46.30	46.30
HSBCCB	07-4	2017	Cuarto Trimestre	46.30	46.30

¹ La información es propiedad del Proveedor de Precios (PIP) y se hace pública con la autorización del mismo.

7. CONDICIONES DE LA OFERTA DE ADQUISICIÓN

La Oferta está condicionada a la satisfacción o dispensa por el Oferente de las siguientes condiciones dentro del Periodo de la Oferta:

(i) Que como consecuencia de la Oferta HSBC pueda ser propietario o titular, directamente, de cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(ii) Se iniciare o estuviere pendiente cualquier acción o procedimiento por parte de cualquier gobierno u autoridad gubernamental, regulatoria o administrativa, tribunal o cualquier otra persona, nacional o extranjera, ante cualquier tribunal, autoridad u oficina que directa o indirectamente se oponga a la Oferta, a la adquisición de algunos o de la totalidad de los Certificados Bursátiles conforme a la misma o que de cualquier otra manera se relacione con la Oferta (incluyendo las demás condiciones de la Oferta), o que, a juicio razonable de HSBC, pudiere afectar negativamente el objeto de la Oferta;

(iii) Se iniciare o estuviere pendiente cualquier acción, si no se obtuviere cualquier autorización o si se publicare, aprobare o dictare cualquier ley, reglamento, regla, disposición, sentencia aplicable a la Oferta, a HSBC o a cualquiera de sus subsidiarias, que, a juicio razonable de HSBC, directa o indirectamente:

1. Pueda resultar en la ilegalidad del pago de los Certificados Bursátiles o restrinja o prohíba la consumación de la Oferta o afecte negativamente el objeto de la misma; o
2. Retrase o restrinja la capacidad de HSBC de aceptar posturas o pagar los Certificados Bursátiles;

(iv) Ocurriere alguno de los siguientes supuestos:

1. La suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la BMV o en mercados extranjeros;
2. La declaración de una suspensión generalizada en las actividades bancarias en México;
3. La declaración de guerra, el inicio de hostilidades armadas o cualquier otra emergencia nacional o internacional que afecte directa o indirectamente a México;
4. Cualquier limitación (judicial o extrajudicial) de una autoridad gubernamental, regulatoria o administrativa o en cualquier caso cualquier crisis o cambio en las condiciones financieras o en los mercados de capital o en particular en el mercado de créditos sindicados, que, a juicio de HSBC, afecte el otorgamiento de créditos por parte de instituciones financieras u otras instituciones crediticias en México;
5. Cualquier cambio en las condiciones generales políticas, de mercado, económicas o financieras de México, los Estados Unidos de América o de cualquier otro país que, a juicio de HSBC, pudiera tener

efecto significativo adverso en sus negocios, operaciones o planes o en la intermediación de sus valores; o

6. Cualquier cambio o cambios en los negocios, situación financiera, activos, ingresos, operaciones, planes o tenencia accionaria de HSBC o sus subsidiarias, que, a juicio razonable de HSBC, pudiera tener un efecto significativo adverso para HSBC o sus subsidiarias.

Los supuestos antes mencionados podrán ser renunciados por HSBC a su discreción, en cualquier momento hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta. La falta de ejercicio de HSBC, en cualquier momento, de cualquiera de los derechos antes mencionados no se considerará como una renuncia de los mismos, y cada derecho se considerará como un derecho continuo que podrá ser confirmado en cualquier momento hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Cualquier determinación o juicio de HSBC relacionado con los casos antes mencionados será definitiva y obligatoria para todas las partes.

De darse alguno de los supuestos antes mencionados, la Oferta no se llevará a cabo y en consecuencia el Intermediario Colocador, deberá traspasar los Certificados Bursátiles previamente ofrecidos y traspasados a la Cuenta Concentradora a la cuenta de origen.

Salvo por la autorización de la CNBV, no se requiere de autorización de autoridad alguna para la realización de la presente Oferta, ni para perfeccionar la compra de los valores que se pretende llevar a cabo a través de la misma.

8. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA

El Oferente no ha celebrado contratos, actos o acuerdos previos, escritos o verbales, relacionados con esta Oferta de Adquisición.



9. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

La intención de la Oferta de Adquisición es retirar del mercado una transacción que crediticiamente no se comportó como se esperaba. Los Certificados Bursátiles mostraron un deterioro acelerado a partir de Diciembre 2010 sobre los flujos de efectivo; los intereses mensuales de la cobranza de la cartera hipotecaria han sido insuficientes para cubrir las obligaciones contractuales con los Tenedores, esto debido al incremento de la cartera vencida, el acelerado nivel de prepago y la disminución de ingresos en los intereses recibidos. El Aforo Inicial de la Emisión, considerando los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B era de 1%; el Aforo Objetivo de las dos emisiones se estableció en 3.5%. Al 31 de Diciembre de 2017, el Aforo era de -63.0719%.

10. PROPÓSITOS Y PLANES

El Oferente no tiene planes o propósitos particulares para los Certificados Bursátiles que adquiriera como consecuencia de la Oferta.

No obstante lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que en caso de que HSBC lleve a cabo con éxito esta Oferta y adquiriera por lo menos el 51 % (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles, podría determinar individualmente el sentido de los acuerdos de las asambleas de tenedores de los Certificados Bursátiles, pudiendo aprobar modificaciones a las condiciones de los Certificados Bursátiles. Para más información al respecto ver la Sección “Consecuencias de la Oferta” de este Folleto Informativo.

11. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS

Los recursos con los cuales HSBC comprará los Certificados Bursátiles, que en caso de que el total de los Tenedores de los Certificados Bursátiles decidan aceptar la Oferta ascenderán a la cantidad de \$206'627,084.00 (doscientos seis millones seiscientos veintisiete mil ochenta y cuatro pesos 00/100), serán obtenidos de la tesorería de HSBC.

12. TENENCIA ACCIONARIA

NO APLICA



13. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA

El Título de los Certificados Bursátiles establece en su numeral 24 que a la asamblea de Tenedores Serie B le serán aplicables, entre otros, los artículos 219 y 220 de la LGTOC.

Por su parte, los artículos 219 y 220 referidos establecen que para que una asamblea de tenedores se considere legalmente instalada en primera convocatoria deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más una de los títulos en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos, salvo que se trate de (i) designar representante común de los tenedores; (ii) revocar la designación de representante común de los tenedores; o, (iii) consentir u otorgar prórrogas o esperas a la emisora o de introducir cualesquiera modificaciones a los documentos de la emisión; en cuyo caso se requerirá la presencia del 75%, cuando menos, de los títulos en circulación y las decisiones serán aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea.

También señalan los artículos de la LGTOC señalados, que si la asamblea se reúne en segunda convocatoria sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de títulos en ella representados.

De conformidad con lo anterior, si HSBC adquiere el 51 % (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles, podrá tomar las resoluciones que estime convenientes, sin necesidad de obtener el consentimiento de los demás Tenedores y en el entendido de que tales resoluciones podrían afectar legalmente la expectativa de cobro de todos los Tenedores.

14. COMPARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES

NO APLICA



15. MANTENIMIENTO O CANCELACIÓN

HSBC **NO** tiene intención de cancelar los Certificados Bursátiles y su inscripción en el RNV, aunque logre adquirir el 51 % (cincuenta y uno por ciento) de todos los Certificados Bursátiles. En consecuencia, los Certificados Bursátiles continuarán inscritos en el RNV y listados en la BMV.

16. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EXPERTO INDEPENDIENTE RESPECTO A LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN.

Ni la Emisora ni la Asamblea de Tenedores se pronunciarán sobre la Oferta de Adquisición. Ningún Experto Independiente ha emitido su opinión respecto de la determinación del Precio de Adquisición y HSBC no tiene la intención de contratar a ningún Experto Independiente para tales efectos.



17. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

Ni HSBC ni la Emisora constituirán un fideicomiso en términos del último párrafo del artículo 16 de la Circular Única para que adquiera los Certificados Bursátiles que no sean adquiridos en virtud de esta Oferta.

