



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



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



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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS A CARGO DEL FIDUCIARIO EMISOR DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO REVOLVENTE DE HASTA \$10,000,000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE 6,000,000 (SEIS MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA SERIE A-1 Y 8,999,000 (OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIO DE LA SERIE A-2 CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO  
MONTO EMITIDO: \$1,499,900,000.00 (UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)  
FECHA DE EMISIÓN: 4 DE SEPTIEMBRE DE 2008.

**CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 823 en Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero.  
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.  
Los Tenedores:  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.  
HSBC México o cualquier otro tenedor de las Constancias que emita el Fideicomiso.  
Integrado principalmente por 1,842 Créditos Hipotecarios y sus accesorios.  
La finalidad del Fideicomiso es: (i) la adquisición de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, (ii) la Emisión de Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago, y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles.  
HSBCCB 08 para los Certificados Bursátiles Serie A-1.  
HSBCCB 08-2 para los Certificados Bursátiles Serie A-2.  
Certificados Bursátiles Fiduciarios.  
5 años, contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV.  
7,363 (Siete mil trescientos sesenta y tres) días, equivalente a aproximadamente 20 (veinte) años y 2 (dos) meses.  
\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.  
Hasta 10,000,000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión.  
\$1,499,900,000.00 (Un mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.) de los cuales \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie A-1 y \$899,900,000.00 (Ochocientos noventa y nueve millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie A-2.  
Tercera.  
\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.  
1 de septiembre de 2008.  
2 de septiembre de 2008.  
4 de septiembre de 2008.  
1 de noviembre de 2008.  
\$1,488,398,663.76 (Un mil cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y tres Pesos 76/100 M.N.). Ver "VIII. Gastos Relacionados con la Oferta".  
mxAAA La deuda calificada "mxAAA" que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como del principal, es sustancialmente fuerte.  
AAA(mex) La más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto a otras entidades, emisores o emisiones del país, y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.  
Aaa.mx Los emisores o las emisiones calificadas como Aaa.mx muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.  
mxAAA La deuda calificada "mxAAA" que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como del principal, es sustancialmente fuerte.  
AAA(mex) La más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto a otras entidades, emisores o emisiones del país, y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.  
Aaa.mx Los emisores o las emisiones calificadas como Aaa.mx muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.  
31 de julio de 2008.  
Créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, otorgados por HSBC México a los Deudores Hipotecarios para la adquisición inmuebles, con las siguientes características. Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son principalmente contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre el Inmueble adquirido con los recursos del Crédito Hipotecario respectivo. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por HSBC México bajo el Contrato de Administración.  
Número de Créditos: 1,842  
Saldo Total Actual: MXP \$1,662,872,433.64  
Saldo Promedio Actual: MXP\$ 902,753.76  
Tasa Promedio Ponderada de Interés Actual: 11.91%  
Antigüedad Promedio Ponderada desde originación: 21.48 meses  
% Créditos Tasa Reducción: 30.28%  
% Créditos Tasa Fija: 69.72%  
Promedio Ponderado LTV: 80.09%  
Promedio Ponderado del Servicio de Deuda a Ingresos: 22.87%  
Estados con mayor número de créditos (en base a saldo actual): Distrito Federal – 21.76%  
Estado de México – 16.96%  
Jalisco – 11.50%  
Nuevo León – 7.17%

**Garantía de Pago por Incumplimiento:** Ciertos Créditos Hipotecarios están asegurados mediante el Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con el cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 8.72% (ocho punto setenta y dos por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.

**Garantía de Pago Oportuno:** La Emisión contará con una garantía de pago oportuno otorgada por SHF, mediante la cual se garantiza el pago oportuno de hasta un 16% (dieciséis por ciento) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, tanto de principal como de intereses. La Garantía de Pago Oportuno consistirá en una garantía directa en favor de los Tenedores, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario. Los beneficiarios de la Garantía de Pago Oportuno serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles; sin embargo, no tendrán derecho de exigir directamente a SHF pago alguno bajo la garantía de pago oportuno.

**Acto constitutivo:** La emisión de los Certificados Bursátiles se efectúa por parte del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 823 de fecha 2 de septiembre de 2008 celebrado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fideicomitente, Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero, como fiduciario, y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. Dentro de los fines del Fideicomiso se encuentra la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la adquisición de los Créditos Hipotecarios y la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles.

**Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:** Desde su Fecha de Emisión y hasta que sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su Valor Nominal, o después de la primera amortización sobre su Valor Nominal Ajustado, según corresponda, que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Intereses, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual del 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A-1 y una tasa de interés bruto anual del 10.16% (diez punto dieciséis por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A-2, según se describe en el presente Suplemento y en los Títulos que documentan la Emisión.

**Subordinación:** No existe subordinación entre los Certificados Bursátiles Serie A-1 y los Certificados Bursátiles Serie A-2, sin embargo, los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán los días 20 de cada mes durante la vigencia de la Emisión (la "Fecha de Pago"); en el entendido que en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato posterior, sin que se modifiquen los días que incluye el Período de Intereses respectivo. La primera Fecha de Pago será el 20 de octubre de 2008. Los períodos de intereses inician e incluyen el día 21 de cada mes calendario y terminan e incluyen el día 20 de cada mes calendario (los "Períodos de Intereses").

**Intereses Moratorios:** En caso de mora en el pago de cualquier cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles no se causarán intereses moratorios.

**Fuente de Pago:** El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde alcance.

**Aforo Inicial:** 9.80% (nueve punto ochenta por ciento).

**Aforo Objetivo:** 10.20% (diez punto veinte por ciento), que se cumple si el Porcentaje Objetivo se cumple.

**Porcentaje Objetivo:** Significa que el Monto de Principal de la Serie A-1 y el Monto de Principal de la Serie A-2 representen el 89.80% (ochenta y nueve punto ochenta por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

**Amortización:** Los Certificados Bursátiles serán amortizados en su totalidad el día 1 de noviembre de 2008, sujeto a lo establecido en las secciones Amortización Anticipada y Derecho de Readquisición.

**Amortización Anticipada:** En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá realizar amortizaciones parciales anticipadas de los Certificados Bursátiles, por las cantidades y en la forma que se establece en el Fideicomiso. Dicho supuesto de Amortización Anticipada se incluye para efectos informativos, ya que si no se cumple con el mismo no se estaría en incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles.

**Derecho de Readquisición:** En caso que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente tendrá derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso (el "Derecho de Readquisición"). En el supuesto que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que vengzan en la próxima Fecha de Pago y más (iv) cualquier otro gasto en términos del Contrato de Fideicomiso que adeude el Fiduciario. Una vez que el Fideicomitente reciba dichas cantidades las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles. Cuando el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue. En caso que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, el Emisor lo hará del conocimiento de la BMV y del público en general con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar dicho prepago, a través de los medios que al efecto determine la BMV.

**Derechos que Confieren a los Tenedores:** Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en los Títulos que documentan la Emisión, desde la fecha de su emisión hasta la fecha de amortización. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

**Constancia:** El Fiduciario emitirá una Constancia a nombre de HSBC México. La Constancia no es título de crédito y solo acreditará a su(s) tenedor(es) como titular(es) de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondientes de las Distribuciones respectivas. Tampoco será objeto de oferta pública ni de inscripción en el RNV o en el listado de la BMV.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.

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

**Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:** El pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a la presente Emisión se encuentra directamente relacionado con el pago que realicen los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso. En virtud de lo anterior, los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, conforme a lo que se describe en el presente Suplemento.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en los Títulos que amparan la presente Emisión y en este Suplemento.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Régimen Fiscal:** La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia de la Emisión. Recomendamos a los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a (i) para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**EL FIDEICOMITENTE, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL REPRESENTANTE COMÚN Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**



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

La oferta de Certificados Bursátiles que se describe en este Suplemento fue autorizada por la CNBV y los Certificados Bursátiles materia de la misma se encuentran inscritos bajo el No. 2362-4-15-2006-025-03, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Suplemento informativo al Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de las leyes.

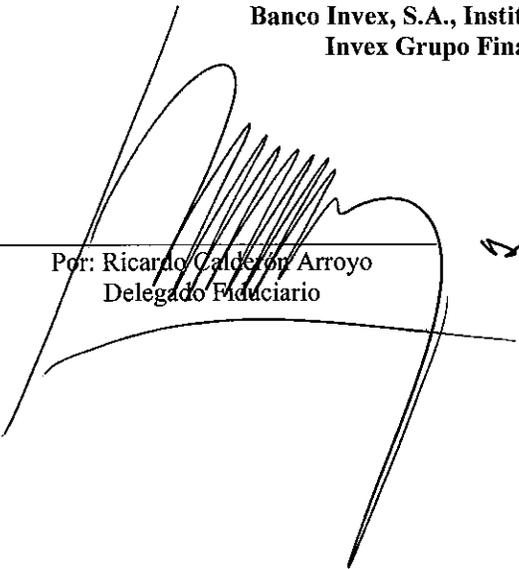
El Prospecto de Colocación y el presente Suplemento, los cuales son complementarios, podrán consultarse en Internet en el portal de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), así como en el portal del Fiduciario Emisor: <http://www.inveX.com>. Prospecto y Suplemento a disposición con el Intermediario Colocador.

México, D.F. a 4 de septiembre de 2008. Autorización CNBV para su publicación No. 153/17636/2008 de fecha 21 de agosto de 2008.

**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que esté permitido por las leyes de otros países.

**DEFINITIVE SUPPLEMENT.** *The securities mentioned in this Definitive Supplement have been registered with the National Registry of Securities maintained by the National Banking and Securities Commission (CNBV). They cannot be offered or sold outside the United Mexican States, unless permitted by the laws of other countries.*

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



Por: Ricardo Calderón Arroyo  
Delegado Fiduciario



Por: Luis Fernando Turcott Ríos  
Delegado Fiduciario

## ÍNDICE

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>  | <b>1</b>  |
| a.          | Glosario de Términos y Definiciones.....  | 1         |
| <b>II.</b>  | <b>FACTORES DE RIESGO .....</b>   | <b>10</b> |
| a.          | Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión.....   | 10        |
| b.          | Situación Financiera de HSBC México .....   | 10        |
| c.          | Subordinación .....   | 10        |
| d.          | Deterioro del valor de las garantías.....   | 10        |
| e.          | Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios ..... | 11        |
| <b>III.</b> | <b>CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA .....</b>   | <b>12</b> |
| a.          | Partes.....   | 12        |
| b.          | La Operación.....   | 12        |
| c.          | Denominación de la Emisión .....  | 14        |
| d.          | Clave de Pizarra .....  | 14        |
| e.          | Fiduciario Emisor.....  | 15        |
| f.          | Fideicomitente.....   | 15        |
| g.          | Fideicomisarios en Primer Lugar .....   | 15        |
| h.          | Fideicomisarios en Segundo Lugar .....  | 15        |
| i.          | Fideicomisario en Último Lugar .....  | 15        |
| j.          | Tipo de Valor .....   | 15        |
| k.          | Patrimonio del Fideicomiso .....  | 15        |
| l.          | Vigencia del Programa.....  | 16        |
| m.          | Plazo de Vigencia de la Emisión.....  | 16        |
| n.          | Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión .....  | 16        |
| o.          | Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente .....   | 16        |
| p.          | Monto de la Emisión .....   | 16        |
| q.          | Número de Emisión .....   | 16        |
| r.          | Precio de Colocación .....  | 16        |
| s.          | Fecha de Publicación del Aviso de Oferta .....  | 17        |
| t.          | Fecha de Cierre de Libro.....   | 17        |
| u.          | Fecha de Emisión.....   | 17        |
| v.          | Fecha de Registro en la BMV .....   | 17        |
| w.          | Fecha de Cruce.....   | 17        |
| x.          | Fecha de Liquidación.....   | 17        |
| y.          | Fecha de Vencimiento.....   | 17        |
| z.          | Fecha de Amortización .....   | 17        |
| aa.         | Recursos Netos que Obtendrá el Emisor.....  | 17        |
| bb.         | Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-1 .....                | 17        |
| cc.         | Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-1: .....                    | 17        |
| dd.         | Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-1 .....                | 17        |
| ee.         | Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-2.....                 | 17        |
| ff.         | Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-2 .....                     | 18        |
| gg.         | Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-2 .....                | 18        |
| hh.         | Características de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte .....  | 18        |
| ii.         | Garantía de Pago Oportuno .....   | 18        |
| jj.         | Garantía de Pago por Incumplimiento .....   | 18        |
| kk.         | Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario .....  | 19        |

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| ll.          | Tasa de Interés y Procedimiento Cálculo .....                                   | 19        |
| mm.          | Subordinación .....   | 19        |
| nn.          | Periodicidad en el Pago de Intereses .....                                      | 19        |
| oo.          | Intereses Moratorios.....   | 19        |
| pp.          | Amortización.....   | 19        |
| qq.          | Amortización Anticipada .....   | 19        |
| rr.          | Derecho de Readquisición.....   | 20        |
| ss.          | Fuente de Pago.....   | 20        |
| tt.          | Aforo Inicial.....  | 20        |
| uu.          | Aforo Objetivo .....  | 20        |
| vv.          | Porcentaje Objetivo.....  | 20        |
| ww.          | Derechos que Confieren a los Tenedores .....                                    | 20        |
| xx.          | Constancias .....   | 20        |
| yy.          | Garantía.....   | 21        |
| zz.          | Depositario.....  | 21        |
| aaa.         | Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses .....                            | 21        |
| bbb.         | Posibles Adquirentes.....   | 21        |
| ccc.         | Régimen Fiscal.....   | 21        |
| ddd.         | Representante Común .....   | 21        |
| eee.         | Intermediario Colocador .....   | 21        |
| fff.         | Autorización y Registro de la CNBV.....   | 21        |
| <b>IV.</b>   | <b>DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS .....</b>                           | <b>22</b> |
| a.           | Los Créditos Hipotecarios.....  | 22        |
| b.           | Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios.....                     | 27        |
| c.           | Información Histórica de los Créditos Hipotecarios .....                        | 27        |
| <b>V.</b>    | <b>FORMA DE CÁLCULO DE INTERESES.....</b>                                       | <b>29</b> |
| <b>VI.</b>   | <b>DESTINO DE LOS FONDOS.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....</b>   | <b>31</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....</b>                                  | <b>32</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA.....</b>                          | <b>33</b> |
| <b>X.</b>    | <b>FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN .....</b>                                  | <b>34</b> |
| <b>XI.</b>   | <b>ASAMBLEA DE TENEDORES .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA .....</b>    | <b>37</b> |
| <b>XIII.</b> | <b>DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO .....</b>                            | <b>38</b> |
| a.           | Partes.....   | 38        |
| b.           | Distribución del Producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles ..... | 38        |
| c.           | Fines del Fideicomiso .....   | 38        |
| d.           | Patrimonio del Fideicomiso .....  | 39        |
| e.           | Constancias .....   | 39        |
| f.           | Cuentas del Fideicomiso .....   | 40        |
| g.           | Inversiones .....   | 40        |
| h.           | Reporte del Fiduciario y Reporte de Distribuciones .....                        | 40        |
| i.           | Reglas y Prelación de Distribuciones.....                                       | 41        |
| j.           | Representante Común .....   | 42        |
| k.           | Responsabilidad .....   | 42        |
| <b>XIV.</b>  | <b>DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN .....</b>                                 | <b>44</b> |
| a.           | Partes.....   | 44        |
| b.           | Cesión de los Créditos Hipotecarios .....                                       | 44        |
| c.           | Contraprestación .....  | 44        |
| d.           | Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales .....       | 45        |
| e.           | Declaraciones de HSBC México con Respecto a los Créditos Hipotecarios .....     | 45        |

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| f.            | Reemplazo de Créditos no Elegibles; Reembolso de Contraprestación.....        | 49        |
| <b>XV.</b>    | <b>DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN .....</b>                       | <b>51</b> |
| a.            | Partes.....   | 51        |
| b.            | Objeto de los Servicios del Administrador .....                               | 51        |
| c.            | Comisión Mercantil.....   | 51        |
| d.            | Actuación del Administrador.....  | 51        |
| e.            | Obligaciones y Facultades del Administrador.....                              | 52        |
| f.            | Contratación de Subcontratistas .....   | 53        |
| g.            | Políticas de Cobranza.....  | 54        |
| h.            | Entrega de Cobranza .....   | 55        |
| i.            | Gastos de Cobranza.....   | 55        |
| j.            | Retiros de la Cuenta de Cobranza .....  | 55        |
| k.            | Seguros.....  | 56        |
| l.            | Créditos Hipotecarios Vencidos.....   | 56        |
| m.            | Reportes e Información del Administración .....                               | 57        |
| n.            | Comisión por Administración .....   | 58        |
| o.            | Responsabilidad del Administrador .....                                       | 58        |
| p.            | Causas de Sustitución.....  | 58        |
| q.            | Procedimiento de Sustitución.....   | 59        |
| r.            | Requisitos del Administrador Sustituto.....                                   | 61        |
| s.            | Renuncia del Administrador .....  | 61        |
| t.            | Notificación a Deudores Hipotecarios .....                                    | 61        |
| <b>XVI.</b>   | <b>DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO.....</b>             | <b>62</b> |
| a.            | Objeto.....   | 62        |
| b.            | Plazo.....  | 62        |
| c.            | Ejercicio de la Garantía.....   | 62        |
| d.            | Intereses .....   | 62        |
| e.            | Reembolso.....  | 62        |
| <b>XVII.</b>  | <b>DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO NORMATIVO DE GARANTÍA .....</b>                   | <b>63</b> |
| a.            | Objeto.....   | 63        |
| b.            | Cesión de Créditos Garantizados de HSBC al Fiduciario.....                    | 63        |
| c.            | Plazo y condición de vigencia de la Garantía de Pago por Incumplimiento ..... | 63        |
| d.            | Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento.....                      | 63        |
| e.            | Forma de Pago .....   | 64        |
| f.            | Cálculo del Monto de Pago de la Garantía de Pago por Incumplimiento .....     | 65        |
| g.            | Plazo para pago de la Garantía de Pago por Incumplimiento .....               | 65        |
| <b>XVIII.</b> | <b>CONTECIMIENTOS RECIENTES .....</b>   | <b>66</b> |
| <b>XIX.</b>   | <b>PERSONAS RESPONSABLES.....</b>   | <b>67</b> |
| <b>XX.</b>    | <b>ANEXOS.....</b>  | <b>70</b> |
| Anexo A.      | Distintos Escenarios de Amortización de los Certificados Bursátiles .....     | A-1       |
| Anexo B.      | Títulos .....   | B-1       |
| Anexo C.      | Contrato de Fideicomiso .....   | C-1       |
| Anexo D.      | Contrato de Cesión .....  | D-1       |
| Anexo E.      | Opinión Legal de White & Case, S.C.....                                       | E-1       |
| Anexo F.      | Calificaciones .....  | F-1       |
| Anexo G.      | Contrato de Garantía de Pago Oportuno.....                                    | G-1       |
| Anexo H.      | Contrato Normativo de Garantía .....  | H-1       |
| Anexo I.      | Reporte de Bladestone Financial LLC y su traducción .....                     | I-1       |
| Anexo J.      | Dictamen Emitido por SHF.....   | J-1       |

**Los anexos son parte integrante de este Suplemento.**

**EL PRESENTE SUPLEMENTO ES PARTE INTEGRANTE DEL PROSPECTO DEL PROGRAMA AUTORIZADO POR LA CNBV MEDIANTE OFICIO DE**

**AUTORIZACIÓN 153/516611/2006 DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2006, POR LO QUE AMBOS DOCUMENTOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.**

**TODOS LOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO QUE NO SEAN DEFINIDOS EN FORMA ESPECÍFICA, TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN EL PROSPECTO Y EN LOS TÍTULOS QUE DOCUMENTAN LA PRESENTE EMISIÓN.**

**NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO AL PROSPECTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO AL PROSPECTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC Y BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO.**