Esta Oferta representa la única posibilidad vigente para vender a HSBC los Certificados Bursátiles. Concluida la Oferta HSBC no adquirirá más Certificados Bursátiles.

18. PREGUNTAS FRECUENTES Y RESPUESTAS

A continuación se transcriben algunas preguntas que los Tenedores podrían tener en relación con la Oferta, incluyendo al lado de cada pregunta la respuesta correspondiente. Sugerimos a los Tenedores leer cuidadosamente el contenido completo de este Folleto Informativo, toda vez que la información contenida en esta sección es solamente un resumen parcial de la información contenida en el Folleto Informativo y, por lo tanto, es incompleta no incluye información relevante contenida en otras secciones de este Folleto Informativo.

1. ¿Quién está ofreciendo comprar los Certificados Bursátiles?

HSBC (el Oferente) ofrece comprar los Certificados Bursátiles, en los términos y sujeto a las condiciones previstas en este Folleto Informativo.

El Oferente es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para operar como tal en México.

Para más información respecto del Oferente y de su relación con la Emisora, referirse a las Secciones 1, 2 y 3 de este Folleto Informativo, “Denominación y Domicilio del Oferente y de la Emisora”, “Información del Oferente” y “Relación entre el Oferente y la Emisora”, respectivamente.

2. ¿Cuáles certificados bursátiles y cuántos ofrece comprar el Oferente?

HSBC ofrece adquirir hasta 2’830,508 Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, identificados con la Clave de Pizarra HSBCCB 07-4, emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685, los cuales representan hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en circulación.

3. ¿Quién puede participar en la Oferta?

Puede participar en la oferta cualquier titular de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, identificados con la Clave de Pizarra HSBCCB 07-4, siguiendo el procedimiento indicado en este Folleto Informativo. Para mayor información favor de referirse a la Sección 4, “Características de la Oferta” de este Folleto Informativo.

4. ¿Cuánto está ofreciendo pagar el Oferente por mis Certificados Bursátiles y cómo se realizará el pago del precio?

El Oferente está ofreciendo adquirir cada Certificado Bursátil a un precio de \$73.00 (setenta y tres pesos 00/100) el cual será pagadero en efectivo en la Fecha de Liquidación, contra la entrega de los Certificados Bursátiles correspondientes. Para más información respecto del Precio de Adquisición y de la mecánica de pago del mismo, referirse a la Sección 4, “Características de la Oferta” de este Folleto Informativo.

5. ¿Cuál es el último precio de referencia de los Certificados Bursátiles reportado por el Proveedor de Precios?

El último precio de referencia promedio reportado por el Proveedor de Precios en el 2017 fue de \$46.30 por cada Certificado Bursátil.

6. ¿Debería yo participar en la Oferta?

Usted deberá decidir de manera individual e independiente si debería participar o no en la Oferta.

El Oferente considera que la presente Oferta les proporciona una oportunidad a los Tenedores de recibir un precio justo de mercado por los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, sin embargo, cada Tenedor deberá tomar la decisión que considere conveniente.

7. ¿Cuáles serían las consecuencias para mí si no participo en la Oferta?

Si usted no participa en la Oferta, seguirá siendo propietario y titular de sus Certificados Bursátiles. Si se cumplen las condiciones de la Oferta y el Oferente adquiere parte de los Certificados Bursátiles en circulación, el mercado secundario de los Certificados Bursátiles podría ser menos líquido que el mercado previo a la liquidación de la Oferta y el valor de mercado de los Certificados Bursátiles podría ser inferior a aquél vigente antes de la liquidación de la Oferta.

En adición a lo anterior, si el Oferente logra adquirir la mayoría de los Certificados Bursátiles podrá influir significativamente en cualquiera de los asuntos que son o pueden ser sujetos a la aprobación de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles. Para más información respecto de las consecuencias de la Oferta referirse a la Sección 15 “Consecuencias de la Oferta” de este Folleto Informativo.

El Oferente no asume obligación de adquirir los Certificados Bursátiles que no participen en la Oferta, después de la vigencia de la misma.

8. ¿Tendré que pagar comisiones para participar en la Oferta?