**EL RÉGIMEN FISCAL DESCRITO EN ESTE SUPLEMENTO SE REFIERE EXCLUSIVAMENTE A ALGUNOS ASPECTOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA VIGENTE EN LA FECHA DEL PRESENTE Y NO PRETENDE SER UN ANÁLISIS EXHAUSTIVO DEL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA SEGUNDA EMISIÓN NI DE TODAS LAS IMPLICACIONES FISCALES QUE PUDIERAN DERIVARSE DE LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES OBJETO DE LA PRESENTE EMISIÓN. LA REFERIDA LEY PUEDE SER OBJETO DE FUTURAS MODIFICACIONES. POR LO ANTERIOR, SE EXHORTA A TODOS LOS INVERSIONISTAS INTERESADOS A QUE CONSULTEN CON SUS ASESORES FISCALES SOBRE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA SEGUNDA EMISIÓN, ASÍ COMO SOBRE LAS CONSECUENCIAS FISCALES QUE LES PUDIERA TRAER LA CITADA ADQUISICIÓN.**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### a. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren específicamente definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto. Adicionalmente, los términos que se relacionan a continuación tendrán los significados siguientes:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Aforo Inicial</b>           | Significa un Porcentaje de Aforo igual al 9.80% (nueve punto ochenta por ciento) en la Fecha de Cierre.  |
| <b>Aforo Objetivo</b>          | Significa un Porcentaje de Aforo igual al 10.20% (diez punto veinte por ciento), que se cumple si el Porcentaje Objetivo los Certificados Bursátiles se cumplen.   |
| <b>Agencias Calificadoras</b>  | Significa Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V. y Moody's de México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de los Certificados Bursátiles.  |
| <b>Aseguradora</b>             | Significa HSBC Seguros, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC o cualquier otra institución de seguros que se haya contratado para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios; y en el caso que el Administrador decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros.  |
| <b>Aviso de Terminación</b>    | Significa el aviso mediante el cual el Fiduciario iniciará el procedimiento de sustitución de Administrador, dado al Administrador y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras y a SHF) en el cual establecerá la Fecha de Sustitución.   |
| <b>BMV</b>                     | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.   |
| <b>BORHIS</b>                  | Significa Certificados Bursátiles Respaldados por Hipotecas.   |
| <b>Cantidades Excluidas</b>    | Significa (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte; en el entendido que este concepto incluirá, (i) cualquier pago de principal pagado hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión, total o parcial, de cualquier Crédito Hipotecario pagado antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) antes de (e incluyendo) la Fecha de Cierre.                     |
| <b>Cantidades Incluidas</b>    | Significa (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte; en el entendido que este concepto incluirá, (i) cualquier pago de principal pagado a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión, total o parcial, de cualquier Crédito Hipotecario pagado en o después de la Fecha de Corte, y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) a partir de (sin incluir) la Fecha de Cierre. |
| <b>Certificados Bursátiles</b> | Significa los Certificados Bursátiles Serie A-1 y los Certificados Bursátiles Serie A-2.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Certificados Bursátiles Serie A-1</b> | Significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por el monto que se establezca en la Instrucción de Emisión, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV y con los términos de la Instrucción de Emisión y el Título respectivo.   |
| <b>Certificados Bursátiles Serie A-2</b> | Significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por el monto que se establezca en la Instrucción de Emisión, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV y con los términos de la Instrucción de Emisión y el Título respectivo.   |
| <b>CNBV</b>                              | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.  |
| <b>Cobranza</b>                          | Significa con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Periodo de Cobranza; en el entendido que las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador en el primer Día Hábil de un Periodo de Cobranza, que hayan sido devengadas durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior, se considerarán como parte de la Cobranza del Periodo de Cobranza en el que fueron devengadas. |
| <b>Comisión por Administración</b>       | Significa la contraprestación que debe ser pagada por el Fiduciario al Administrador por sus servicios bajo el Contrato de Administración equivalente al monto que resulte de aplicar la siguiente fórmula: $\frac{CH * 1.25\%}{12}$ <p>En donde:</p> <p>CH = Saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios, según dicho monto se establezca en el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza respecto al cual se calcule la Comisión por Administración.</p>               |
| <b>Contraprestación</b>                  | Significa la contraprestación que HSBC tiene derecho a recibir conforme al Contrato de Cesión que equivale a: (i) el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, menos el monto equivalente a 15 (quince) días del Monto de Pago de Intereses de la Serie A-1 y del Monto de Pago de Intereses de la Serie A-2, aplicable al primer periodo de intereses de los Certificados Bursátiles, más (ii) la Constancia.   |
| <b>Contrato de Administración</b>        | Significa el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado el 2 de septiembre de 2008, entre el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Representante Común, con el fin de que el Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros y la Garantía de Pago por Incumplimiento, mediante una comisión mercantil del Fiduciario.   |
| <b>Contrato de Cesión</b>                | Significa el contrato de cesión irrevocable, que celebrarán HSBC México en su carácter de cedente, y el Fiduciario en su carácter de cesionario, el 2 de septiembre de 2008, con la comparecencia del Representante Común, por medio del cual HSBC cederá en favor del Fiduciario los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo, según corresponda, los Seguros y el Contrato Normativo de Garantía.  |
| <b>Contrato de Cesiones Adicionales</b>  | Significa el contrato de cesión por medio del cual HSBC, en su caso, sustituya un Crédito no Elegible con (i) otro crédito hipotecario junto con los Seguros que le correspondan o (ii) una cantidad en efectivo, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Contrato de Fideicomiso</b>                         | Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios número 823 celebrado en esta fecha por HSBC, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar, y el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común.   |
| <b>Contrato de GPO</b>                                 | Significa el contrato de garantía de pago oportuno que celebrarán el Fiduciario y SHF, el 2 de septiembre de 2008, con la comparecencia de HSBC.  |
| <b>Contratos de Prestación de Servicios</b>            | Significa todos los contratos que celebre el Administrador con Subcontratistas.   |
| <b>Contrato Normativo de Garantía</b>                  | Significa el Contrato Normativo de Garantía por medio del cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 8.72% (ocho punto cincuenta y dos por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el propio Contrato Normativo de Garantía.   |
| <b>Crédito Hipotecario Vencido</b>                     | Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso de más de 90 (noventa) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).   |
| <b>Crédito Hipotecario Vencido por más de 180 Días</b> | Significa un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso de más de 180 (ciento ochenta) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).  |
| <b>Crédito Hipotecario Vigente</b>                     | Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor Hipotecario presente un retraso igual o menor a 90 (noventa) días en la realización de los pagos adeudados bajo dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones y primas de seguros o cualquier cobertura, en su caso).   |
| <b>Crédito no Elegible</b>                             | Significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por HSBC en términos de la Cláusula 5 del Contrato de Cesión respecto a dicho crédito, no sea total o parcialmente correcta y derivado de que dicha declaración no fuese correcta, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitar, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, en virtud de que la o las declaraciones no fuesen correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito); o (ii) impida el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas. |
| <b>Créditos Hipotecarios</b>                           | Significa los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo las Hipotecas, los Seguros y la Garantía de Pago por Incumplimiento correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados y administrados por HSBC, que se listan en el Anexo D del Contrato de Fideicomiso y que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que dicho término (i) excluirá aquellos Créditos no Elegibles a partir de que los mismos sean cedidos por el Fiduciario a HSBC, y (ii) incluirá los créditos que los reemplacen, en ambos casos conforme a los Contratos de Cesiones Adicionales que se celebren.  |
| <b>Criterios de</b>                                    | Significa las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de cartera   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Administración de Cartera</b>       | hipotecaria que de tiempo en tiempo tenga vigente el Administrador.  |
| <b>Criterios de Administración SHF</b> | Significa las políticas y procedimientos mínimos para la administración de cartera establecidos por SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía.  |
| <b>Cuenta de Cobranza</b>              | Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso. Significa la cuenta que el Fiduciario abrirá y mantendrá a nombre del Fideicomiso, la cual operará conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.  |
| <b>Cuenta General</b>                  | Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso. Significa la cuenta que el Fiduciario abrirá y mantendrá a nombre del Fideicomiso, la cual operará conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.  |
| <b>Cuentas</b>                         | Significa conjuntamente la Cuenta de Cobranza, la Cuenta General y cualquier subcuenta que abra y mantenga el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.  |
| <b>Día Hábil:</b>                      | Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.   |
| <b>Distribuciones</b>                  | Significa los pagos y transferencias que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.  |
| <b>Documentos Adicionales</b>          | Significa todos los documentos generados en la etapa de evaluación y formalización que corresponda a un Crédito Hipotecario, incluyendo: (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la documentación que acredite haber consultado a una sociedad de información crediticia, los antecedentes del Deudor Hipotecario; (iii) estudio financiero del Deudor Hipotecario; (iv) autorización del Crédito Hipotecario; (v) en su caso, información que evidencie el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la LIC; (vi) certificados o verificación de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio o anotaciones preventivas y certificados o verificación de inscripción de la Hipoteca respectiva en el Registro Público de la Propiedad; (vii) avalúo realizado de cada Inmueble conforme a las políticas internas de HSBC México, de conformidad con las disposiciones generales establecidas por la CNBV; y (viii) póliza de los Seguros respectivos. |
| <b>Emisión</b>                         | Significa la emisión de los Certificados Bursátiles.   |
| <b>Expediente de Crédito</b>           | Significa con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene cuando menos el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, o en su defecto el documento que demuestre que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente.  |
| <b>Fecha de Cierre</b>                 | Significa el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles en la BMV, la cual en ningún caso excederá del 29 de agosto de 2008.   |
| <b>Fecha de Corte</b>                  | Significa el 31 de julio de 2008.  |
| <b>Fecha de Determinación</b>          | Significa en relación a cada Fecha de Pago, el cuarto Día Hábil anterior a la Fecha de Pago respectiva.  |
| <b>Fecha de Pago</b>                   | Significa el día 20 de cada mes calendario durante la vigencia del Fideicomiso, 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 20 de octubre de 2008.

|  |   |
|--|---|
| <b>Fecha de Sustitución</b>                | Significa la fecha en la que será sustituido el Administrador por el Administrador Sustituto, según se establezca en el Aviso de Terminación y en la Notificación de Renuncia.  |
| <b>Fecha de Vencimiento</b>                | Significa el 1 de noviembre de 2028.  |
| <b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>     | Significa los Tenedores.  |
| <b>Fideicomisarios en Segundo Lugar</b>    | Significa SHF.  |
| <b>Fideicomisarios en Último Lugar</b>     | Significa HSBC México o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.   |
| <b>Fideicomiso</b>                         | Significa el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. 823 en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, creado mediante contrato de fideicomiso celebrado el 2 de septiembre de 2008 por y entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario; y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fideicomitente, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.   |
| <b>Garante</b>                             | Significa SHF.  |
| <b>Garantía de Pago Oportuno o GPO</b>     | Significa el apoyo crediticio a ser otorgado por SHF de conformidad con el Contrato de GPO.   |
| <b>Garantía de Pago por Incumplimiento</b> | Significa la cobertura que otorga SHF en términos del Contrato Normativo de Garantía, que cubre un promedio ponderado de aproximadamente 8.72% (ocho punto setenta y dos por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y los intereses ordinarios y vencidos derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.   |
| <b>Gastos de Cobranza</b>                  | Significa (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación al cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos según se establece en el Contrato de Administración, incluyendo los gastos para preparar el juicio y los gastos necesarios para dar seguimiento y llevar hasta su terminación dicho juicio, (ii) todos los gastos necesarios para lograr la enajenación y formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo sin limitar gastos de escrituración y registro, comisiones de corredores), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales y municipales sobre propiedades y las cuotas condominales que, en su caso, deban ser pagadas una vez que algún Inmueble sea propiedad del Fiduciario, y (iv) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Deudor Hipotecario respectivo no la haya solicitado. |
| <b>Gastos Mensuales</b>                    | Significa los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos en el orden que se indica a continuación dependiendo de las cantidades disponibles en la Cuenta General:  |

- (i) la Comisión por Administración,
- (ii) los honorarios del Fiduciario,
- (iii) los honorarios del Representante Común,
- (iv) los gastos necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, y aquéllos derivados de cualquier publicación,
- (v) las primas, comisiones y demás cantidades que sean necesarias para mantener vigentes los Seguros, las cuales deberán ser pagadas a la Aseguradora correspondiente o reembolsadas al Administrador, según corresponda,
- (vi) los Gastos de Cobranza,
- (vii) la prima debida a SHF bajo el Contrato Normativo de Garantía,
- (viii) la contraprestación debida a SHF al amparo de la Cláusula Cuarta del Contrato de GPO,
- (ix) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda, y
- (x) los honorarios de las Agencias Calificadoras.

|  |   |
|--|---|
| <b>HSBC o HSBC México</b>                            | Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.  |
| <b>Indeval</b>                                       | Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V..   |
| <b>Inmueble</b>                                      | Significa un bien inmueble que sea materia del fideicomiso en garantía o hipoteca que garantice cualquier Crédito Hipotecario.  |
| <b>Instrucción de Emisión</b>                        | Significa la instrucción que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario, sustancialmente en términos del Anexo H del Contrato de Fideicomiso, en la cual instruirá al Fiduciario realizar la Emisión de Certificados Bursátiles, indicando los términos y condiciones de los mismos.   |
| <b>Inversiones Permitidas</b>                        | 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 “A-1” o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor’s, S.A. de C.V. o su equivalente por Moody’s de México, S.A. de C.V.); o (iv) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de “A-1” o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor’s, S.A. de C.V. o su equivalente por Moody’s de México, S.A. de C.V.). |
| <b>LTV</b>   | Significa la razón del Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario sobre valor del Inmueble respectivo ( <i>Loan-to-value</i> ).   |
| <b>Monto de Amortización Anticipada de Principal</b> | Significa para una Fecha de Pago, el monto que sea necesario para alcanzar el Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles (calculado una vez que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles en   |

dicha Fecha de Pago conforme a la Cláusula 11.2(c) del Contrato de Fideicomiso y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en la Cláusula 11 de dicho contrato).

|  |  |
|--|--|
| <b>Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A-1</b> | Significa para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal el cual se destinará solo al pago de los Certificados Bursátiles Serie A-1 hasta que los mismos sean amortizados en su totalidad. Por concepto de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Serie A-1 no se pagará prima alguna.   |
| <b>Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A-2</b> | Significa para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal una vez que los Certificados Bursátiles Serie A-1 hayan sido amortizados en su totalidad. Por concepto de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Serie A-2 no se pagará prima alguna.   |
| <b>Monto de Pago de Intereses</b>                                      | Significa la suma del Monto de Pago de Intereses de la Serie A y del Monto de Pago de Intereses de la Serie A-2 que correspondan en una Fecha de Pago.   |
| <b>Monto de Pago de Intereses de la Serie A-1</b>                      | Significa el monto que corresponda a los intereses pagaderos bajo los Certificados Bursátiles Serie A-1 en una Fecha de Pago, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Título respectivo.  |
| <b>Monto de Pago de Intereses de la Serie A-2</b>                      | Significa el monto que corresponda a los intereses pagaderos bajo los Certificados Bursátiles Serie A-2 en una Fecha de Pago, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Título respectivo.  |
| <b>Monto de Pago de Intereses de la GPO</b>                            | Significa el monto de intereses adeudados al Garante con motivo del ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno; en el entendido que los intereses se causarán sobre las cantidades entregadas por el Garante bajo la GPO, a partir de la fecha en que se realice dicho depósito o transferencia, a una tasa equivalente a la tasa de interés ordinaria que da a conocer mensualmente SHF, a través de su página de Internet en la dirección <a href="http://www.shf.gob.mx">www.shf.gob.mx</a> para créditos hipotecarios de largo plazo para contraparte “AAA” o la que publique, en su caso, en sustitución a la anterior a través del mismo medio, aplicados al mes en el Fiduciario ejerza la GPO y hasta que el pago de los intereses sea efectuado. |
| <b>Monto de Principal de la Serie A-1</b>                              | Significa el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Serie A-1 en una Fecha de Pago, el cual será el resultado de restar al Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie A-1 en la Fecha de Cierre, las amortizaciones de principal que se realicen conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Título respectivo; en el entendido que en la primera Fecha de Pago, el Monto de Principal de la Serie A-1 será igual al Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie A-1.   |
| <b>Monto de Principal de la Serie A-2</b>                              | Significa el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Serie A-2 en una Fecha de Pago, el cual será el resultado de restar al Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie A-2 en la Fecha de Cierre, las amortizaciones de principal que se realicen conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título respectivo; en el entendido que en la primera Fecha de Pago, el Monto de Principal de la Serie A-2 será igual al Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie A-2.   |
| <b>Notificación de Sustitución</b>                                     | Significa la notificación que deberá entregar el Fiduciario al Representante Común (con copia a SHF), sustancialmente en términos del Anexo H del Contrato de Fideicomiso, en la cual el Fiduciario informará al Representante Común o a SHF, según corresponda, acerca de la designación de Administrador Sustituto, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.   |

**Notificación de Renuncia** Significa el escrito mediante el cual el Administrador notificará su renuncia al Fiduciario, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y a SHF.

**Periodo de Cobranza** Significa con respecto a cada Fecha de Pago, el mes calendario inmediato anterior que ocurra durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, iniciando e incluyendo el primer día de cada mes y terminando e incluyendo el último día de dicho mes; en el entendido que el primer Periodo de Cobranza comenzará e incluirá el siguiente día de la Fecha de Corte y terminará el último día del mes inmediato anterior a la primera Fecha de Pago.

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

$$\left[ 1 - \left( \frac{MPS}{CHVi} \right) \right] * 100$$

En donde:

MPS = Monto de Principal de la Serie A-1 y Monto de Principal de la Serie A-2 en la Fecha de Pago en la que se haga el cálculo después de efectuar las Distribuciones que corresponda a dicha Fecha de Pago.

CHVi = saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior.

**Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles** Significa que el Monto de Principal de la Serie A-1 y el Monto de Principal de la Serie A-2 representen el 89.80% (ochenta y nueve punto ochenta por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

**Producto de Liquidación** Significa el monto total de las cantidades recibidas por (i) la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido, o (ii) la enajenación de un Inmueble o de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial o judicial, indemnizaciones de Seguros o de cualquier otra forma.

**Programa** Significa el programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios autorizado por la CNBV hasta por un monto total con carácter revolvente de \$10,000'000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100) o su equivalente en UDIs, en virtud del cual se llevarán a cabo una o varias emisiones a través de los fideicomisos que se celebren al amparo del Contrato Marco.

**Proveedor de Precios** Significa los prestadores de servicios que realicen actividades de valuación de valores, que de tiempo en tiempo realicen la valuación de los Certificados Bursátiles.

**Registro de cada Crédito Hipotecario** Significa el registro de cada Crédito Hipotecario que llevará el Administrador, el cual deberá incluir (de forma electrónica o física) los pagos por amortizaciones anticipadas de principal recibidos, el Producto de Liquidación de cada Crédito Hipotecario, el monto y descripción de los Gastos de Cobranza incurridos así como la relación de todos los demás gastos respecto a dicho crédito. Con respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador llevará un expediente de cobranza (físico o electrónico) en el cual identificará al abogado responsable (interno o externo), la identificación del juzgado en el cual se radicó la demanda, el número de expediente judicial, el tipo de juicio planteado, la fecha en que se haya presentado la demanda, así como copia de las actuaciones que se hayan realizado respecto a la cobranza de dicho Crédito Hipotecario Vencido.

**Remanente** Significa cualquier bien disponible del Patrimonio del Fideicomiso, una vez que hayan sido íntegramente pagados los Certificados Bursátiles y las cantidades adeudadas conforme al Contrato de Fideicomiso y los contratos celebrados de

conformidad con el mismo.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Reporte de Cobranza</b>         | Significa el reporte que contenga como mínimo la información establecida en el Anexo E del Contrato de Fideicomiso, en el cual se detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza.   |
| <b>Reporte de Distribuciones</b>   | Significa el reporte que contenga como mínimo la información establecida en el Anexo F del Contrato de Fideicomiso, que el Representante Común deberá entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso. |
| <b>Saldo Insoluto de Principal</b> | Significa la suma del Monto de Principal de la Serie A y el Monto de Principal de la Serie A-2.  |
| <b>Seguro de Daños:</b>            | Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño que pueda sufrir dicho inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.           |
| <b>Solicitud de Garantía</b>       | Significa el medio a través del cual, el Fiduciario presenta a SHF, las características del Crédito Hipotecario susceptible a ser garantizado.   |
| <b>SHF</b>                         | Significa Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.  |
| <b>Subcontratistas</b>             | Significa las empresas especializadas en la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y/o la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado con las que estará autorizado a contratar el Administrador.  |
| <b>Suplemento</b>                  | Significa el presente suplemento del Prospecto elaborado respecto de la Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.   |
| <b>Tenedores</b>                   | Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.  |
| <b>Títulos</b>                     | Significa los títulos globales que documenten los Certificados Bursátiles.   |
| <b>Valor Nominal</b>               | Significa \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).   |
| <b>Valor Nominal Ajustado</b>      | Significa el resultado de restar al Valor Nominal de los Certificados Bursátiles, las amortizaciones de principal, que se realicen conforme a lo establecido en los Títulos.   |
| <b>Venta de Inmueble</b>           | Significa la venta de un Inmueble transmitiendo la propiedad por parte del propietario original a un nuevo acreditado.   |

## **II. FACTORES DE RIESGO**

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales deben tomar en consideración, así como analizar y evaluar toda la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento, en especial, los factores de riesgo que se mencionan en dicho Prospecto y a continuación. Estos factores no son los únicos inherentes a los valores descritos en el presente Suplemento. Aquéllos que a la fecha del presente Suplemento se desconocen, o aquéllos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Fideicomiso, y por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión. Es importante mencionar que en caso de que se presente cualquiera de las situaciones descritas en los siguientes factores de riesgo, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado adversamente y, por lo tanto, la capacidad de pago del Emisor podría disminuir, ya que dichas situaciones podrían tener como consecuencia una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso para realizar los pagos debidos bajo los Certificados Bursátiles.