Usted no tendrá que pagar honorario o comisión de intermediación bursátil alguna por participar en esta Oferta, salvo aquellas comisiones que pudieran surgir del contrato de intermediación bursátil que Usted tenga celebrado con su Custodio. Usted deberá consultar con su Custodio si existen comisiones y/o cargos que deba pagar por cualquier operación y/o servicio que dicho Custodio deba realizar en el procedimiento de aceptación de la Oferta.

9. ¿Cuánto tiempo tengo para decidir participar en la Oferta?

Tendrá desde la Fecha de Inicio de la Oferta (el 21 de mayo de 2018) hasta las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta (el 15 de junio de 2018), en el entendido que este último plazo podrá ser prorrogado en términos de lo previsto en este mismo Folleto Informativo. Para más información respecto del plazo de la oferta y de la posibilidad de que se prorrogue dicho plazo referirse a la Sección 4 “Características de la Oferta” de este Folleto Informativo.

10. ¿Cuál es la fecha límite para entregar mis Certificados Bursátiles si decido participar en la Oferta?

La fecha límite para entregar los Certificados Bursátiles en caso de decidir participar en la Oferta es el 25 de junio de 2018 (la Fecha de Liquidación de la Oferta), en el entendido que tal fecha se prorrogará si se llegare a prorrogar el Periodo de la Oferta. Para más información referirse a la Sección 4 “Características

de la Oferta” de este Folleto Informativo.

11. ¿Tengo derecho a retirar mi aceptación de la Oferta? En caso afirmativo, ¿hasta cuándo y cómo?

Usted tendrá derecho a retirar su aceptación de la Oferta en cualquier momento desde la fecha en que haya aceptado la Oferta y hasta las 14:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, sin ninguna penalización. Para más información referirse a la Sección 4 “Características de la Oferta” de este Folleto Informativo.

12. ¿Si decido participar en la Oferta, serán aceptados todos mis Certificados Bursátiles?

Sí, en el entendido de que la Oferta se encuentra sujeta a las condiciones que se describen en la Sección 7 del presente Folleto Informativo “Condiciones de la Oferta”. Entre otros, la Oferta está condicionada a que el Oferente adquiera por medio de la Oferta, los Certificados Bursátiles necesarias para que el Oferente sea titular de cuando menos el 51% de los Certificados Bursátiles en circulación.

En caso que las condiciones descritas en el presente Folleto Informativo no sean satisfechas o dispensadas por el Oferente, en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas, el Oferente, sin responsabilidad alguna, estará facultado para retirar o dar por terminada la Oferta en cualquier momento en o antes de la Fecha de Vencimiento.

Para mayor información al respecto referirse a la Sección 7 del presente Folleto Informativo “Condiciones de la Oferta”.

13. ¿Si decido no participar en la Oferta, de cualquier manera se llevará a cabo y liquidará la misma?

Sí, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en la Sección 7 “Condiciones de la Oferta” del presente Folleto Informativo, entre las cuales se contempla que el Oferente sea titular de cuando menos el 51% de los Certificados Bursátiles en circulación como consecuencia de la Oferta.

Para mayor información al respecto referirse a la Sección 7 del presente Folleto Informativo “Condiciones de la Oferta”

14. ¿Si soy tenedor de Certificados Bursátiles a través de un Custodio ¿cómo puedo participar en la Oferta?

Durante el Periodo de Oferta, Usted deberá instruir por escrito a su respectivo Custodio la transmisión de los Certificados Bursátiles a la Cuenta Concentradora, a más tardar a las 14:00 horas en la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Para más información referirse a la Sección 4 “Características de la Oferta” de este Folleto Informativo.

15. ¿Puedo participar en la Oferta con sólo una parte de mis Certificados Bursátiles?

Si Usted desea participar en la Oferta solamente con una parte de su tenencia, Usted deberá indicarle a su Custodio el número de Certificados Bursátiles que éste deberá transmitir a la Cuenta Concentradora de acuerdo a los procedimientos descritos en la Sección 4 “Características de la Oferta” de este Folleto Informativo. Sin perjuicio de lo anterior, Usted seguirá manteniendo la propiedad de aquellos Certificados

Bursátiles que decida no ofrecer. Para más información referirse a la Sección 15 “Consecuencias de la Oferta” de este Folleto Informativo.