### **a. Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión**

La validez y exigibilidad del Contrato de Cesión y de la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario podría verse afectada en virtud de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación con el amparo en revisión número 388/2007, en virtud de la cual la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que las reglas generales previstas en el artículo 93 de la Ley de Instituciones de Crédito violan el principio de primacía de ley, y por lo tanto son inconstitucionales.

Aunque el pasado 1 de febrero de 2008 se publicó en el DOF el texto reformado del mencionado artículo 93 de la Ley de Instituciones de Crédito a fin de evitar la materia de la controversia, ni el Emisor ni HSBC México pueden asegurar la forma en que se resolverían judicialmente los casos en los que se cuestione la validez y/o aplicabilidad del mismo. Consecuentemente, existe el riesgo de que si una Emisión contempla cartera cedida o descontada por instituciones de crédito dicha Emisión pueda verse afectada por resoluciones judiciales como la mencionada en el párrafo anterior.

### **b. Situación Financiera de HSBC México**

En término del Contrato de Cesión, HSBC México en su carácter de Cedente de los Créditos Hipotecarios está obligada a reemplazar o rembolsar la parte proporcional del precio que corresponda a un Crédito no Elegible. Si durante la vigencia de los Certificados Bursátiles se determina que uno o más de los Créditos Hipotecarios cedidos es un Crédito no Elegible y la situación financiera de HSBC México se deteriora, dicha situación puede afectar la capacidad financiera de HSBC México para cumplir cabalmente con su obligación de reemplazar el Crédito no Elegible o efectuar el reembolso del precio correspondiente. 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.

### **c. Subordinación**

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá pagar los Gastos Mensuales antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos Mensuales. Los Gastos Mensuales incluyen los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación.

Aún y cuando no existe subordinación entre los Certificados Bursátiles Serie A-1 y los Certificados Bursátiles Serie A-2, los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal.

### **d. Deterioro del valor de las garantías**

Como resultado de factores que se encuentran fuera de control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo,

inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de los Inmuebles adquiridos por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

**e. Información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios.**

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, prepagos y retrasos de los Créditos Hipotecarios, no se puede asegurar por HSBC México que el comportamiento futuro de dichos Créditos sea consistente con lo observado hasta su fecha de aportación. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente Suplemento.

### III. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Emisor constituido el 2 de septiembre de 2008 por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como fideicomitente, suscribe y emite al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado por la CNBV según oficio No. 153/516611/2006 de fecha 20 de diciembre de 2006, 6'000,000 (seis millones) de Certificados Bursátiles Serie A-1; y 8'999,000 (ocho millones novecientos noventa y nueve mil) Certificados Bursátiles Serie A-2, bajo las siguientes características:

#### a. Partes

| PARTICIPANTE  | NOMBRE  | PAPEL A DESEMPEÑAR EN LA OPERACIÓN  |
|---|---|---|
|    | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC             | Originador, Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar  |
|    | Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario | Fiduciario  |
|    | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.                          | Representante Común de los Tenedores  |
|  | Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo            | Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno, Garante de ciertos Créditos Hipotecarios y Proveedor de Auditoría Operativa y de Expedientes |
|  | Bladestone LLC  | Proveedor de Auditoría Operativa y de Expedientes   |
|  | HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC                             | Intermediario Colocador   |

#### b. La Operación

El propósito de la presente Emisión es la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por HSBC México mediante la oferta pública al amparo del Programa, de 6'000,000 (seis millones) de Certificados Bursátiles Serie A-1 y 8'999,000 (ocho millones novecientos noventa y nueve mil) Certificados Bursátiles Serie A-2, mismos que son emitidos por el Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por los Créditos Hipotecarios cedidos por HSBC México, para una descripción más detallada de los Créditos Hipotecarios favor de referirse a la Sección IV. "Descripción de los Créditos Hipotecarios" del presente Suplemento.

La cesión de los Créditos Hipotecarios está documentada y será regida por el Contrato de Cesión celebrado entre HSBC México y el Fiduciario. Conforme a dicho Contrato de Cesión, por la cesión de los Créditos Hipotecarios, HSBC México tiene derecho a recibir la Contraprestación.

El Fideicomitente es responsable de la existencia y legitimidad de los Créditos Hipotecarios, y por lo tanto responderá en relación con los mismos conforme al artículo 2119 del Código Civil Federal. Asimismo, el Fideicomitente y el Fiduciario llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso. El Fideicomitente tiene la obligación de sustituir o readquirir aquellos Créditos Hipotecarios que sean Créditos no Elegibles.

La Constancia que emite el Fiduciario otorga a su titular el derecho a recibir (i) ciertas Distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (ii) en general, el remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás contratos o convenios celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador es el responsable de la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración. El Administrador cobrará el principal y los accesorios de cada uno de los Créditos Hipotecarios y será el responsable de depositar dichos montos en la Cuenta de Cobranza para tal efecto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de otras emisiones de Certificados Bursátiles que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance.

Aún y cuando no existe subordinación entre los Certificados Bursátiles Serie A-1 y los Certificados Bursátiles Serie A-2, los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal según se determina a continuación y en los Títulos correspondientes.

En cada Fecha de Pago los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A-1 y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A-2 serán pagados a prorrata y *pari passu*. Sin embargo, cuando se realicen amortizaciones anticipadas de principal de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal.

Los Certificados Bursátiles calificarán como “BORHIs” de acuerdo a los criterios establecidos por la SHF. Al respecto, los criterios de elegibilidad de los Créditos Hipotecarios que fueron cedidos al Fideicomiso, SHF verificó que:

- (i) Los Créditos Hipotecarios están destinados 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 cada uno cuenta con un seguro de vida y de daños vigentes, con pólizas válidas y exigibles;
- (ii) El 43.38% de la cartera a fideicomitir cuenta con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento, para el pago por incumplimiento de los deudores de créditos a la vivienda, otorgados por una entidad facultada para ello;

La razón crédito, respecto al valor de la vivienda (LTV), no es mayor al 80% (ochenta por ciento), considerando tanto los anticipos de pago que proporcione el acreditado, como la cobertura crediticia que al efecto se ha contratado para dichos efectos;

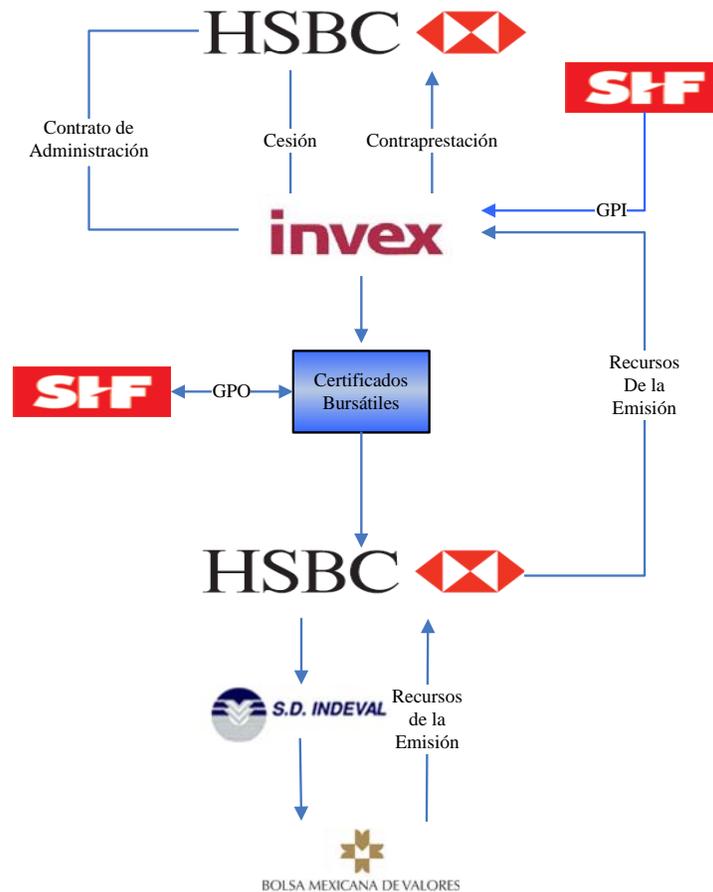
Los créditos que en su razón crédito, respecto al valor de la vivienda fue igual o inferior al 80%, cuenta con una certificación sobre la calidad de la documentación contenida en el expediente de crédito y se exceptúan de contar con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento;

- (iii) Se cuenta con identificación individual, verdadera y precisa del saldo insoluto de cada uno de los créditos;
- (iv) Cada crédito cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado que contiene 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 que la originación del crédito no excedió

de un año, 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, esperando que una vez liberado dicho primer testimonio, se incorpore al expediente de crédito respectivo;

- (v) Ningún crédito tiene más de tres pagos mensuales vencidos de principal, intereses, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el acreditado al amparo del contrato que documenta el crédito; y
- (vi) El cedente tiene los derechos preferentes sobre las garantías de cada uno de los créditos objeto de la cesión al Emisor.

El siguiente cuadro presenta, a manera ilustrativa, el flujo de la operación:



**c. Denominación de la Emisión**

La presente emisión se denominará “Emisión de Certificados Bursátiles HSBCCB 08” para los Certificados Bursátiles Serie A-1 y “Emisión de Certificados Bursátiles HSBCCB 08-2” para los Certificados Bursátiles Serie A-2.

**d. Clave de Pizarra**

HSBCCB 08 para los Certificados Bursátiles Serie A-1 y HSBCCB 08-2 para los Certificados Bursátiles Serie A-2.

**e. Fiduciario Emisor**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Emisor número 823, constituido el 2 de septiembre de 2008.

**f. Fideicomitente**

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

**g. Fideicomisarios en Primer Lugar**

Los Tenedores.

**h. Fideicomisarios en Segundo Lugar**

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

**i. Fideicomisario en Último Lugar**

HSBC México o cualquier otro tenedor de las Constancias que emita el Fideicomiso.

**j. Tipo de Valor**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**k. Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado:

- (a) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, en conjunto con sus frutos, productos y accesorios, y que se identifican en el Anexo D del Contrato de Fideicomiso junto los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía, según sea el caso, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas;
- (b) Por todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por el Fideicomitente como reemplazo de Créditos no Elegibles de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Cesión, sus frutos, productos y accesorios, junto con los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía, según sea el caso, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, así como las cantidades pagadas por el Fideicomitente al Fiduciario en el caso de la readquisición de un Crédito Hipotecario bajo los términos de dicha Cláusula;
- (c) Las cantidades que el Fideicomitente o el Administrador entreguen al Fiduciario, incluyendo, sin limitar: (i) el monto de la Aportación Inicial, y (ii) el monto correspondiente por el ejercicio del Derecho de Readquisición;
- (d) Por todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta de Cobranza y en la Cuenta General bajo los términos del Contrato de Administración (incluyendo las cantidades que correspondan a reclamaciones bajo los Seguros);
- (e) Por todas las cantidades que sean recibidas de SHF al amparo del Contrato Normativo de Garantía;
- (f) Por todas las cantidades que sean recibidas del Garante al amparo de la Garantía de Pago Oportuno;

- (g) Por los derechos derivados de cada Hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (h) Por el Producto de Liquidación que resulte de la ejecución de un Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado, si lo hubiere);
- (i) Por el importe obtenido por la Colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente de conformidad con la Cláusula 4 del Contrato de Fideicomiso;
- (j) Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las Cuentas;
- (k) Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento;
- (l) Por todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente al Fideicomiso. Ninguna persona, física o moral, distinta del Fideicomitente, podrá efectuar aportaciones al presente Fideicomiso, sin perjuicio de las sustituciones y cesiones previstas en la Cláusula 6 del Contrato de Cesión; y
- (m) Con las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa.

**l. Vigencia del Programa**

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años, contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV.

**m. Plazo de Vigencia de la Emisión**

7,363 (Siete mil trescientos sesenta y tres) días, equivalente a aproximadamente 20 (veinte) años y 2 (dos) meses.

**n. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión**

El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión es de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) para los Certificados Bursátiles Serie A-1 y de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) para los Certificados Bursátiles Serie A-2.

**o. Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente**

Hasta \$10,000'000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

**p. Monto de la Emisión**

\$1,499'900,000.00 (Un mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.) de los cuales \$600'000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie A -1 y \$899'900,000.00 (Ochocientos noventa y nueve millones novecientos mil Pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie A-2.

**q. Número de Emisión**

Tercera.

**r. Precio de Colocación**

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.).

**s. Fecha de Publicación del Aviso de Oferta**

1 de septiembre de 2008.

**t. Fecha de Cierre de Libro**

2 de septiembre de 2008.

**u. Fecha de Emisión**

4 de septiembre de 2008.

**v. Fecha de Registro en la BMV**

4 de septiembre de 2008.

**w. Fecha de Cruce**

4 de septiembre de 2008.

**x. Fecha de Liquidación**

4 de septiembre de 2008.

**y. Fecha de Vencimiento**

1 de noviembre de 2028.

**z. Fecha de Amortización**

1 de noviembre de 2028.

**aa. Recursos Netos que Obtendrá el Emisor**

\$1,488,398,663.76 (Un mil cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y tres Pesos 76/100 M.N.)

**bb. Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-1**

**mxAAA** La deuda calificada "mxAAA" que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como del principal, es sustancialmente fuerte.

**cc. Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-1:**

**AAA(mex) La más alta calidad crediticia.** Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto a otras entidades, emisores o emisiones del país, y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

**dd. Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-1**

**Aaa.mx** Los emisores o las emisiones calificadas como Aaa.mx muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.

**ee. Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-2**

**mxAAA** La deuda calificada "mxAAA" que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como del principal, es sustancialmente fuerte.

**ff. Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-2**

**AAA(mex) La más alta calidad crediticia.** Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto a otras entidades, emisores o emisiones del país, y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

**gg. Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles Serie A-2**

**Aaa.mx** Los emisores o las emisiones calificadas como Aaa.mx muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.

**hh. Características de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte**

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso tienen las siguientes características a la Fecha de Corte:

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>FECHA DE CORTE:</b>  | 31 de julio de 2008    |
| <b>NÚMERO DE CRÉDITOS:</b>  | 1,842                  |
| <b>SALDO TOTAL ACTUAL:</b>  | MXP\$ 1,662,872,433.64 |
| <b>SALDO PROMEDIO ACTUAL:</b>   | MXP\$ 902,753.76       |
| <b>TASA DE INTERÉS PROMEDIO PONDERADO ACTUAL:</b>                     | 11.91%                 |
| <b>ANTIGÜEDAD PROMEDIO PONDERADA DESDE ORIGINACIÓN:</b>               | 21.48 meses            |
| <b>% CRÉDITOS TASA REDUCCIÓN:</b>                                     | 30.28%                 |
| <b>% CRÉDITOS TASA FIJA:</b>  | 69.72%                 |
| <b>PROMEDIO PONDERADO DE LTV:</b>                                     | 80.09%                 |
| <b>PROMEDIO PONDERADO DEL SERVICIO DE DEUDA A INGRESOS:</b>           | 22.87%                 |
| <b>ESTADOS CON MAYOR NÚMERO DE CRÉDITOS (EN BASE A SALDO ACTUAL):</b> |                        |
| Distrito Federal  | 21.76%                 |
| Estado de México  | 16.96%                 |
| Jalisco   | 11.50%                 |
| Nuevo León  | 7.17%                  |

**ii. Garantía de Pago Oportuno**

La Emisión contará con una garantía de pago oportuno otorgada por SHF, mediante la cual se garantiza el pago oportuno de hasta 16% (dieciséis por ciento) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, tanto de principal como intereses. La Garantía de Pago Oportuno consistirá en una garantía directa en favor de los Tenedores, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario. Los beneficiarios de la Garantía de Pago Oportuno serán los tenedores de los Certificados Bursátiles; sin embargo, no tendrán derecho de exigir directamente a SHF pago alguno bajo la Garantía de Pago Oportuno.

**jj. Garantía de Pago por Incumplimiento**

Ciertos Créditos Hipotecarios están asegurados mediante el Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con el cual SHF cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 8.72% (ocho punto setenta y dos por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, vencidos y no pagados derivados de los Créditos Hipotecarios que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato Normativo de Garantía.

Conforme a la Garantía de Pago por Incumplimiento SHF se obliga a pagar al Fiduciario, la cantidad que resulte de aplicar al Monto de Pago de Garantía de Pago por Incumplimiento, el porcentaje aplicable que se

establece en el Certificado de Garantía correspondiente o, en su caso, la totalidad del Monto de Pago de Garantía de Pago por Incumplimiento cuando se ejerza la opción de adquirir el crédito garantizado.

Se estima que únicamente 5.03% (cinco punto cero tres por ciento) del saldo insoluto de principal total del portafolio de Créditos Hipotecarios está cubierto por la Garantía de Pago por Incumplimiento (ver XVII. “Descripción del Contrato Normativo de Garantía”).

#### **kk. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario**

Además de las obligaciones establecidas en los Títulos que documentan la Emisión y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario y el Fideicomitente deberán proporcionar a la BMV la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 de su Reglamento Interior, así como aquella a que se refiere la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del mismo Reglamento en lo que se refiere al Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, cuando el Fideicomitente o cualquier otra persona tengan una obligación en relación con los Certificados Bursátiles, el Fiduciario deberá proporcionar a la BMV en lo conducente la información referida. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.

#### **ll. Tasa de Interés y Procedimiento Cálculo**

Desde su Fecha de Emisión y hasta que sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su Valor Nominal, o después de la primera amortización sobre su Valor Nominal Ajustado, según corresponda, que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil anterior al inicio de cada Periodo de Intereses, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual del 9.99% (nuevo punto noventa y nueve por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A-1 y una tasa de interés bruto anual del 10.16% (diez punto dieciséis por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A-2, según se describe en el presente Suplemento y en los Títulos que documentan la Emisión. (ver V. “Forma de Cálculo de Intereses”).

#### **mm. Subordinación**

No existe subordinación entre los Certificados Bursátiles Serie A-1 y los Certificados Bursátiles Serie A-2, sin embargo, los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal.

#### **nn. Periodicidad en el Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán los días 20 de cada mes durante la vigencia de la Emisión (la “**Fecha de Pago**”); en el entendido que en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato posterior, sin que se modifiquen los días que incluye el Periodo de Intereses respectivo. La primera Fecha de Pago será el 20 de octubre de 2008. Los periodos de intereses inician e incluyen el día 21 de cada mes calendario y terminan e incluyen el día 20 de cada mes calendario (los “**Periodos de Intereses**”).

#### **oo. Intereses Moratorios**

**En caso de mora en el pago de cualquier cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles no se causarán intereses moratorios.**

#### **pp. Amortización**

Los Certificados Bursátiles serán amortizados en su totalidad el día 1 de noviembre de 2028, sujeto a lo establecido en las secciones Amortización Anticipada y Derecho de Readquisición. (Ver Anexo A. “Distintos Escenarios de Amortización de los Certificados Bursátiles”).

#### **qq. Amortización Anticipada**

En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá realizar amortizaciones parciales anticipadas de los Certificados Bursátiles, por las cantidades y en la forma que se establece en el Fideicomiso. **Dicho supuesto de Amortización**

**Anticipada se incluye para efectos informativos, ya que si no se cumple con el mismo no se estaría en incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles.** (ver XIII. “Descripción del Contrato de Fideicomiso”).

Cuando se realicen amortizaciones anticipadas de principal de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal.

**rr. Derecho de Readquisición**

En caso que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente tendrá derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso (el “**Derecho de Readquisición**”). En el supuesto que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de (i) el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago y más (iv) cualquier otro gasto en términos del Contrato de Fideicomiso que adeude el Fiduciario. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles. Cuando el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

En caso que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, el Emisor lo hará del conocimiento de la BMV y del público en general con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar dicho prepago, a través de los medios que al efecto determine la BMV.

**ss. Fuente de Pago**

El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde alcance.

**tt. Aforo Inicial**

9.80% (nueve punto ochenta por ciento).

**uu. Aforo Objetivo**

10.20% (diez punto veinte por ciento), que se cumple si el Porcentaje Objetivo.