16. ¿Existen condiciones a las cuales esté sujeta la Oferta?

La Oferta se encuentra sujeta a las condiciones que se describen en la Sección 7 del presente Folleto Informativo “Condiciones de la Oferta”. Entre otros, la Oferta está condicionada a que el Oferente adquiera por medio de la Oferta, los Certificados Bursátiles necesarios para que el Oferente sea titular de cuando menos el 51% de los Certificados Bursátiles en circulación.

En caso que las condiciones descritas en el presente Folleto Informativo no sean satisfechas o dispensadas por el Oferente, en los casos en que dichas condiciones puedan ser dispensadas, el Oferente, sin responsabilidad alguna, estará facultado para retirar o dar por terminada la Oferta en cualquier momento en o antes de la Fecha de Vencimiento.

Para mayor información al respecto referirse a la Sección 7 del presente Folleto Informativo “Condiciones de la Oferta”.

17. ¿El Oferente ha recibido todas las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la Oferta?

Sí, el Oferente ha recibido autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para llevar a cabo la Oferta.

18. ¿Después de la Oferta los Certificados Bursátiles seguirán inscritos en el RNV?

El Oferente no tiene intención de solicitar la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles del RNV.

Para más información referirse a la Sección 15 “Mantenimiento o Cancelación” de este Folleto Informativo

19. ¿Cuáles serán las consecuencias fiscales por mi participación en la Oferta?

Los pagos conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54,135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Cada Tenedor deberá consultar a su asesor fiscal en relación con las consecuencias fiscales por participar en la presente Oferta.

20. ¿Con quién puedo hablar si tengo alguna duda respecto de la Oferta?

En caso de tener dudas respecto de la Oferta y de sus características podrán contactar a Yamur Severiano Muñoz Gómez y/o Juan Luis Enciso Guerra en los siguientes números de teléfono: (55) 57216693 y (55) 57212562.

19. PERSONAS RESPONSABLES

[A CONTINUACIÓN LAS HOJAS DE FIRMAS]

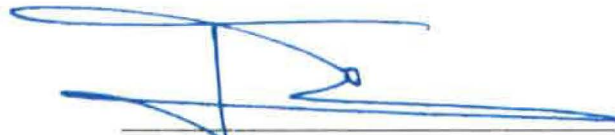
A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a single, stylized character.

Atentamente,

El Oferente

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto informativo con motivo de la oferta pública de compra o que contenga información que pudiera inducir a error al público.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above a horizontal line.

Por: Juan Martín Parma
Cargo: Apoderado

El Intermediario Colocador

HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto informativo con motivo de la oferta pública de compra o que contenga información que pudiera inducir a error al público.



Por: Yamur Serriano Muñoz Gómez
Cargo: Apoderado



Por: Juan Luis Enciso Guerra
Cargo: Apoderado

Anexo "A" CARTA DE ACEPTACIÓN

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financieros HSBC

Estimados señores:

En virtud de la Oferta Pública de Adquisición de Certificados Bursátiles con claves de pizarra HSBCCB07-4 emitidos con fecha 05/10/2007 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685, que realiza el propio HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC"), el cual ha sido debidamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Oferta"), me permito informarles que nuestro(s) cliente(s) no(s) ha(n) instruido para vender a HSBC al Precio de Adquisición y en los términos de la Oferta contenidos en la misma, [●] Certificados Bursátiles.

En consideración de lo anterior, por este medio se acepta la Oferta en todos sus términos y condiciones y declaramos bajo protesta de decir verdad, para los efectos legales a que haya lugar, que la información aquí contenida es verdadera y exacta.

[INSERTAR DENOMINACIÓN DE CUSTODIO]

Por: [*] Cargo:
Apoderado

Nombre del Cliente (en señal de consentimiento):

NOTA: Este formato puede ser utilizado por el Custodio para un solo cliente o varios clientes. En el segundo caso, el Custodio deberá incluir la información correspondiente respecto de cada uno de los clientes a los que se refiera la carta