**vv. Porcentaje Objetivo**

Significa que el Monto de Principal de la Serie A-1 y el Monto de Principal de la Serie A-2 representen el 89.80% (ochenta y nueve punto ochenta por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

**ww. Derechos que Confieren a los Tenedores**

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en los Títulos que documentan la Emisión, desde la fecha de su emisión hasta la fecha de amortización. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

**xx. Constancias**

El Fiduciario emitirá una Constancia a nombre de HSBC México. La Constancia no es título de crédito y sólo acreditará a su(s) tenedor(es) como titular(es) de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del

Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondientes de las Distribuciones respectivas. Tampoco será objeto de oferta pública ni de inscripción en el RNV o en el listado de la BMV.

**yy. Garantía**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.

**zz. Depositario**

Los Certificados Bursátiles quedarán depositados en el Indeval.

**aaa. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago, respectivamente, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en los Títulos que amparan la presente Emisión y en este Suplemento.

**bbb. Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**ccc. Régimen Fiscal**

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia de la Emisión. Recomendamos a los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a (i) para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**ddd. Representante Común**

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

**eee. Intermediario Colocador**

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

**fff. Autorización y Registro de la CNBV**

La CNBV ha dado su autorización para ofertar públicamente emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa de Certificados Bursátiles, mediante oficio número 153/516611/2006 de fecha 20 de diciembre de 2006. Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta se encuentran inscritos con el No. 2362-4.15-2006-025-03 en el Registro Nacional de Valores, y su oferta ha sido autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/17636/2008 de fecha 21 de agosto de 2008.

#### IV. DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

##### a. Los Créditos Hipotecarios

La información que se incluye en este Suplemento relativa al conjunto de Créditos Hipotecarios que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso se basa en la información correspondiente a los Créditos Hipotecarios que HSBC México cederá al Fideicomiso. Dicha información se preparó con base en la información disponible al 31 de julio de 2008, salvo que se indique lo contrario. La información contenida en este Suplemento podría estar sujeta a modificaciones entre la Fecha de Corte y la fecha en que se realice la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso, sin embargo no se anticipa que dichas modificaciones sean sustanciales o que pudieran tener un efecto materialmente adverso para el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Créditos Hipotecarios son contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria en primer lugar sobre el Inmueble respectivo. La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido originados por HSBC México y éste continuará con la administración y cobranza de los mismos conforme al Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios están denominados en Pesos y pueden ser de tres tipos (i) a tasa fija, (ii) con reducción de tasa, o (iii) Apoyo Infonavit. Los Créditos Hipotecarios con tasa fija tienen las siguientes características:

- Plazo máximo de 20 años;
- Tasa fija durante la vida de la Hipoteca;
- La tasa se fija de acuerdo al LTV del Crédito Hipotecario;
- LTV máximo de 90.00% al momento de la originación;
- Cuenta con un esquema de amortización de principal (*amortizing principal balance*); y
- Los pagos se realizan mensualmente.

Los Créditos Hipotecarios con reducción de tasa tienen las siguientes características:

- Plazo máximo de 15 años;
- Reducción de tasa durante la vida de la Hipoteca;
- Tasa original, número de posible reducciones, monto de la reducción anual y tasa piso son fijados al momento de la originación;
- LTV máximo de 90% al momento de la originación;
- La tasa original se fija de acuerdo con el LTV original del Crédito Hipotecario;
- Las reducciones se dan cada año (*i.e.*, un crédito a 15 años podrá tener un máximo de 14 reducciones) y requiere que el acreditado pague puntualmente todas sus mensualidades durante el año. Si el acreditado se atrasa durante el año pierde el beneficio de reducción de tasa para ese año;
- Un año con pagos puntuales le permitirá al acreditado nuevamente bajar su tasa pero nunca recuperará cualquier reducción perdida debido a atrasa en pago; y
- Esquema de amortización de principal (*amortizing principal balance*) con pagos mensuales y que se recalculan en cada reducción de tasa.

Los Créditos Hipotecarios con Apoyo Infonavit tienen las siguientes características:

- Plazo máximo de 20 años
- Tasa fija durante la vida de la hipoteca
- LTV máximo de 95.00% al momento de la originación
- Esquema de amortización de principal (“amortizing principal balance”)
- Pagos mensuales denominados en Pesos mexicanos
- Las contribuciones Bimestrales, que prepagan el Capital (5% del pago mensual)
- El saldo de la Subcuenta de Vivienda aplica como seguro de desempleo;

Para una descripción respecto del negocio hipotecario de HSBC México (originación, administración, integración de Expedientes de Crédito, entre otros), ver la Sección 7 del Prospecto (Descripción del Fideicomitente y Administrador).

A continuación se describen ciertas características de los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán cedidos por el Fideicomitente a favor del Fiduciario mediante la celebración del Contrato de Cesión.

**(i) Resumen**

Los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso tienen las siguientes características a la Fecha de Corte:

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>FECHA DE CORTE:</b>  | 31 de julio de 2008    |
| <b>NÚMERO DE CRÉDITOS:</b>  | 1,842                  |
| <b>SALDO TOTAL ACTUAL:</b>  | MXP\$ 1,662,872,433.64 |
| <b>SALDO PROMEDIO ACTUAL:</b>   | MXP\$ 902,753.76       |
| <b>TASA DE INTERÉS PROMEDIO PONDERADO ACTUAL:</b>                     | 11.91%                 |
| <b>ANTIGÜEDAD PROMEDIO PONDERADA DESDE ORIGINACIÓN:</b>               | 21.48 meses            |
| <b>% CRÉDITOS TASA REDUCCIÓN:</b>                                     | 30.28%                 |
| <b>% CRÉDITOS TASA FIJA:</b>  | 69.72%                 |
| <b>PROMEDIO PONDERADO DE LTV:</b>                                     | 80.09%                 |
| <b>PROMEDIO PONDERADO DEL SERVICIO DE DEUDA A INGRESOS:</b>           | 22.87%                 |
| <b>ESTADOS CON MAYOR NÚMERO DE CRÉDITOS (EN BASE A SALDO ACTUAL):</b> |                        |
| Distrito Federal  | 21.76%                 |
| Estado de México  | 16.96%                 |
| Jalisco   | 11.50%                 |
| Nuevo León  | 7.17%                  |

(ii) 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 Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|-----------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| AGUASCALIENTES        | 12                 | 9,239,173.95                              | 8,156,166.29                             | 0.49                     | 679,680.52                  | 12.24                          | 187                                      | 170                                       | 89.95  | 81.95   |
| BAJA CALIFORNIA NORTE | 42                 | 35,200,857.20                             | 32,874,635.45                            | 1.98                     | 782,729.42                  | 11.99                          | 217                                      | 198                                       | 88.94  | 83.58   |
| BAJA CALIFORNIA SUR   | 8                  | 7,975,557.55                              | 7,226,731.04                             | 0.43                     | 903,341.38                  | 11.66                          | 185                                      | 157                                       | 83.06  | 75.47   |
| CAMPECHE              | 10                 | 8,390,000.00                              | 8,097,778.48                             | 0.49                     | 809,777.85                  | 12.22                          | 180                                      | 164                                       | 87.89  | 84.85   |
| CHIAPAS               | 18                 | 15,476,803.27                             | 14,910,991.62                            | 0.90                     | 828,388.42                  | 12.53                          | 176                                      | 162                                       | 88.40  | 85.27   |
| CHIHUAHUA             | 64                 | 66,408,272.42                             | 57,189,923.47                            | 3.44                     | 893,592.55                  | 11.96                          | 197                                      | 175                                       | 87.62  | 78.89   |
| COAHUILA              | 130                | 84,889,319.18                             | 76,638,158.57                            | 4.61                     | 589,524.30                  | 12.10                          | 198                                      | 176                                       | 88.87  | 81.28   |
| COLIMA                | 8                  | 6,992,000.00                              | 6,503,327.95                             | 0.39                     | 812,915.99                  | 12.17                          | 209                                      | 188                                       | 90.52  | 84.29   |
| DISTRITO FEDERAL      | 333                | 410,728,571.35                            | 361,922,854.58                           | 21.76                    | 1,086,855.42                | 11.83                          | 199                                      | 178                                       | 87.21  | 79.30   |
| DURANGO               | 17                 | 13,953,263.97                             | 12,299,770.93                            | 0.74                     | 723,515.94                  | 12.26                          | 185                                      | 168                                       | 87.72  | 80.50   |
| ESTADO DE MÉXICO      | 270                | 314,935,839.34                            | 281,969,390.11                           | 16.96                    | 1,044,331.07                | 11.96                          | 197                                      | 173                                       | 87.38  | 79.58   |
| GUANAJUATO            | 90                 | 89,799,164.64                             | 82,453,810.92                            | 4.96                     | 916,153.45                  | 11.94                          | 189                                      | 170                                       | 88.16  | 81.97   |
| HIDALGO               | 8                  | 4,302,045.00                              | 4,003,037.31                             | 0.24                     | 500,379.66                  | 12.13                          | 222                                      | 199                                       | 91.89  | 85.57   |
| JALISCO               | 185                | 210,957,879.91                            | 191,200,496.60                           | 11.50                    | 1,033,516.20                | 11.78                          | 191                                      | 170                                       | 86.34  | 79.63   |
| MICHOACÁN             | 35                 | 33,236,877.53                             | 31,555,917.31                            | 1.90                     | 901,597.64                  | 11.77                          | 187                                      | 172                                       | 84.74  | 80.68   |
| MORELOS               | 26                 | 23,740,979.00                             | 20,792,197.38                            | 1.25                     | 799,699.90                  | 11.85                          | 187                                      | 164                                       | 88.25  | 78.50   |
| NAYARIT               | 13                 | 8,974,993.39                              | 8,632,588.93                             | 0.52                     | 664,045.30                  | 11.89                          | 190                                      | 172                                       | 85.32  | 82.09   |
| NUEVO LEÓN            | 147                | 132,836,403.28                            | 119,217,576.55                           | 7.17                     | 811,003.92                  | 11.85                          | 203                                      | 178                                       | 85.91  | 77.84   |
| OAXACA                | 3                  | 4,577,881.00                              | 4,348,279.36                             | 0.26                     | 1,449,426.45                | 11.43                          | 175                                      | 162                                       | 80.44  | 76.62   |
| PUEBLA                | 50                 | 41,887,934.30                             | 38,261,826.82                            | 2.30                     | 765,236.54                  | 11.84                          | 201                                      | 181                                       | 86.57  | 80.18   |
| QUERÉTARO             | 64                 | 64,693,679.82                             | 57,696,022.96                            | 3.47                     | 901,500.36                  | 12.12                          | 199                                      | 176                                       | 89.32  | 81.31   |
| QUINTANA ROO          | 28                 | 32,006,680.09                             | 29,365,946.49                            | 1.77                     | 1,048,783.80                | 11.67                          | 184                                      | 167                                       | 87.07  | 80.83   |
| SAN LUIS POTOSÍ       | 30                 | 25,352,273.65                             | 23,091,177.12                            | 1.39                     | 769,705.90                  | 12.15                          | 213                                      | 188                                       | 89.94  | 82.95   |
| SINALOA               | 23                 | 27,156,865.00                             | 24,055,128.69                            | 1.45                     | 1,045,875.16                | 11.61                          | 179                                      | 166                                       | 86.19  | 81.48   |
| SONORA                | 54                 | 45,565,248.87                             | 40,684,828.76                            | 2.45                     | 753,422.75                  | 11.78                          | 186                                      | 169                                       | 85.48  | 78.41   |
| TABASCO               | 16                 | 13,507,810.00                             | 13,103,303.35                            | 0.79                     | 818,956.46                  | 12.45                          | 180                                      | 165                                       | 86.12  | 83.62   |
| TAMAULIPAS            | 71                 | 54,248,758.98                             | 50,310,454.34                            | 3.03                     | 708,597.95                  | 11.97                          | 202                                      | 180                                       | 88.43  | 82.26   |
| VERACRUZ              | 41                 | 30,365,800.39                             | 28,492,355.12                            | 1.71                     | 694,935.49                  | 12.00                          | 190                                      | 174                                       | 87.18  | 82.56   |
| YUCATÁN               | 41                 | 29,843,578.39                             | 26,032,840.52                            | 1.57                     | 634,947.33                  | 12.12                          | 187                                      | 167                                       | 87.68  | 79.69   |
| ZACATECAS             | 5                  | 1,993,010.00                              | 1,784,916.62                             | 0.11                     | 356,983.32                  | 12.67                          | 172                                      | 145                                       | 92.27  | 82.77   |
| Total:                | 1,842              | 1,849,237,521.47                          | 1,662,872,433.64                         | 100.00                   | 902,753.76                  | 11.91                          | 196                                      | 175                                       | 87.27  | 80.09   |

(iii) Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Inicial

| Saldo Insoluto (MXP)        | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|-----------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| 0.01 - 250,000.00           | 19                 | 4,237,243.32                              | 4,089,424.33                             | 0.25                     | 215,232.86                  | 12.41                          | 187                                      | 171                                       | 88.12  | 85.05   |
| 250,000.01 - 500,000.00     | 359                | 139,909,060.02                            | 124,945,209.11                           | 7.51                     | 348,036.79                  | 12.31                          | 196                                      | 173                                       | 89.16  | 80.96   |
| 500,000.01 - 750,000.00     | 537                | 332,115,879.48                            | 295,171,853.94                           | 17.75                    | 549,668.26                  | 12.19                          | 207                                      | 181                                       | 89.73  | 80.85   |
| 750,000.01 - 1,000,000.00   | 311                | 266,921,287.80                            | 238,116,232.55                           | 14.32                    | 765,647.05                  | 12.11                          | 204                                      | 181                                       | 89.36  | 81.38   |
| 1,000,000.01 - 1,250,000.00 | 191                | 213,757,400.18                            | 192,316,155.94                           | 11.57                    | 1,006,890.87                | 12.02                          | 208                                      | 186                                       | 89.27  | 82.54   |
| 1,250,000.01 - 1,500,000.00 | 186                | 258,141,068.33                            | 235,836,483.44                           | 14.18                    | 1,267,938.08                | 11.77                          | 198                                      | 178                                       | 86.06  | 79.91   |
| 1,500,000.01 - 1,750,000.00 | 90                 | 146,351,125.49                            | 131,239,500.96                           | 7.89                     | 1,458,216.68                | 11.76                          | 197                                      | 176                                       | 87.36  | 80.71   |
| 1,750,000.01 - 2,000,000.00 | 34                 | 63,981,336.00                             | 59,352,248.10                            | 3.57                     | 1,745,654.36                | 11.53                          | 177                                      | 160                                       | 79.87  | 74.85   |
| 2,000,000.01 - 2,250,000.00 | 31                 | 66,350,900.00                             | 61,149,104.82                            | 3.68                     | 1,972,551.77                | 11.84                          | 178                                      | 157                                       | 83.65  | 77.65   |
| 2,250,000.01 - 2,500,000.00 | 13                 | 31,033,990.00                             | 25,513,418.76                            | 1.53                     | 1,962,570.67                | 11.73                          | 180                                      | 162                                       | 85.15  | 77.18   |
| 2,500,000.01 - 2,750,000.00 | 14                 | 36,301,522.00                             | 33,666,117.20                            | 2.02                     | 2,404,722.66                | 11.85                          | 180                                      | 160                                       | 83.55  | 77.88   |
| 2,750,000.01 - 3,000,000.00 | 9                  | 25,746,887.00                             | 20,243,830.29                            | 1.22                     | 2,249,314.48                | 11.86                          | 168                                      | 151                                       | 82.94  | 71.44   |
| 3,000,000.01 - >=           | 48                 | 264,389,821.85                            | 241,232,854.20                           | 14.51                    | 5,025,684.46                | 11.44                          | 179                                      | 162                                       | 84.61  | 78.46   |
| Total:                      | 1,842              | 1,849,237,521.47                          | 1,662,872,433.64                         | 100.00                   | 902,753.76                  | 11.91                          | 196                                      | 175                                       | 87.27  | 80.09   |

**(iv) Créditos Hipotecarios agrupados por Saldo Insoluto**

| Saldo Insoluto (MXP)        | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|-----------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| 0.01 - 250,000.00           | 72                 | 32,729,169.29                             | 14,006,641.92                            | 0.84                     | 194,536.69                  | 12.34                          | 189                                      | 163                                       | 89.54  | 65.35   |
| 250,000.01 - 500,000.00     | 478                | 220,731,991.23                            | 186,938,431.19                           | 11.24                    | 391,084.58                  | 12.27                          | 200                                      | 175                                       | 89.52  | 78.38   |
| 500,000.01 - 750,000.00     | 501                | 343,080,490.02                            | 305,667,739.21                           | 18.38                    | 610,115.25                  | 12.17                          | 207                                      | 181                                       | 89.84  | 81.00   |
| 750,000.01 - 1,000,000.00   | 252                | 237,396,203.55                            | 216,792,278.70                           | 13.04                    | 860,286.82                  | 12.05                          | 202                                      | 180                                       | 88.75  | 81.74   |
| 1,000,000.01 - 1,250,000.00 | 185                | 223,810,116.65                            | 204,476,006.93                           | 12.30                    | 1,105,275.71                | 11.99                          | 206                                      | 185                                       | 89.42  | 82.84   |
| 1,250,000.01 - 1,500,000.00 | 162                | 238,823,783.12                            | 221,484,090.02                           | 13.32                    | 1,367,185.74                | 11.72                          | 197                                      | 177                                       | 85.35  | 79.63   |
| 1,500,000.01 - 1,750,000.00 | 65                 | 110,609,290.76                            | 104,259,426.88                           | 6.27                     | 1,603,991.18                | 11.69                          | 191                                      | 173                                       | 85.72  | 81.11   |
| 1,750,000.01 - 2,000,000.00 | 35                 | 72,925,190.09                             | 65,445,270.31                            | 3.94                     | 1,869,864.87                | 11.74                          | 177                                      | 155                                       | 82.10  | 75.23   |
| 2,000,000.01 - 2,250,000.00 | 23                 | 53,606,640.00                             | 48,378,095.09                            | 2.91                     | 2,103,395.44                | 11.74                          | 180                                      | 162                                       | 83.28  | 76.65   |
| 2,250,000.01 - 2,500,000.00 | 16                 | 42,766,232.00                             | 38,047,508.96                            | 2.29                     | 2,377,969.31                | 11.85                          | 180                                      | 160                                       | 84.97  | 77.58   |
| 2,500,000.01 - 2,750,000.00 | 9                  | 25,576,607.00                             | 23,818,619.03                            | 1.43                     | 2,646,513.23                | 11.58                          | 173                                      | 157                                       | 80.30  | 75.11   |
| 2,750,000.01 - 3,000,000.00 | 7                  | 21,399,174.00                             | 20,245,266.90                            | 1.22                     | 2,892,180.99                | 12.45                          | 180                                      | 157                                       | 87.08  | 82.54   |
| 3,000,000.01 - >=           | 37                 | 225,782,633.76                            | 213,313,058.50                           | 12.83                    | 5,765,217.80                | 11.37                          | 179                                      | 163                                       | 84.38  | 79.93   |
| <b>Total:</b>               | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100.00</b>            | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**(v) Créditos Hipotecarios agrupados por Tasa de Interés**

| Tasa de Interés Actual (%) | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|----------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| 11.01 - 11.25              | 206                | 461,613,802.25                            | 419,814,425.44                           | 25.25                    | 2,037,934.10                | 11.1                           | 178                                      | 163                                       | 81.28  | 75.40   |
| 11.26 - 11.50              | 11                 | 10,629,197.02                             | 10,037,217.40                            | 0.60                     | 912,474.31                  | 11.44                          | 220                                      | 200                                       | 83.09  | 78.48   |
| 11.51 - 11.75              | 6                  | 10,474,940.00                             | 10,087,141.22                            | 0.61                     | 1,681,190.20                | 11.53                          | 180                                      | 163                                       | 79.15  | 76.24   |
| 11.76 - 12.00              | 815                | 690,034,105.13                            | 610,050,736.55                           | 36.69                    | 748,528.51                  | 11.81                          | 222                                      | 197                                       | 90.35  | 81.71   |
| 12.01 - 12.25              | 56                 | 55,947,988.81                             | 46,468,751.21                            | 2.79                     | 829,799.13                  | 12.17                          | 175                                      | 147                                       | 87.51  | 78.25   |
| 12.26 - 12.50              | 329                | 302,546,549.13                            | 283,111,357.85                           | 17.03                    | 860,520.84                  | 12.43                          | 179                                      | 161                                       | 88.20  | 83.50   |
| 12.51 - 12.75              | 226                | 197,330,708.39                            | 185,482,246.24                           | 11.15                    | 820,717.90                  | 12.71                          | 177                                      | 158                                       | 88.01  | 83.43   |
| 12.76 - 13.00              | 177                | 107,570,165.74                            | 86,178,714.66                            | 5.18                     | 486,885.39                  | 12.95                          | 211                                      | 170                                       | 90.92  | 74.50   |
| 13.01 - 13.25              | 10                 | 8,340,165.00                              | 7,359,884.40                             | 0.44                     | 735,988.44                  | 13.15                          | 180                                      | 143                                       | 89.22  | 79.62   |
| 13.51 - 13.75              | 3                  | 3,563,700.00                              | 3,201,246.06                             | 0.19                     | 1,067,082.02                | 13.55                          | 180                                      | 143                                       | 92.83  | 84.16   |
| 13.76 - 14.00              | 3                  | 1,186,200.00                              | 1,080,712.61                             | 0.06                     | 360,237.54                  | 13.95                          | 180                                      | 138                                       | 90.00  | 82.01   |
| <b>Total:</b>              | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100.00</b>            | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**(vi) Créditos Hipotecarios Agrupados por Plazo Original de los Créditos**

| Plazo Inicial (meses) | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|-----------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| 60                    | 3                  | 1,877,400.00                              | 1,453,613.39                             | 0.09                     | 484,537.80                  | 12.55                          | 60                                       | 45  | 90.00  | 71.64   |
| 120                   | 57                 | 56,845,819.00                             | 44,653,611.86                            | 2.69                     | 783,396.70                  | 11.87                          | 120                                      | 99  | 88.28  | 73.75   |
| 180                   | 1,102              | 1,243,975,767.13                          | 1,125,403,957.98                         | 67.68                    | 1,021,237.71                | 11.92                          | 180                                      | 161                                       | 85.83  | 79.36   |
| 240                   | 680                | 546,538,535.34                            | 491,361,250.41                           | 29.55                    | 722,590.07                  | 11.90                          | 240                                      | 214                                       | 90.47  | 82.36   |
| <b>Total:</b>         | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100</b>               | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**(vii) Créditos Hipotecarios Agrupados por Antigüedad de los Créditos**

| Plazo restante (meses) | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| <= 12                  | 266                | 304,317,611.02                            | 291,113,988.74                           | 17.51                    | 1,094,413.49                | 11.83                          | 182                                      | 171                                       | 84.91  | 81.82   |
| 13 - 16                | 379                | 415,184,779.15                            | 384,094,041.46                           | 23.1                     | 1,013,440.74                | 11.8                           | 187                                      | 172                                       | 85.3   | 80.47   |
| 17 - 20                | 215                | 258,168,178.52                            | 239,589,401.55                           | 14.41                    | 1,114,369.31                | 11.81                          | 192                                      | 173                                       | 86.69  | 81.13   |
| 21 - 24                | 237                | 246,252,023.44                            | 225,679,426.75                           | 13.57                    | 952,233.87                  | 11.86                          | 204                                      | 182                                       | 88.8   | 81.99   |
| 25 - 28                | 160                | 154,711,575.69                            | 130,724,461.37                           | 7.86                     | 817,027.88                  | 11.77                          | 213                                      | 187                                       | 88.75  | 78.66   |
| 29 - 32                | 151                | 127,482,416.13                            | 110,158,810.59                           | 6.62                     | 729,528.55                  | 11.87                          | 214                                      | 184                                       | 90.17  | 79.61   |
| 33 - 36                | 181                | 160,699,698.50                            | 132,581,817.42                           | 7.97                     | 732,496.23                  | 11.95                          | 214                                      | 179                                       | 90.52  | 77.83   |
| 37 - 40                | 118                | 86,053,155.22                             | 70,327,863.88                            | 4.23                     | 595,998.85                  | 12.67                          | 200                                      | 162                                       | 89.73  | 75.62   |
| 41 - 44                | 67                 | 50,253,064.31                             | 41,556,446.91                            | 2.5                      | 620,245.48                  | 12.81                          | 205                                      | 163                                       | 89.24  | 75.64   |
| 45 >=                  | 68                 | 46,115,019.49                             | 37,046,174.97                            | 2.23                     | 544,796.69                  | 12.81                          | 184                                      | 137                                       | 88.35  | 72.1  |
| <b>Total:</b>          | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100</b>               | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**(viii) Servicio de la Deuda Total a Ingreso (Payment-to-Income)**

| PTI Inicial   | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|---------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| 0.01 - 5.00   | 47                 | 46,544,525.53                             | 42,738,984.41                            | 2.57                     | 909,340.09                  | 12.18                          | 178                                      | 162                                       | 87.63  | 82.80   |
| 5.01 - 10.00  | 144                | 141,356,092.62                            | 130,035,902.01                           | 7.82                     | 903,027.10                  | 11.88                          | 180                                      | 162                                       | 86.10  | 80.20   |
| 10.01 - 15.00 | 204                | 209,096,287.56                            | 189,484,724.76                           | 11.40                    | 928,846.69                  | 11.90                          | 184                                      | 166                                       | 86.15  | 79.77   |
| 15.01 - 20.00 | 270                | 290,139,659.76                            | 256,115,636.83                           | 15.40                    | 948,576.43                  | 11.91                          | 188                                      | 168                                       | 87.36  | 79.76   |
| 20.01 - 25.00 | 346                | 343,555,211.06                            | 311,246,493.26                           | 18.72                    | 899,556.34                  | 11.86                          | 198                                      | 176                                       | 87.07  | 80.24   |
| 25.01 - 30.00 | 349                | 327,662,320.12                            | 293,273,630.33                           | 17.64                    | 840,325.59                  | 11.95                          | 204                                      | 180                                       | 88.36  | 80.22   |
| 30.01 - 35.00 | 302                | 318,907,373.73                            | 289,688,034.34                           | 17.42                    | 959,231.90                  | 11.90                          | 204                                      | 181                                       | 88.00  | 81.13   |
| 35.01 - 40.00 | 180                | 171,976,051.09                            | 150,289,027.70                           | 9.04                     | 834,939.04                  | 11.94                          | 209                                      | 184                                       | 86.33  | 77.57   |
| <b>Total:</b> | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100.00</b>            | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**(ix) Importe del LTV**

| LTV Actual (%) | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|----------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| <= 50.00       | 63                 | 76,339,777.99                             | 29,511,699.66                            | 1.77                     | 468,439.68                  | 11.69                          | 185                                      | 159                                       | 86.82  | 39.89   |
| 50.01 - 55.00  | 16                 | 17,103,217.16                             | 10,354,185.50                            | 0.62                     | 647,136.59                  | 11.80                          | 186                                      | 163                                       | 87.76  | 53.17   |
| 55.01 - 60.00  | 15                 | 18,635,437.00                             | 12,772,442.07                            | 0.77                     | 851,496.14                  | 11.67                          | 175                                      | 155                                       | 83.51  | 57.19   |
| 60.01 - 65.00  | 33                 | 32,974,496.47                             | 24,031,380.87                            | 1.45                     | 728,223.66                  | 12.12                          | 188                                      | 158                                       | 85.87  | 62.62   |
| 65.01 - 70.00  | 88                 | 104,207,776.86                            | 87,993,386.77                            | 5.29                     | 999,924.85                  | 11.68                          | 183                                      | 159                                       | 80.57  | 68.09   |
| 70.01 - 75.00  | 146                | 166,280,217.23                            | 150,119,082.91                           | 9.03                     | 1,028,212.90                | 11.55                          | 187                                      | 163                                       | 80.52  | 72.70   |
| 75.01-80.00    | 390                | 417,374,609.78                            | 386,878,377.78                           | 23.27                    | 991,995.84                  | 11.70                          | 193                                      | 171                                       | 83.64  | 77.54   |
| 80.01-85.00    | 442                | 378,604,853.46                            | 351,510,080.78                           | 21.14                    | 795,271.68                  | 12.10                          | 203                                      | 178                                       | 88.95  | 82.59   |
| 85.01-90.00    | 600                | 594,970,010.52                            | 568,775,947.39                           | 34.20                    | 947,959.91                  | 12.09                          | 197                                      | 179                                       | 91.15  | 87.14   |
| 90.01-95.00    | 49                 | 42,747,125.00                             | 40,925,849.91                            | 2.46                     | 835,221.43                  | 11.84                          | 231                                      | 211                                       | 94.62  | 90.59   |
| <b>Total</b>   | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100.00</b>            | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**(x) Estatus de Incumplimiento**

| Estatus de Incumplimiento | Número de Créditos | Saldo Total Inicial de los Créditos (MXP) | Saldo Total Actual de los Créditos (MXP) | % del Saldo Total Actual | Saldo Promedio Actual (MXP) | Interés Promedio Ponderado (%) | Plazo Promedio Ponderado Inicial (meses) | Plazo Promedio Ponderado Restante (meses) | LTV Promedio Ponderado Inicial; Valor de Propiedad (%) | LTV Promedio Ponderado Actual; Valor de Propiedad (%) |
|---------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|---|
| 0                         | 1,842              | 1,849,237,521.47                          | 1,662,872,433.64                         | 100                      | 902,753.76                  | 11.91                          | 196                                      | 175                                       | 87.27  | 80.09   |
| <b>Total:</b>             | <b>1,842</b>       | <b>1,849,237,521.47</b>                   | <b>1,662,872,433.64</b>                  | <b>100</b>               | <b>902,753.76</b>           | <b>11.91</b>                   | <b>196</b>                               | <b>175</b>                                | <b>87.27</b>   | <b>80.09</b>  |

**b. Criterios de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios**

Cada uno de los Créditos Hipotecarios deberá cumplir con las declaraciones realizadas por HSBC México en la cláusula 5.1 del Contrato de Cesión (ver XIV.e “Declaraciones de HSBC México con Respecto a los Créditos Hipotecarios”).

**c. Información Histórica de los Créditos Hipotecarios**

A continuación se presenta la información histórica del total de los créditos hipotecarios de HSBC México relacionada con la tasa constante de prepago, tasa constante de incumplimiento y la metodología para la selección de los Créditos Hipotecarios objeto de la presente operación.

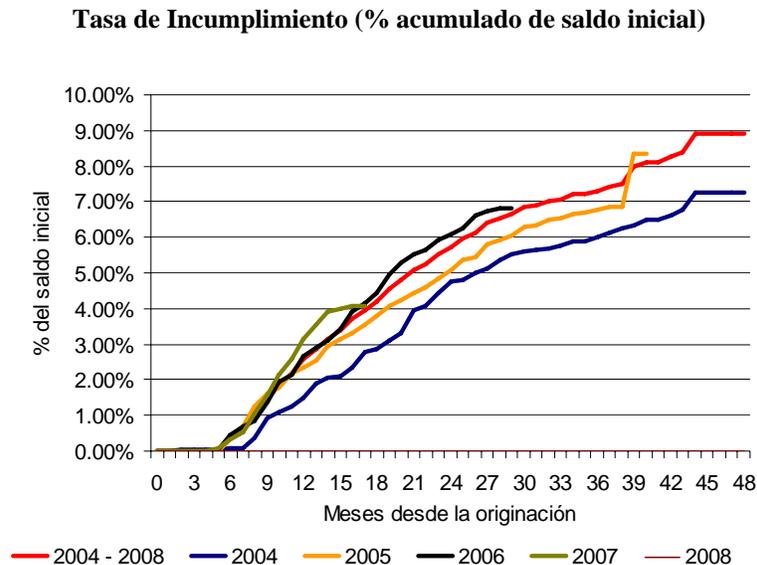
**(i) Selección de Cartera**

Los Créditos Hipotecarios que fueron cedidos al Fideicomiso fueron seleccionados con base en los siguientes criterios a la Fecha de Corte: (i) que los Expedientes de Crédito cumplieran con los criterios de la auditoría manual realizada por Bladestone LLC de expedientes seleccionados de manera adversa y aleatoria (ver Anexo I. “Reporte de Bladestone Financiale LLC y su traducción”), (ii) SHF realizó una auditoría de los expedientes seleccionando una muestra y concluyó que los Créditos Hipotecarios cumplen con los criterios de elegibilidad de los BORHIs; (iii) HSBC México continuará siendo el administrador de los Créditos Hipotecarios; y (iv) todos los Créditos Hipotecarios cumplen con las declaraciones realizadas por HSBC México en la Cláusula 5.1 del Contrato de Cesión.

**(ii) Tasa de Incumplimiento**

La tasa de incumplimiento acumulada\* (incluyendo los créditos con tasa fija, tasa con reducciones y Apoyo Infonavit) de toda la cartera hipotecaria en Pesos originada por HSBC desde abril de 2004 hasta 30 de junio de 2008, es de 8.89% después de 49 meses observados.

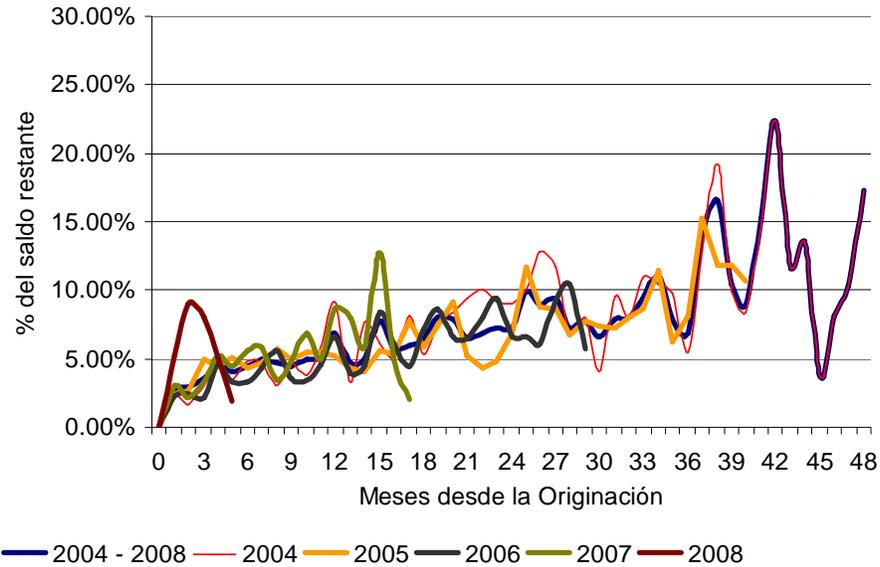
**\*Se considero que los Créditos Hipotecarios se encontraban en incumplimiento en el primer período en el que sus pagos entraran en mora de 180 días (sin importar su cumplimiento subsiguiente). Los Créditos Hipotecarios fueron agrupados por año de originación y el monto en Pesos de incumplimiento para cada período de crédito de cada grupo fue determinado. Este monto, expresado como porcentaje del monto total original del grupo, se muestra sobre una base acumulativa en la gráfica proporcionada.**



**(iii) Tasa de Prepago**

La tasa constante de prepago total –incluyendo prepagos parciales y totales- \* (incluyendo los créditos con tasa fija, tasa con reducciones y Apoyo Infonavit) de toda la cartera hipotecaria en Pesos originada por HSBC desde abril de 2004 hasta 30 de junio de 2008, es equivalente a 7.87%.

**Prepago Anualizado (% en base al saldo restante)**



\*Los créditos también fueron agrupados por año de originación y monto en Pesos prepago por cada crédito de cada grupo fue determinado (cesamientos fueron incluidos). Este monto, expresado como un porcentaje anualizado del remanente total del balance del grupo en cada período, se establece en la gráfica proporcionada.

## V. FORMA DE CÁLCULO DE INTERESES

A partir de su Fecha de Emisión y hasta que sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su Valor Nominal, o después de la primera amortización sobre su Valor Nominal Ajustado, que el Representante Común calculará con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Período de Intereses (la “**Fecha de Determinación del Monto de Intereses**”), para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual del 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento) (la “**Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-1**”) para los Certificados Bursátiles Serie A-1 y una tasa de interés bruto anual del 10.16% (diez punto dieciséis por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A-2 (la “**Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-2**”), las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Período de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * VN}{36000}$$

en donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual correspondiente (expresada en porcentaje).
- PL = Número de días del Período de Intereses respectivo.
- VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de cada Período de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Durante la vigencia de la presente Emisión la Tasa de Interés Bruto Anual no sufrirá cambios. El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, el importe de los intereses correspondiente al Período de Intereses respectivo y la Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-1 y la Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-2 aplicables al siguiente Período de Intereses. Asimismo, dará a conocer el importe de los intereses aplicables al Período de Intereses respectivo, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, a la BMV a través del SEDI (o los medios que ésta determine).

## **VI. DESTINO DE LOS FONDOS**

Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista (\$1,488,398,663.76 (Un mil cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y tres Pesos 76/100 M.N.)) se utilizarán para el pago de la contraprestación que corresponde a HSBC México por la cesión de los Créditos Hipotecarios, en términos del Contrato de Cesión.

## VII. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles contempla la participación de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC como Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador ofrecerá los Certificados Bursátiles en base a la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación correspondiente.

En cuanto a su distribución, los Certificados Bursátiles contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones privados o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

También podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Emisor espera, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones individuales con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Para la formación de demanda, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en los teléfonos (55) 57213334 y (55) 57213874 y (55) 57213825, a través de los cuales los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus órdenes irrevocables de compra entre las 10:00 y las 12:00 horas.

La metodología de colocación de los Certificados Bursátiles será a través de construcción de libro y la asignación de los mismos se realizará a tasa única. Para la asignación de los Certificados Bursátiles se tomarán en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles. Con un Día Hábil de anticipación a la Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles, el Emisor, por conducto del Intermediario Colocador, enviará al público en general, a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores), para su publicación en la sección “Empresas Emisoras” en el apartado “Eventos Relevantes” de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), el aviso de oferta en el que consten las características de la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles. En la Fecha de Registro de la Emisión, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los Certificados Bursátiles se realizará el segundo Día Hábil posterior a la Fecha de Cierre de Libro.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con el Emisor, y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador estima que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles. El Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

Hasta donde el Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, las personas relacionadas con el Emisor o el Intermediario Colocador en la fracción XIX del Artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores no adquirirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Adicionalmente, hasta donde el Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, ninguna persona suscribirá más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la Emisión, en lo individual o en grupo.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la Emisión, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores en comento, a menos que su perfil de inversión no lo permita.

### VIII. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El Emisor obtendrá \$1,488,398,663.76 (Un mil cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y tres Pesos 76/100 M.N.), como recursos netos derivados de la emisión de Certificados Bursátiles a que hace referencia este Suplemento.

Los gastos relacionados con la Emisión suman un monto total de \$11,501,336.24 (Once millones quinientos un mil trescientos treinta y seis Pesos 24/100 M.N). Los principales gastos a los cuales, en caso de ser aplicable, debe sumarse el impuesto al valor agregado correspondiente se desglosan de la siguiente manera:

| Monto del Gasto                                | Descripción del Gasto  |
|--|--|
| Inscripción en el Registro Nacional de Valores | \$538,785.75 (quinientos treinta y ocho mil setecientos ochenta y cinco Pesos 75/100 M.N.)           |
| Estudio y Trámite CNBV                         | \$14,228.16 (Catorce mil doscientos veintiocho Pesos 16/100 M.N.)                                    |
| Listado en la Bolsa Mexicana de Valores        | \$447,878.83 (Cuatrocientos cuarenta y siete mil ochocientos setenta y ocho Pesos 83/100 M.N)        |
| Agencias Calificadoras                         | \$985,919.50 (Novecientos ochenta y cinco mil novecientos diecinueve Pesos 50/100 M.N)               |
| Representante Común                            | \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 M.N)   |
| Fiduciario                                     | \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 M.N)   |
| Comisión por intermediación y colocación       | \$8,999,400.00 (Ocho millones novecientos noventa y nueve mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N)        |
| Auditoría de créditos                          | \$415,124.00 (Cuatrocientos quince mil ciento veinticuatro Pesos 00/100 M.N)                         |
| Publicaciones                                  | \$0.00 (Cero Pesos 00/100 M.N.)  |
| <b>Total de Gastos</b>                         | <b>\$11'501,336.24 (Once millones quinientos un mil trescientos treinta y seis Pesos 24/100 M.N)</b> |

(\*) No incluyen Impuesto al Valor Agregado (IVA).

**IX. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA**

| <u>Activo</u>                                       | <u>Pasivo</u>  |
|---|--|
| <u>Activo Circulante</u>                            | <u>Pasivo a largo plazo</u>                                  |
| Caja y Banco: .....\$1,000.00                       | - Emisiones .....\$1,499'900,000.00                          |
|   | Otros pasivos .....\$162'972,433.64                          |
| <u>Activo Diferido</u>                              | <b><u>Pasivo Total:</u></b> .....\$1,662'872,433.64          |
| Derechos de Crédito: .....\$1,662'872,433.64        |  |
|   | <b><u>Capital</u></b>  |
| <b><u>Activo Total:</u></b> .....\$1,662'873,433.64 | Aportación inicial: .....\$1,000.00                          |
|   | <b><u>Suma Pasivo + Capital:</u></b> .....\$1,662'873,433.64 |

## **X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN**

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás disposiciones aplicables, así como las que se le atribuirán enunciativa y no limitativamente en los Títulos que documentan esta Emisión. Entre dichas funciones se señalan las siguientes, mismas que podrán ser modificadas en los documentos mencionados:

- (a) Aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesiones Adicionales, y al Contrato de Administración, cuando se afecten los derechos de los Tenedores y la Calificación de los Certificados Bursátiles; en el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma.
- (b) Solicitar información al Administrador y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el Representante Común tendrá el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración.
- (c) Autorizar la designación del Administrador Sustituto de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración
- (d) Incluir su firma autógrafa en los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- (e) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
- (f) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título que documente cada Emisión o el Fideicomiso correspondiente, y ejecutar sus decisiones.
- (g) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier autoridad.
- (h) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
- (i) Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario.
- (j) Calcular y, notificando al Fiduciario, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, en su caso, los cambios del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles, así como los avisos de pago de intereses y de amortizaciones. Asimismo, deberá notificar a la BMV la Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-1 y la Tase Interés Bruto Anual Serie A-2 aplicable al siguiente Periodo de Intereses con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago.
- (k) Actuar frente al Fiduciario como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes.
- (l) Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en los Títulos que documentan esta Emisión, en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables.
- (m) Verificar que el Fiduciario cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos de los Certificados Bursátiles.

- (n) Notificar a las Agencias Calificadoras dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que conozca de cualquier incumplimiento de las obligaciones de pago del Fiduciario, respecto de los Certificados Bursátiles.
- (o) Previa instrucción por escrito del Fiduciario y del Fideicomitente, o de los Tenedores que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados en circulación, convocar a una asamblea de Tenedores cuyo orden del día incluya un punto relativo a la ratificación y/o designación de un nuevo Representante Común, en caso de que ocurra un cambio sustancial en la situación del Representante Común y/o cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cambios sustanciales en la administración del Representante Común; (ii) cambios sustanciales de los accionistas que tengan el control corporativo del Representante Común; (iii) cambios sustanciales de la distribución del capital social del Representante Común; (iv) cambios sustanciales en decremento de la situación económica o financiera del Representante Común, y/o (v) revocación de la autorización para actuar como intermediario financiero.
- (p) Las demás establecidas en el Fideicomiso y en los Títulos que documentan esta Emisión.
- (q) En general llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos de los Títulos que documentan los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos sí hubiera alguna).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar cualquier tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme a los Títulos que documentan los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.

## **XI. ASAMBLEA DE TENEDORES**

A la Asamblea de Tenedores le será aplicable lo dispuesto por el artículo 218 de la LGTOC, salvo por la publicación de las convocatorias, mismas que podrán realizarse en cualquier periódico de amplia circulación nacional, así como los artículos 219 a 221 de la LGTOC.

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en la Ciudad de México, Distrito Federal, en el lugar que el Representante Común señale al efecto.

La Asamblea de Tenedores será convocada e instalada, deliberará y tomará sus acuerdos con arreglo a lo dispuesto en los artículos 68 de la LMV, 217 fracciones VIII, X, XI y XII de la LGTOC, 218 de la LGTOC, así como de los artículos 219 al 221 y del 223 al 227 de la propia LGTOC.

## XII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

| INSTITUCIÓN  | NOMBRE                      | CARGO   |
|--|-----------------------------|---|
| HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.                       | George Pino Parks           | Director Gestión de Balance                           |
|  | Mario Petricioli Ruiz       | Subdirector Tesorería / Gestión de Balance            |
|  | Flavio Franyuti             | Director de Hipotecario                               |
|  | Luis Arturo Escobedo Bustos | Gerente de Crédito Hipotecario                        |
| Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.          | Ricardo Calderón Arroyo     | Delegados Fiduciarios                                 |
|  | Luis Fernando Turcott Ríos  |   |
| HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.                                       | Yamur Muñoz Gómez           | Subdirector de Mercado de Deuda Bursátil Local        |
| White & Case, S.C.   | Thomas S. Heather Rodríguez | Socio   |
| Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo | Edith Castro Bedolla        | Directora de Desarrollo de Mercados y Bursatilización |
| Standard & Poor's, S.A. de C.V.  | Mauricio Tello              | Analista Emisiones Estructuradas                      |
| Fitch México, S.A. de C.V.   | Rogelio Argüelles Cavazos   | Analista Emisiones Estructuradas                      |
| Moody's de México, S.A. de C.V.  | Carlos Maymí                | Director Financiamiento Estructurado                  |

La relación con los inversionistas estará bajo la responsabilidad de Yordana Aparicio en las oficinas de HSBC México, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 347, Oficina 9 Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., al teléfono (55) 5721 5192, y en la siguiente dirección de correo electrónico: [yordana.aparicio@hsbc.com.mx](mailto:yordana.aparicio@hsbc.com.mx).

Los expertos o asesores que participaron en la Emisión no tienen un interés económico directo o indirecto en la misma.

### XIII. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

A continuación se presenta un breve resumen de los principales términos del Contrato de Fideicomiso. El público inversionista podrá acceder a la versión firmada del Contrato de Fideicomiso a través de la sección “Información Digitalizada” de la página de Internet de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).

#### a. Partes

|   |   |
|---|---|
| <b>Fideicomitente:</b>                  | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.  |
| <b>Fiduciario:</b>                      | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.   |
| <b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b> | Los Tenedores.  |
| <b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b> | Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.   |
| <b>Fideicomisario en Último Lugar:</b>  | HSBC o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso |
| <b>Representante Común:</b>             | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.  |

#### b. Distribución del Producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles

Como contraprestación para el Fideicomitente por la cesión prevista en el Contrato de Cesión, el Fideicomitente tiene derecho a recibir en la Fecha de Cierre (i) el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, *menos* el monto equivalente a 15 (quince) días del Monto de Pago de Intereses, aplicable al primer periodo de intereses de los Certificados Bursátiles, más (ii) la Constancia. La cantidad a ser descontada conforme al inciso (i) anterior formará parte del Patrimonio del Fideicomiso, será depositada en la Cuenta General y será utilizada para realizar las Distribuciones a que se refiere la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Cierre, el Fideicomitente deberá entregar al Fiduciario la Instrucción de Emisión, en la cual establecerá los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles e instruirá al Fiduciario a realizar la emisión de los mismos y a suscribir los Títulos respectivos. En la Fecha de Cierre, el Porcentaje de Aforo deberá ser igual al Aforo Inicial, y subsecuentemente el Porcentaje de Aforo deberá alcanzar el Aforo Objetivo, una vez realizados los pagos a que se refiere la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

#### c. Fines del Fideicomiso

La finalidad del Fideicomiso es (i) la adquisición de los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna en términos del Contrato de Cesión, (ii) la Emisión de Certificados Bursátiles, los cuales contarán con dichos Créditos Hipotecarios como fuente de pago, y (iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles.

Para la administración del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo actuar siempre como buen padre de familia, y responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso, en términos del artículo 391 de la LGTOC. Para tal efecto el Fiduciario contará con todas las facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso.

En caso que el saldo total insoluto de los Certificados Bursátiles sea menor al 10% (diez por ciento) del Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cierre, el Fideicomitente tendrá derecho a readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso (el “**Derecho de Readquisición**”). En el supuesto que el Fideicomitente ejerza su Derecho de Readquisición, el Fideicomitente deberá aportar al Patrimonio del Fideicomiso

una cantidad igual a la suma de (i) el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles en la próxima Fecha de Pago, más (ii) el monto total de los intereses devengados y no pagados para la próxima Fecha de Pago, más (iii) el monto de todos los Gastos Mensuales que venzan en la próxima Fecha de Pago y más (iv) cualquier otro gasto en términos del Contrato de Fideicomiso que adeude el Fiduciario. Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles. Cuando el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

#### **d. Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado por (i) los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión, en conjunto con sus frutos, productos y accesorios, junto con los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones, con excepción de las Cantidades Excluidas; (ii) todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios que sean cedidos por el Fideicomitente como reemplazo de Créditos no Elegibles de conformidad con el Contrato de Cesión, sus frutos, productos y accesorios, junto con los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía, según sea el caso, y cualesquiera otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, así como las cantidades pagadas por el Fideicomitente al Fiduciario en el caso de la readquisición de un Crédito Hipotecario bajo los términos de dicho Contrato; (iii) las cantidades que el Fideicomitente o el Administrador entreguen al Fiduciario, incluyendo, sin limitar el monto de la Aportación Inicial y el monto correspondiente por el ejercicio del Derecho de Readquisición; (iv) las cantidades que sean depositadas en la Cuenta de Cobranza y en la Cuenta General bajo los términos del Contrato de Administración (incluyendo las cantidades que correspondan a reclamaciones bajo los Seguros); (v) las cantidades que sean recibidas de SHF al amparo del Contrato Normativo de Garantía; (vi) por todas las cantidades que sean recibidas del Garante al amparo de la Garantía de Pago Oportuno; (vii) los derechos derivados de cada Hipoteca sobre cada uno de los Inmuebles que garantizan cada uno de los Créditos Hipotecarios que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (viii) el Producto de Liquidación que resulte de la ejecución de un Crédito Hipotecario Vencido (incluyendo la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado, si lo hubiere); (ix) el importe obtenido por la Colocación de los Certificados Bursátiles, el cual será entregado al Fideicomitente de conformidad con Contrato de Fideicomiso; (x) el importe de todas las cantidades y valores depositados en las Cuentas; (xi) los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento; (xii) las cantidades, bienes y derechos que eventualmente afecte el Fideicomitente al Fideicomiso; y (xiii) las demás cantidades y derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa.

#### **e. Constancias**

El Fiduciario emitirá una Constancia a nombre del Fideicomitente. Las Constancias subsecuentes serán emitidas a los cesionarios del Fideicomitente, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Cada Constancia estará numerada en orden secuencial. El Fiduciario mantendrá un registro en el que anotará el nombre y los datos generales de los titulares de las Constancias, el cual podrá ser consultado por el o los Fideicomisarios en Último Lugar. Las Constancias no son títulos de crédito y sólo acreditarán a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Último Lugar del Fideicomiso y del derecho a recibir la porción correspondiente de las Distribuciones respectivas y el Remanente, así como tampoco serán objeto de oferta pública ni de inscripción en el RNV o en el listado de la BMV. En consecuencia, cada Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir (i) el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (ii) en general, a la proporción que corresponda del Remanente.

Los tenedores de las Constancias tendrán el derecho de cederlas y dividir las sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de consentimiento alguno. Las Constancias serán subdivididas por el Fiduciario dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la recepción de una notificación por escrito del Fideicomisario en Último Lugar respectivo, por lo que las Constancias podrán ser cedidas en forma total o parcial, según se indique en la notificación correspondiente al Fiduciario; *en el entendido* que el Fideicomitente, en su calidad de tenedor inicial de la Constancia, deberá conservar como mínimo una Constancia que represente el 2.71% (dos punto setenta y uno por ciento) del monto del Saldo Insoluto de Principal en la Fecha de Cierre. En caso de cesión, el Fideicomisario en Último Lugar respectivo deberá entregarla al Fiduciario, el cual procederá a su

cancelación y a la emisión y registro de una o más nuevas Constancias, según corresponda, a nombre de las personas que indique el cedente. Las resoluciones que deban adoptar los tenedores de las Constancias en términos del Contrato de Fideicomiso, se adoptarán mediante el voto afirmativo de más de la mitad de los Fideicomisarios en Último Lugar.

**f. Cuentas del Fideicomiso**

**(i) Cuenta de Cobranza.**

El Fiduciario abrirá la Cuenta de Cobranza y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. El Fiduciario operará la Cuenta de Cobranza de conformidad con la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

**(ii) Cuenta General.**

El Fiduciario abrirá la Cuenta General y mantendrá dicha cuenta abierta por la duración del Fideicomiso. El Fiduciario operará la Cuenta General de conformidad con la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

**g. Inversiones**

Todas las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso serán invertidas exclusivamente en Inversiones Permitidas (ya sea en directo o mediante la celebración de reportos) y estarán en todo momento a nombre del Fideicomiso.

**h. Reporte del Fiduciario y Reporte de Distribuciones**

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario estará obligado a entregar al Representante Común, a SHF y al Fideicomitente, el noveno Día Hábil de cada mes calendario, un reporte en términos de la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso (el “**Reporte del Fiduciario**”).

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Representante Común estará obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras, a la SHF y a los tenedores de las Constancias, un Reporte de Distribuciones en cada Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado por el Representante Común con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior que recibirá del Administrador, y (ii) el Reporte del Fiduciario.

En el Reporte de Distribuciones, el Representante Común establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente, y deberá indicar el Porcentaje de Aforo que se alcanzará una vez realizadas dichas Distribuciones.

En caso que el monto total de los recursos disponibles en las Cuentas no sea suficiente para cubrir íntegramente los Gastos Mensuales correspondientes y el Monto de Pago de Intereses adeudado en la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dichas Distribuciones.

En caso que el Representante Común indique la insuficiencia de recursos para realizar el pago del Monto de Pago de Intereses, el Fiduciario deberá a más tardar al siguiente Día Hábil a que reciba el Reporte de Distribuciones, presentar los avisos y notificaciones que sean necesarios a SHF a fin de que SHF entregue al Fiduciario, mediante su depósito en la Cuenta General los recursos correspondientes al amparo de la GPO.

En caso de que el monto total de los recursos disponibles en la Cuenta General no sea suficiente para cubrir íntegramente el Monto de Amortización Anticipada de Principal que corresponda a la Fecha de Pago inmediata siguiente, el Representante Común lo establecerá en el Reporte de Distribuciones y señalará el monto faltante para pagar íntegramente dicha Distribución.

En caso que el saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes sea menor al Saldo Insoluto de Principal, el Fiduciario deberá a más tardar al siguiente Día Hábil a que reciba el Reporte de Distribuciones, presentar los avisos y notificaciones que sean necesarios a SHF a fin de que SHF entregue al

Fiduciario, mediante su depósito en la Cuenta General, al amparo de la GPO una cantidad equivalente a aquella que resulte necesaria para amortizar a prorrata los Certificados Bursátiles a efecto que el saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes sea igual al Saldo Insoluto de Principal.

Asimismo, en caso que a la Fecha de Vencimiento, los recursos que se encuentren en la Cuenta General no sea suficiente para amortizar totalmente los Certificados Bursátiles A-1 y los Certificados Bursátiles A-2; se ejercerá la GPO por el monto necesario y hasta donde alcance con el fin de amortizar totalmente los Certificados Bursátiles A-1 y los Certificados Bursátiles A-2.

A partir de la amortización total de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario estará obligado a preparar el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación. El Reporte de Distribuciones será preparado con base en (i) el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior, y (ii) los saldos disponibles en las cuentas del Fideicomiso. En el Reporte de Distribuciones el Fiduciario establecerá el monto de cada una de las Distribuciones que deban efectuarse en la Fecha de Pago inmediata siguiente. El Fiduciario entregará el Reporte de Distribuciones al Fideicomisario en Último Lugar en la Fecha de Determinación.

#### **i. Reglas y Prelación de Distribuciones**

(i) Prelación de Distribuciones. Las cantidades disponibles en la Cuenta General deberán destinarse a efectuar las Distribuciones descritas a continuación, siguiendo en todo momento el orden de prelación siguiente:

- (a) al pago de Gastos Mensuales correspondientes a la Fecha de Pago respectiva, de conformidad con la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso;
- (b) a prorrata y *pari passu*: (i) al pago de la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Intereses de la Serie A-1 vencido y no pagado, más la cantidad del Monto de Pago de Intereses A-1 que venza en la Fecha de Pago respectiva, y (ii) al pago de la cantidad total del pago cualquier Monto de Pago de Intereses de la Serie A-2 vencido y no pagado, más la cantidad del Monto de Pago de Intereses A-2 que venza en la Fecha de Pago respectiva.

Conforme a lo descrito en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no tuviere fondos suficientes para cubrir el Monto de Pago de Intereses A-1 y el Monto de Pago de Intereses A-2, se ejercerá la GPO por el monto necesario y hasta donde alcance para cubrir el Monto de Pago de Intereses A-1 y el Monto de Pago de Intereses A-2;

- (c) (i) en el caso que el saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes sea menor que el Saldo Insoluto de Principal, a prorrata y *pari passu*, al pago a los Certificados Bursátiles de una cantidad suficiente para el Saldo Insoluto de Principal sea igual al saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes, y (ii) al pago del Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A-1 correspondiente a dicha Fecha de Pago y el Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A-2 correspondiente a dicha Fecha de Pago; en el entendido que los Certificados Bursátiles Serie A-1 serán preferentes respecto de los Certificados Bursátiles Serie A-2 para el pago de las amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal a que se refiere este inciso (ii).

Conforme a lo descrito en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso, en caso que el saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes sea menor al Saldo Insoluto de Principal y el Fiduciario no tuviere fondos suficientes para amortizar a prorrata los Certificados Bursátiles a efecto de que el Saldo Insoluto de Principal sea igual al saldo insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes, se ejercerá la GPO por el monto necesario para realizar dicha amortización;

- (d) al pago a SHF de cualquier pago que deba realizarse conforme al Contrato Normativo de Garantía, excepto por el pago de cualesquier primas, las cuales serán incluidas como Gastos Mensuales;

- (e) en su caso, al pago del Monto de Pago de Intereses de la GPO al Garante;
- (f) al pago de cualquier monto de principal adeudado a al Garante, en su caso, en virtud del ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno;
- (g) al pago de cualquier indemnización que se le adeude al Fideicomitente, al Fiduciario o al Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y
- (h) a los Fideicomisarios en Último Lugar, en proporción al porcentaje que represente la Constancia respectiva, (i) una cantidad igual al remanente de las cantidades a que se refiere la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez realizados los pagos a que se refieren los párrafos anteriores, y (ii) una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido íntegramente pagados, el Fiduciario distribuirá de la misma forma el monto total de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso hasta que éste se agote; en el entendido, sin embargo, que para el caso en que el Fideicomitente no ejerza el Derecho de Readquisición cuando suceda el supuesto descrito en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, el pago del remanente descrito en el presente párrafo no será distribuido a los Fideicomisarios en Último Lugar y se utilizará para la amortización a prorrata de los Certificados Bursátiles Serie A-1 y los Certificados Bursátiles Serie A-2, hasta que los Certificados Bursátiles hayan sido amortizados en su totalidad.

**j. Representante Común**

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Títulos respectivos y en las disposiciones legales aplicables. El Representante Común tendrá las obligaciones previstas explícitamente en el Contrato de Fideicomiso y en particular las establecidas en la Cláusula 13.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionar al Representante Común toda la información requerida por el mismo.

El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (i) Aprobar las modificaciones a los formatos de Contrato de Cesiones Adicionales, y al Contrato de Administración, cuando se afecten los derechos de los Tenedores y la Calificación de los Certificados Bursátiles; en el entendido que en cada aprobación deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras y a SHF los términos de cualquier modificación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma;
- (ii) Solicitar información al Administrador y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el Representante Común tendrá el derecho de auditar el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración. En caso que se haya ejercido cualquier monto de la Garantía de Pago Oportuno, SHF tendrá los mismos que el Representante Común conforme al presente inciso;
- (iii) Autorizar la designación del Administrador Sustituto de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; y
- (iv) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles o la legislación aplicable.

**k. Responsabilidad**

Nada en el Contrato de Fideicomiso establece o podrá interpretarse en el sentido que el Fideicomitente es garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios, de los Seguros, el Contrato Normativo de Garantía o los Inmuebles Adjudicados. La única responsabilidad del Fideicomitente respecto

de dichas personas será en relación al cumplimiento de las obligaciones que estén expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

En caso de que el Fideicomitente incumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el presente o que sea responsable de una declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso o el Contrato Marco o en el Prospecto y el presente Suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles, atribuible directamente al Fideicomitente o a sus representantes, si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y al Representante Común, sus delegados fiduciarios, consejeros, empleados, apoderados y demás personal, por cualquier pérdida, costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o sentencia derivado de dicho incumplimiento de sus obligaciones o de la declaración falsa o incorrecta contenida en el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto o el presente Suplemento que se utilicen para la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario o el Representante Común, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor si así lo determina en cada caso en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente o si el incumplimiento derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario o el Representante Común o de la negligencia, dolo, mala fe o culpa grave de éstos.

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos o sus rendimientos. Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad en dicho respecto. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad con respecto de las declaraciones de las otras partes del Contrato de Fideicomiso o de la información contenida en el Prospecto y el presente Suplemento que se utilice para la oferta pública de los Certificados Bursátiles. Salvo por lo que se señala expresamente en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no otorga indemnización alguna a parte alguna del presente ni tiene responsabilidades adicionales bajo el Contrato de Fideicomiso.

#### XIV. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN

A continuación se presenta un breve resumen de los principales términos del Contrato de Cesión. El público inversionista podrá acceder a la versión firmada del Contrato de Cesión a través de la sección “Información Digitalizada” de la página de Internet de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).

##### a. Partes

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Cedente:</b>       | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.              |
| <b>Cesionario:</b>    | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario. |
| <b>Compareciente:</b> | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.                            |

##### b. Cesión de los Créditos Hipotecarios

Mediante la celebración del Contrato de Cesión, HSBC cedió y transmitió al Fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los derechos de los Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, y el Fiduciario adquirió los Créditos Hipotecarios, junto con todos los frutos, productos y accesorios que les correspondan, incluyendo los derechos como beneficiarios de los Seguros y el Contrato Normativo de Garantía, de conformidad con sus términos y condiciones (con excepción de las Cantidades Excluidas).

HSBC será responsable de cubrir todos los costos y gastos relacionados con la cesión de los Créditos Hipotecarios (incluyendo sin limitar, los gastos notariales, de notificación y registro, en su caso).

En relación con la cesión de los Créditos Hipotecarios, HSBC sólo ha otorgado las declaraciones incluidas en la Cláusula 5 del Contrato de Cesión y la única responsabilidad de HSBC es que las mismas sean correctas. El incumplimiento de cualquiera de dichas declaraciones sólo dará lugar a que HSBC reemplace el o los Créditos no Elegibles o reembolse en efectivo la parte proporcional de la Contraprestación. HSBC no asume obligación alguna respecto de los Créditos Hipotecarios salvo por lo expresamente señalado en el Contrato de Cesión.

HSBC entregó al Fiduciario una póliza o más pólizas por medio de las cuales se designe al Fiduciario como primer beneficiario al 100% (cien por ciento) bajo las pólizas de los Seguros que corresponden a los Deudores Hipotecarios y los Inmuebles.

Asimismo, en la Fecha de Cierre HSBC notificó a SHF respecto de la cesión del Contrato Normativo de Garantía a que se refiere el Contrato de Cesión. Dentro de los siguientes 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la firma del Contrato de Cesión, HSBC entregará al Fiduciario el certificado de garantía que en términos del Contrato Normativo de Garantía acreditará al Fideicomiso como beneficiario del Contrato Normativo de Garantía por lo que respecta a cada Crédito Hipotecario.

Cualquier Cantidad Excluida que sea cobrada por el Administrador en relación con los Créditos Hipotecarios será para beneficio de HSBC, y cualquier Cantidad Incluida que sea cobrada con respecto a los Créditos Hipotecarios y los Seguros será propiedad del Fiduciario y formará parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador deberá entregar el monto total de todas las Cantidades Incluidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración.

##### c. Contraprestación

Como contraprestación por la cesión prevista en el Contrato de Cesión, HSBC tiene derecho a recibir: (i) el monto total que se obtenga de la colocación de los Certificados Bursátiles, menos (a) el monto equivalente a 15 (quince) días del Monto de Pago de Intereses, aplicable al primer periodo de intereses de los Certificados Bursátiles, más (ii) la Constancia (la “**Contraprestación**”).

El Fiduciario entregará al Cedente o quien éste le indique por escrito el monto de la Contraprestación en la Fecha de Cierre mediante transferencia electrónica a la cuenta que el Cedente le informe o mediante cheque certificado, según lo determine el Cedente. Asimismo, el Fiduciario entregará al Cedente la Constancia en la Fecha de Cierre.

**d. Depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales**

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente hizo la entrega jurídica de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales relativos a los Créditos Hipotecarios en favor del Fiduciario. Asimismo, el Fiduciario llevó a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador para efectos de dicho depósito.

El Fiduciario designó al Administrador como depositario de los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales en su carácter de Administrador al amparo del Contrato de Administración. El Administrador aceptó dicho encargo de acuerdo a los términos del Contrato de Cesión y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en los Artículos 2516 y demás aplicables del Código Civil Federal.

El Administrador mantendrá los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en sus instalaciones o en aquellas otras que considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos. En cualquier caso el Administrador deberá notificar al Fiduciario (con copia al Representante Común y a SHF) la ubicación física de los Expedientes de Crédito y de los Documentos Adicionales dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles a partir de la firma del Contrato de Cesión y en caso de desee cambiar la ubicación de los mismos, el Administrador deberá notificar al Fiduciario sobre la nueva ubicación con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dicho cambio de ubicación se lleve a cabo. El Fiduciario, el Representante Común, SHF y sus respectivos agentes y asesores, tendrán acceso a los Expedientes de Crédito y a cualquier Documento Adicional en cualquier momento durante días y horas hábiles, siempre y cuando hayan avisado de su visita por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación. De la misma manera, el Administrador otorgará acceso a los Expedientes de Crédito a cualquier autoridad competente, sujeto a los requisitos y formalidades previstas en la ley.

El Fiduciario y el Representante Común, salvo por lo previsto en la legislación aplicable, no tendrán la responsabilidad de determinar (i) si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o exigibles, (ii) si el texto de los mismos es correcto, (iii) si las firmas originales que aparecen en los documentos corresponden a los firmantes, (iv) si las partes que celebraron dicho acto contaban al momento de su celebración con las facultades suficientes para ello, (v) si las Hipotecas fueron otorgadas y registradas de conformidad con la legislación aplicable, (vi) la validez de la cesión de los derechos al Fiduciario, (vii) la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, (viii) la validez de la transmisión de los derechos como beneficiario de los Seguros o del Contrato Normativo de Garantía, o (ix) en general, ninguna otra responsabilidad que no haya quedado expresamente aceptada en el Contrato de Cesión.

El Administrador tendrá pleno acceso a, y completa disponibilidad sobre, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicha posesión no le dará al Administrador ningún derecho de propiedad sobre los Créditos Hipotecarios y los Seguros.

Respecto de HSBC el depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales concluirá (i) si se termina el Contrato de Administración, o (ii) si se designa un Administrador Sustituto. En caso de terminación del depósito, los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales serán entregados conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración.

**e. Declaraciones de HSBC México con Respecto a los Créditos Hipotecarios**

HSBC México realizó las siguientes declaraciones respecto a los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte, la fecha de celebración del Contrato de Cesión y en la Fecha de Cierre, conforme a la Cláusula 5.1 del Contrato de Cesión:

- “(a) *Era el único y legítimo titular de cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, (y en el caso de los Seguros, beneficiario en primer lugar) los que se encontraban libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación inmediatamente antes de su cesión al Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.*

- (b) *La descripción de los Créditos Hipotecarios en el Anexo B del Contrato de Cesión contiene el saldo insoluto correcto a la Fecha de Corte de cada uno de dichos Créditos Hipotecarios, que concuerda con la información contenida en los Expedientes de Crédito y Documentos Adicionales respectivos y dicha información es verdadera, precisa e incluye los datos suficientes para la identificación individual de cada uno de dichos Créditos Hipotecarios.*
- (c) *La información que HSBC ha entregado al Administrador con respecto a los Créditos Hipotecarios refleja en forma completa y precisa todos los pagos de principal y todos los demás pagos efectuados respecto a dichos Créditos Hipotecarios.*
- (d) *Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo y debidamente integrado.*
- (e) *Los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios son válidos y exigibles en sus términos y han sido otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones legales aplicables. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en Pesos. Los Créditos Hipotecarios corresponden a la descripción que de ellos se hace en el Anexo B del Contrato de Cesión.*
- (f) *Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o se encuentra en proceso de inscripción, y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación, debidamente perfeccionado de conformidad con la legislación aplicable.*
- (g) *Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios existen, son legítimas y son válidas y exigibles conforme a sus términos, y al momento de celebración del Crédito Hipotecario correspondiente el notario público respectivo verificó que el Deudor Hipotecario estaba plenamente capacitado para celebrar el mismo.*
- (h) *Todas las obligaciones del Cedente, según se prevén en los términos y condiciones de cada uno de los Créditos Hipotecarios, han sido cumplidas en su totalidad (salvo en lo referente a las obligaciones derivadas del Contrato Normativo de Garantía) por lo que no existe en la fecha del Contrato de Cesión, ni existirá en la Fecha de Cierre, obligación alguna a cargo del Cedente pendiente de cumplimiento (salvo por la excepción antes mencionada).*
- (i) *El monto total de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado por el Cedente, no existen obligaciones de desembolsos adicionales bajo los mismos, todos los gastos y costos incurridos en relación a la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas y los Inmuebles han sido pagados sin que exista la obligación de reembolso de gasto alguno a cargo del Cedente, y el Fiduciario no asume obligación alguna en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles, salvo por aquéllas derivadas del Contrato Normativo de Garantía.*
- (j) *A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas o los Inmuebles que hayan sido interpuestos por algún Deudor Hipotecario o cualquier tercero que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.*
- (k) *A la fecha del Contrato de Cesión no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento (distinto de incumplimiento de pago) de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los*

*Créditos Hipotecarios que afecte en forma sustancialmente adversa las obligaciones de pago del Deudor Hipotecario respectivo y la validez y exigibilidad de dichos créditos.*

- (l) *Entre la Fecha de Corte y la fecha de firma del Contrato de Cesión (salvo por la celebración del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión), HSBC no ha (i) modificado los términos de ningún Crédito Hipotecario (incluyendo la reestructuración de los mismos), (ii) liquidado, cancelado, extendido, condonado o subordinado total o parcialmente ningún Crédito Hipotecario o cualquier derecho relacionado con el mismo, (iii) liberado ninguna Hipoteca u otra garantía real o personal, (iv) cedido, enajenado o de cualquier otra forma transmitido, o comprometido a ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir, ningún Crédito Hipotecario, o (v) realizado ningún pago o anticipo por cuenta o para beneficio de ningún Deudor Hipotecario o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios.*
- (m) *Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario respectivo ninguna excepción adicional a las previstas en ley en el caso de ejecución de la Hipoteca.*
- (n) *Ningún Crédito Hipotecario, salvo por lo previsto en la legislación aplicable, otorga expresamente al Deudor Hipotecario respectivo el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en esos Créditos Hipotecarios o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar, salvo por las establecidas en la legislación aplicable.*
- (o) *Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.*
- (p) *Bajo los términos de los Créditos Hipotecarios, no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el Deudor Hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.*
- (q) *A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un plazo remanente no menor a 1(un) año y no mayor a 20 (veinte) años, y ningún Crédito Hipotecario tendrá una fecha de vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento.*
- (r) *A la Fecha de Corte cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía un saldo insoluto de principal no menor a \$10,000.00 (diez mil Pesos 00/100 M.N.).*
- (s) *Al momento de su otorgamiento y en la Fecha de Corte, el saldo insoluto de cada uno de los Créditos Hipotecarios tenía una relación no mayor a 90% (noventa por ciento) con respecto del valor de avalúo del Inmueble correspondiente, sin considerar, en su caso, la Garantía de Pago por Incumplimiento.*
- (t) *Al momento de otorgamiento de cada Crédito Hipotecario, HSBC llevó a cabo una evaluación de los ingresos anuales del Deudor Hipotecario respectivo y el monto neto de las cantidades disponibles de dicho Deudor Hipotecario verificadas por HSBC fue suficiente para satisfacer los requisitos de crédito establecidos en sus políticas vigentes en ese momento.*
- (u) *Cada Crédito Hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del Deudor Hipotecario a una tasa fija (sujeto a reducción, en su caso).*
- (v) *Cada uno de los Créditos Hipotecarios clasifica como un Crédito Hipotecario Vigente.*
- (w) *No tiene conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil, que haya celebrado algún acto en*

*fraude de acreedores o que se encuentre en estado de insolvencia.*

- (x) *El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro utilizados con anterioridad a la fecha del Contrato de Cesión con respecto a los Créditos Hipotecarios cumplen con la legislación aplicable y son acordes con prácticas prudentes y los Criterios de Administración de Cartera.*
- (y) *Salvo por la Hipoteca constituida sobre los Inmuebles, no existen garantías adicionales que garanticen el cumplimiento por parte del Deudor Hipotecario de sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios.*
- (z) *El destino de cada uno de los Créditos Hipotecarios fue la adquisición de un inmueble destinado a casa habitación en México.*
- (aa) *Todas y cada una de la Hipotecas fueron otorgadas como y mantienen la condición de hipotecas en primer lugar y grado de prelación oponibles ante terceros sobre Inmuebles en México de conformidad con la legislación aplicable en las jurisdicciones donde se ubican.*
- (bb) *No tiene conocimiento de (i) ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con los Inmuebles, ni (ii) que se haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo.*
- (cc) *No tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre los Inmuebles que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes.*
- (dd) *No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, inundaciones, huracanes u otros.*
- (ee) *Cada Inmueble cuenta con un Seguro de Daños vigente y las pólizas de los Seguros han sido debidamente contratadas con una Aseguradora.*
- (ff) *Las pólizas de los Seguros son válidas y exigibles de conformidad con sus términos, han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas han sido pagadas en su totalidad y por lo tanto dichos Seguros actualmente se encuentran en plena vigencia.*
- (gg) *La información y documentación de cada uno de los Créditos Hipotecarios, Hipotecas y Seguros, incluyendo los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales, testimonios, pólizas, certificados, archivos electrónicos y demás documentos en posesión del Administrador y que han sido puestos a disposición del Fiduciario, constituyen información completa respecto de cada Crédito Hipotecario, y no omiten información alguna respecto de la identidad e identificación de cada Deudor Hipotecario y del saldo de cada Crédito Hipotecario.*
- (hh) *La cesión de los derechos de los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas y los Seguros al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión, constituye una cesión y transmisión legal, válida y exigible en favor del Fiduciario, y otorga al Fiduciario la única y legítima propiedad y titularidad sobre los derechos de los Créditos Hipotecarios y todos los frutos, productos y accesorios de los mismos de conformidad con la legislación aplicable.*
- (ii) *Cada uno de los Créditos Hipotecarios está garantizado con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario, en tanto éste mantenga la administración del crédito, sin*

*necesidad de (i) notificar a los Deudores Hipotecarios respectivos, y (ii) registro en el Registro Público de la Propiedad respectivo en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.*

- (jj) Cada uno de los Créditos Hipotecarios podrá estar garantizado por SHF bajo el Contrato Normativo de Garantía.*
- (kk) A la Fecha de Corte, había recibido cuando menos un pago mensual de principal respecto de cada uno de los Créditos Hipotecarios.*
- (ll) Al momento de su otorgamiento y en la Fecha de Corte, la razón entre los pagos mensuales de cada Deudor en relación con el Crédito Hipotecario respectivo y los ingresos mensuales de dicho cliente, es menor a 40% (cuarenta por ciento).*
- (mm) A la fecha del Contrato de Cesión, no tiene conocimiento de que exista un incumplimiento de pago bajo cualquiera de los Créditos Hipotecarios.”*

En el caso de que el Fiduciario, el Representante Común, Administrador, cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración), o el Administrador Sustituto, en su caso, identifiquen algún Crédito no Elegible, el Fiduciario podrá exigir que HSBC México reemplace el Crédito no Elegible o si dicho reemplazo no es posible, que HSBC México reembolse la parte proporcional de la Contraprestación por el monto que se especifica en el Contrato de Cesión. El reemplazo del o los Créditos no Elegibles o el reembolso de la parte proporcional de la Contraprestación que corresponda al o los Créditos no Elegibles son las únicas consecuencias posibles para el caso de que las declaraciones hechas por HSBC México respecto de los Créditos Hipotecarios no fuesen verdaderas y ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni SHF, ni los Tenedores, ni el Administrador, tendrán derecho a acción, recurso o reclamación distinta.

En el supuesto que el Fiduciario, el Representante Común, SHF, el Administrador o cualquier subcontratista del Administrador (según éstos se permiten bajo el Contrato de Administración) identifiquen algún Crédito no Elegible, tendrán la obligación de notificarlo por escrito al Fiduciario y HSBC (con copia al Representante Común y a SHF) a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en el que tengan conocimiento de dicha circunstancia. Dicho aviso deberá incluir las razones por las cuales se considera que un Crédito Hipotecario es un Crédito no Elegible. Cuando reciba el aviso de un Crédito no Elegible ha sido identificado, HSBC tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para objetar la caracterización de un Crédito hipotecario como Crédito no Elegible. En caso de que se reciba más de un aviso con respecto a un Crédito no Elegible, el primer aviso que se reciba será usado para determinar los plazos aquí establecidos.

En el supuesto que HSBC México reciba un aviso conforme al párrafo anterior en el cual se acredite que un Crédito Hipotecario es un Crédito no Elegible y dicha caracterización no sea objetada por HSBC, HSBC tendrá un plazo de 90 (noventa) días contados a partir de dicho acreditamiento de que un Crédito Hipotecario es un Crédito no Elegible, para corregir dicha situación y en caso de que al término de dicho plazo no se corrija el problema, HSBC México tendrá la obligación de llevar a cabo el reemplazo del Crédito no Elegible o, si dicho reemplazo no es posible, el reembolso de la proporción de la Contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Cesión; en el entendido que en caso de que HSBC considere que no podrá corregir el Crédito no Elegible dentro del plazo aquí establecido, deberá realizar el reemplazo de dicho Crédito no Elegible o el reembolso respectivo, según corresponda, lo antes posible.

#### **f. Reemplazo de Créditos no Elegibles; Reembolso de Contraprestación**

El reemplazo de un Crédito no Elegible o, en su caso, el reembolso de la proporción de la Contraprestación que corresponde a dicho Crédito no Elegible, se llevará a cabo dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el Contrato de Cesión. En todos los casos, el crédito hipotecario que se cederá como sustituto deberá cumplir con lo siguiente:

- (i)** El saldo insoluto de principal y los pagos mensuales al amparo del mismo deberán ser iguales o mayores al Crédito no Elegible;

- (ii) El plazo remanente de amortización no deberá exceder la vigencia del Crédito Hipotecario más largo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento de la nueva cesión;
- (iii) La tasa de interés que devengue deberá ser igual o mayor a la del Crédito no Elegible;
- (iv) Deberá estar al corriente en todos sus pagos, durante los 6 (seis) meses anteriores a aquel en que se celebre el Contrato de Cesión Adicional por virtud del cual se ceda al Fideicomiso;
- (v) Deberá mantener una razón entre el saldo insoluto del Crédito Hipotecario y el valor del Inmueble igual o menor que la correspondiente al Crédito Hipotecario no Elegible que se pretende reemplazar; y
- (vi) Deberá cumplir con todas las declaraciones previstas en la Cláusula 5.1 del Contrato de Cesión (consideradas a la fecha en que se celebre el Contrato de Cesiones Adicionales correspondiente).

El Fiduciario solo aceptará un crédito sustituto si cumple con las características descritas anteriormente y se cumplen además todas las condiciones descritas en el Contrato de Cesión.

## XV. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta un breve resumen de los principales términos del Contrato de Administración. El público inversionista podrá acceder a la versión firmada del Contrato de Administración a través de la sección “Información Digitalizada” de la página de Internet de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).

### a. Partes

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

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

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

### b. Objeto de los Servicios del Administrador

Los servicios de administración y cobranza a cargo del Administrador descritos en el Contrato de Administración se proporcionarán única y exclusivamente en relación con (i) los Créditos Hipotecarios, y (ii) cualquier Inmueble Adjudicado, conforme a los Criterios de Administración de Cartera.

En relación con los Créditos Hipotecarios, el Administrador será responsable de ejercer todos los derechos bajo los contratos que documentan dichos Créditos Hipotecarios, los previstos en las Hipotecas que les correspondan y, en su caso, en el Contrato Normativo de Garantía, respecto de cada Crédito Hipotecario y de llevar a cabo las reclamaciones o cobros a los que se tuviera derecho bajo los Seguros.

### c. Comisión Mercantil

Con la finalidad de que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario le otorgó al Administrador una comisión mercantil con responsabilidad, por medio de la cual se autoriza al Administrador a actuar por cuenta del Fiduciario con las facultades de un apoderado al que se le ha otorgado un poder general, pero limitado en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitar, para celebrar convenios judiciales, contestar demandas y reconveniones, operar excepciones dilatorias y perentorias, y todas clase de defensas; demandar y reconvenir, ofrecer y rendir toda clase de pruebas, desistirse de juicios de amparo, presentar querellas y desistirse de las mismas, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón si procede de acuerdo con la ley; para transigir y someterse a arbitraje; para articular y absolver posiciones; para recusar jueces; y para recibir pagos, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas contenidas en los Códigos Civiles de los demás Estados de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, y para suscribir, girar y endosar títulos de crédito en términos del Artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad para delegar dichos poderes, exclusivamente para que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración en relación con los Créditos Hipotecarios (y los bienes y derechos relacionados con los mismos). Cuando lo requiera por escrito el Administrador y para el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador derivadas del Contrato de Administración, el Fiduciario se compromete a otorgar mediante escritura pública cualquier poder que el Administrador requiera (incluyendo poderes especiales para actos de dominio) de conformidad con los límites establecidos conforme al Contrato de Administración.

### d. Actuación del Administrador

El Administrador deberá realizar los servicios de administración y cobranza objeto del Contrato de Administración de conformidad con lo siguiente:

- (i) El Administrador, para beneficio del Fideicomiso, llevará a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento y los Inmuebles

Adjudicados, en su caso, con el mismo nivel de cuidado con el que lleva a cabo la cobranza de su propia cartera hipotecaria de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera y los Criterios de Administración SHF.

- (ii) El Administrador, conforme a los Criterios de Administración de Cartera, tendrá discrecionalidad en la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios, los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento, las Hipotecas y los Inmuebles Adjudicados. En todo caso, el Administrador deberá actuar de conformidad con las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables.
- (iii) El Administrador estará plenamente facultado para llevar a cabo todas las acciones previstas en sus Criterios de Administración de Cartera, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual el Fiduciario otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto. Sin embargo, el Fiduciario tendrá en todo momento la facultad de revisar, mediante solicitud previa y por escrito, las actuaciones del Administrador y todos aquellos documentos relacionados con la prestación de sus servicios conforme al Contrato de Administración.
- (iv) El Administrador será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados.

**e. Obligaciones y Facultades del Administrador**

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (i) Prestará servicios de cobranza administrativa, judicial y extrajudicial de cualquier cantidad pagadera (incluyendo intereses, principal, comisiones y gastos varios) en relación con los Créditos Hipotecarios, en cada caso de acuerdo con los términos de dichos Créditos Hipotecarios, los Criterios de Administración de Cartera y la legislación aplicable. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario todos los derechos, acciones y recursos derivados de o relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la cobranza de los Créditos Hipotecarios para el beneficio del Fideicomiso, conforme a sus Criterios de Administración de Cartera.
- (ii) Realizará cualquier acto que sea necesario a efecto de mantener en plena vigencia los Seguros (en el entendido que el Administrador únicamente realizará el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las Aseguradoras en caso de que no haya sido pagada directamente por el Fiduciario y cuyo pago oportuno sea necesario para mantener vigentes los Seguros, en cuyo caso las mismas serán reembolsadas al Administrador conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso) y la reclamación de cualquier suma asegurada en el caso de que ocurra algún siniestro cubierto por los Seguros, para lo cual realizará y/o informará al Fiduciario respecto de cualquier acto que considere necesario o conveniente para mantener vigente y prevenir y evitar la omisión por parte de la Aseguradora en la cobertura de los riesgos y la revocación por parte de dicha Aseguradora de los Seguros respectivos.
- (iii) Realizará cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de mantener en plena vigencia el Contrato Normativo de Garantía y la reclamación de cualquier cantidad a SHF de conformidad con los términos y condiciones del Contrato Normativo de Garantía.
- (iv) En caso de recibir cantidades para el pago de montos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios, aplicará dichos recursos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y registrará (ya sea en forma electrónica o física) el monto de cada cobro en el registro individual de cada Crédito Hipotecario con respecto del cual recibió pago y depositará las cantidades que correspondan de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, según sea el caso.
- (v) Llevará y conservará en sus instalaciones o en aquéllas instalaciones que considere apropiado, los Registros de cada Crédito Hipotecario, Expedientes de Crédito, Documentos Adicionales y cualquier otra información relacionada por cada Crédito Hipotecario (ya sea en forma física o a través de registros electrónicos), de conformidad con las políticas y procedimientos del

Administrador para el registro y mantenimiento de los expedientes de su propia cartera hipotecaria que de tiempo en tiempo tenga vigente el Administrador; en el entendido que los Registros de cada Crédito Hipotecario deberán en todo momento señalar al Fiduciario como titular de los Créditos Hipotecarios.

- (vi) Emitirá a cada Deudor Hipotecario de Créditos Vigentes un estado de cuenta mensual que cumpla con lo dispuesto en los Créditos Hipotecarios y los Criterios de Administración de Cartera, que en todo caso indique el nombre y la dirección del acreditado, el número de crédito, el periodo que comprende el estado de cuenta, la fecha límite de pago, el importe mínimo en Pesos a pagar por la mensualidad (incluyendo monto de la amortización de principal, comisiones, prima de Seguros e intereses devengados en el periodo), el saldo inicial del periodo denominado en Pesos, saldo final al corte denominado en Pesos y descripción de los movimientos del mes.
- (vii) Cuando se requiera de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera, contratará abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales relacionados con la cobranza de los Créditos Hipotecarios y el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles y/o requiriendo el otorgamiento por parte del Fiduciario de los poderes que estime necesarios al efecto.
- (viii) Promoverá la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado en favor del Fiduciario, de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera, de conformidad con el Contrato de Administración.
- (ix) Sujeto a las restricciones establecidas en el Contrato de Administración y a los Criterios de Administración de Cartera, el Administrador está autorizado para celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, o novación ya sea total o parcial de cualquier Crédito Hipotecario o Hipoteca; en el entendido que deberá notificar al Fiduciario y a SHF sobre la celebración o suscripción de cualquiera de dichos instrumentos, salvo en el caso de que dicha liberación se lleve a cabo como consecuencia del pago total (ya sea al vencimiento programado o anticipado) de un Crédito Hipotecario, en cuyo caso dicho aviso no será necesario. La notificación deberá efectuarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del instrumento respectivo.
- (x) Realizará cualquier otro acto o servicio que considere necesario o conveniente conforme a sus Criterios de Administración de Cartera para proteger los derechos del Fideicomiso sobre los Créditos Hipotecarios, las Hipotecas, los Seguros, el Normativo de Garantía y los derechos sobre los Inmuebles Adjudicados.
- (xi) Actuará como depositario de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula 4 del Contrato de Cesión con todos los derechos y obligaciones de un depositario en términos de lo dispuesto por el Artículo 2522 del Código Civil Federal o cualquier disposición que lo reemplace, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Cesión.
- (xii) Actuará como depositario de las cantidades derivadas de la Cobranza que en su caso reciba, desde el momento que reciba dichas cantidades y hasta en tanto éstas sean depositadas en la Cuenta de Cobranza.
- (xiii) Identificará los Créditos Hipotecarios que puedan clasificarse como Créditos no Elegibles y lo informará al Fiduciario dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que identifique cada Crédito no Elegible.

**f. Contratación de Subcontratistas**

El Administrador estará facultado para contratar Subcontratistas de conformidad con lo siguiente:

- (i) El Administrador estará facultado para subcontratar con empresas especializadas la prestación de diversos servicios relacionados con la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y/o

la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado (los “**Subcontratistas**”); en el entendido que el Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con dichos Subcontratistas.

- (ii) El Administrador se obliga a que todos los costos que sean incurridos como contraprestaciones pagaderas a algún Subcontratista, distintos de los Gastos de Cobranza, correrán por cuenta exclusiva del Administrador.
- (iii) El Administrador será responsable de garantizar al Fiduciario que todos los contratos que celebre con Subcontratistas (los “**Contratos de Prestación de Servicios**”) sean congruentes en la medida aplicable con los términos y condiciones del Contrato de Administración.
- (iv) El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Subcontratista conforme al Contrato de Prestación de Servicios respectivo.

**g. Políticas de Cobranza**

Las políticas de cobranza que deberá observar el Administrador para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios estarán sujetas a lo siguiente:

- (i) El Administrador realizará sus mejores esfuerzos para que la cobranza se lleve a cabo de manera oportuna y que cada una de las cantidades adeudadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o el Contrato Normativo de Garantía sean cobradas en su totalidad, utilizando los mecanismos y procedimientos previstos en sus Criterios de Administración de Cartera.
- (ii) El Administrador sólo estará obligado a realizar las gestiones de cobro que normalmente realiza en la administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios conforme a los Criterios de Administración de Cartera. Salvo por la obligación de efectuar Gastos de Cobranza, el Administrador no será responsable de efectuar con sus recursos el pago de cualquier cantidad de principal, intereses o comisiones adeudadas.
- (iii) El Administrador será responsable de exigir de los Deudores Hipotecarios el cumplimiento completo de los términos y condiciones incluidos en los Créditos Hipotecarios. Independientemente de lo anterior, el Administrador podrá, sujeto a los términos del Contrato de Administración, modificar u otorgar dispensas a cualquier Deudor Hipotecario en relación a cualquier término o condición de su Crédito Hipotecario siempre y cuando dichas modificaciones o dispensas (i) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo, (ii) estén contempladas en los Criterios de Administración de Cartera, y (iii) sean otorgadas con el mismo nivel de cuidado con el que se otorguen para la cartera propia del Administrador. El Administrador podrá autorizar la sustitución de Deudor Hipotecario con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera. En caso de que el Administrador realice cualesquier modificaciones o dispensas respecto de los Créditos Hipotecarios, deberá notificarlo por escrito a SHF dentro de los siguientes 5 (cinco) Días Hábiles a la fecha en que haya realizado la modificación o dispensa respectiva.
- (iv) En caso que el Administrador realice modificaciones u otorgue dispensas en contravención de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá notificarlo al Fiduciario, a SHF y al Representante Común a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que dicha modificación o dispensa se haya efectuado. En dicho caso, el Administrador deberá adquirir el Crédito Hipotecario con respecto del cual se hayan hecho esas modificaciones o se hayan otorgado esas dispensas. Al respecto, el Administrador pagará al Fiduciario una contraprestación igual al saldo insoluto de dicho Crédito Hipotecario más los intereses y comisiones adeudadas y no pagadas (calculados de conformidad con los términos y condiciones aplicables a dicho Crédito Hipotecario antes de dicha modificación o dispensa). En el caso de quitas el Administrador podrá elegir por pagar únicamente el monto total de dichas quitas.
- (v) Todo pago que haga un Deudor Hipotecario bajo su Crédito Hipotecario se aplicará en el orden

establecido en cada Crédito Hipotecario.

- (vi) En el caso de que un Crédito Hipotecario se convierta en un Crédito Hipotecario Vencido, el Administrador estará obligado a realizar todos los actos necesarios para iniciar el procedimiento judicial para lograr el cumplimiento de dicho Crédito Hipotecario Vencido, de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera (incluyendo sin limitar ejercer ante los tribunales competentes las acciones a las que tenga derecho bajo cualquier Hipoteca). El Administrador incluirá en el Reporte de Cobranza una indicación (i) del número total de Créditos Hipotecarios Vencidos, (ii) respecto de cuáles Créditos Hipotecarios Vencidos se iniciaron procedimientos judiciales durante el Periodo de Cobranza respectivo, (iii) respecto de cuáles Créditos Hipotecarios Vencidos continúan procedimientos judiciales, y (iv) el saldo insoluto de principal total de dichos Créditos Hipotecarios Vencidos. Para cada procedimiento judicial, y de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera, el Administrador podrá contratar a los abogados que estime competentes y capaces para intervenir en dichos procedimientos judiciales, otorgándoles y/o solicitando del Fiduciario el otorgamiento de los poderes que resulten necesarios para iniciar y proseguir los procedimientos judiciales correspondientes. Tan pronto como se formalice la contratación de los abogados prevista en el presente inciso, el Administrador entregará al abogado externo respectivo el Expediente de Crédito y los Documentos Adicionales correspondientes contra entrega de un recibo.

#### **h. Entrega de Cobranza**

Durante cada Periodo de Cobranza el Administrador depositará en la Cuenta de Cobranza las cantidades efectivamente cobradas bajo los Créditos Hipotecarios, reclamaciones con respecto a los Seguros o pagos bajo el Contrato Normativo de Garantía, así como el Producto de Liquidación (con excepción de las Cantidades Excluidas) para el caso del Administrador, a más tardar a las 12:00 horas del segundo Día Hábil inmediato posterior a la fecha en la que disponga totalmente de dichos recursos. Para los efectos del Contrato de Administración se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que pueda disponer de ella sin restricción alguna (incluyendo sin limitar, que los pagos con cheque hayan sido acreditados en forma definitiva en las cuentas del Administrador). Cada depósito efectuado por el Administrador se hará por el monto en Pesos que hubiese cobrado por el Administrador.

#### **i. Gastos de Cobranza**

El Administrador pagará los Gastos de Cobranza con recursos propios por cuenta del Fideicomiso. El Administrador llevará un registro en que se detallen los Gastos de Cobranza por cada Crédito Hipotecario Vencido. El Administrador, conforme a sus Criterios de Administración de Cartera, deberá mantener los comprobantes que acrediten el pago de los Gastos de Cobranza disponibles para su revisión en caso de que así se lo requiera el Fiduciario, el Representante Común o, únicamente en caso de que se haya ejercido cualquier cantidad bajo la Garantía de Pago Oportuno, SHF.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Administrador podrá abstenerse de efectuar Gastos de Cobranza con respecto a un Crédito Hipotecario, si a su juicio dichos Gastos de Cobranza resultarían ser irrecuperables en función del procedimiento de cobranza y la situación que guarde en ese momento el Inmueble que garantiza dicho Crédito Hipotecario. En dicho supuesto, el Administrador deberá avisar por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determine que dichos Gastos de Cobranza son irrecuperables.

El Administrador no podrá realizar compensación alguna de cualesquier Gastos de Cobranza contra las cantidades correspondientes a la Cobranza, por lo que la Cobranza de cualquier Período de Cobranza deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza, sin compensación alguna. El reembolso de los Gastos de Cobranza lo realizará el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

#### **j. Retiros de la Cuenta de Cobranza**

En el caso de que el Administrador deposite en la Cuenta de Cobranza cantidades por error, el Administrador lo notificará por escrito al Fiduciario y al Representante Común, a efecto de que el Representante

Común autorice su devolución. En caso que se haya ejercido cualquier cantidad bajo la Garantía de Pago Oportuno, se requerirá la autorización de SHF para realizar dicha devolución.

#### **k. Seguros**

- (i) Seguros de Daños. El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, realizará todos los actos necesarios para mantener vigente un Seguro de Daños respecto de cada Inmueble en el que se señale el Fiduciario como primer beneficiario y que ampare por lo menos una cantidad equivalente al valor de reposición de cada Inmueble (sujeto a los límites individuales que, en su caso, se pacten con la Aseguradora respectiva).

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Daños descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del Inmueble dañado.

- (ii) Seguros de Vida. El Administrador, por cuenta de cada Deudor Hipotecario, realizará todos los actos necesarios para mantener vigente un Seguro de Vida e Incapacidad respecto de cada Deudor Hipotecario que señale al Fiduciario como primer beneficiario y que ampare una cantidad por lo menos equivalente al saldo insoluto de principal más cualquier interés, comisión u otra cantidad devengada bajo el Crédito Hipotecario correspondiente.

Cualquier indemnización recibida por el Administrador bajo los Seguros de Vida e Incapacidad descritos con anterioridad, deberá ser depositada en la Cuenta de Cobranza.

- (iii) Indemnizaciones en caso de Siniestro. En caso que ocurra cualquier siniestro en relación con algún Crédito Hipotecario, en virtud del cual la Aseguradora pague una indemnización (al Administrador o directamente al Fiduciario) equivalente al Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario respectivo a la fecha en que ocurra el siniestro, dicho Crédito Hipotecario se deberá considerar como pagado en su totalidad, una vez que los recursos de la indemnización correspondiente sean efectivamente depositados en cualquiera de las Cuentas.

- (iv) Pago de Primas. El Administrador no estará obligado a pagar o anticipar con sus propios recursos el monto de ninguna prima o comisión con respecto a un Deudor Hipotecario; en el entendido que el Administrador únicamente realizará el pago de cualquier prima u otra cantidad adeudada a las Aseguradoras en caso de que no haya sido pagada directamente por el Fiduciario y cuyo pago oportuno sea necesario para mantener vigentes los Seguros, en cuyo caso las mismas serán reembolsadas al Administrador conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

- (v) Contrato Normativo de Garantía. El Administrador acepta cumplir por cuenta del Fiduciario las obligaciones de éste bajo el Contrato Normativo de Garantía (salvo por el pago de las primas, las cuales deberán ser pagadas por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo sin limitar, las establecidas en la cláusula 4.5 del Contrato de Administración.

#### **l. Créditos Hipotecarios Vencidos**

Adicionalmente a las responsabilidades del Administrador previstas en el Contrato de Administración respecto de los Créditos Hipotecarios en general, el Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, administración y cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos (incluyendo la enajenación de Inmuebles Adjudicados) conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a los Criterios de Administración de Cartera, salvo que se establezca de otra manera en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario para llevar a cabo cualquier acto, el Administrador preparará cualquier documentación necesaria y la presentará al Fiduciario.

Sujeto a las limitaciones previstas en el Contrato de Administración, el Administrador podrá convenir la liquidación del saldo insoluto de Créditos Hipotecarios Vencidos en forma distinta a la originalmente pactada en el Crédito Hipotecario correspondiente de conformidad con sus Criterios de Administración de Cartera, incluyendo la celebración de convenios extrajudiciales, transacciones o la aceptación de daciones en pago, pero sólo si a su juicio,

el monto ofrecido para liquidar el adeudo es superior al monto que es posible recuperar a través de la ejecución judicial del Crédito Hipotecario Vencido.

Adicionalmente a lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador llevará a cabo la administración de los Inmuebles Adjudicados conforme a lo siguiente:

- (i) El Administrador llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para el debido manejo, mantenimiento, administración y venta de cualquier Inmueble Adjudicado de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera; en el entendido que todos los actos que el Administrador realice en relación a los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su pronta enajenación en las mejores condiciones posibles. Cualquier Inmueble Adjudicado se registrará a nombre del Fiduciario. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar cualquier Inmueble Adjudicado.
- (ii) Cualquier enajenación extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado deberá realizarse conforme a un procedimiento público o privado propuesto por el Administrador, conforme a los Criterios de Administración de Cartera.
- (iii) El precio de la enajenación de cualquier Inmueble Adjudicado deberá pagarse en efectivo y será por el mayor monto que sea posible obtener. Los demás términos y condiciones de la enajenación serán determinados libremente por el Administrador de conformidad con los Criterios de Administración de Cartera.
- (iv) El Administrador no podrá ceder, enajenar o de cualquier forma transmitir cualquier Crédito Hipotecario Vencido, Inmueble Adjudicado o cualquier otro bien relacionado con un Crédito Hipotecario Vencido a cualquier Afiliada del Administrador, sus accionistas, funcionarios y empleados, sin la previa autorización del Representante Común o, en caso que se haya ejercido cualquier cantidad bajo la Garantía de Pago Oportuno, de SHF.

El Producto de Liquidación que el Administrador reciba en relación con la venta judicial o extrajudicial de cualquier Inmueble Adjudicado será depositado en la Cuenta de Cobranza. Cualquier cantidad en exceso de los montos adeudados por el Deudor Hipotecario que se haya obtenido de la liquidación será remitido por el Administrador al Deudor Hipotecario respectivo.

#### **m. Reportes e Información del Administración**

El Administrador deberá enviar al Fiduciario, a SHF, al Representante Común y a los Proveedores de Precios la siguiente información:

- (i) Reporte de Cobranza. Antes de las 19:00 horas del quinto Día Hábil posterior al término de cada Periodo de Cobranza, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, a los Proveedores de Precios y a SHF el Reporte de Cobranza correspondiente al Periodo de Cobranza inmediato anterior suscrito por un funcionario debidamente autorizado del Administrador que contenga como mínimo la información que se señala en el Anexo C del Contrato de Administración. Adicionalmente, una copia de dicho Reporte de Cobranza deberá ser enviada a las Agencias Calificadoras.
- (ii) Cintas de Cobranza. Antes de las 19:00 horas del quinto Día Hábil posterior al término de cada Periodo de Cobranza, el Administrador deberá entregar al Fiduciario y a SHF, una Cinta de Cobranza que contenga la información individualizada de cada Crédito Hipotecario que se señala en el Anexo B; en el entendido que dicha información será al cierre del último Periodo de Cobranza anterior a dicha fecha.
- (iii) Aviso de Sustitución de Administrador. Dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de una Causa de Sustitución, el Administrador enviará al Fiduciario, al Representante Común, a SHF y a las Agencias Calificadoras, un certificado que especifique la Causa de Sustitución ocurrida y los actos que hubiesen sido realizados o a realizarse a efecto de subsanar dicha Causa de Sustitución.

- (iv) **Información Adicional.** El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, del Representante Común, de los Proveedores de Precios, de SHF y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito en relación con los Créditos Hipotecarios y la administración y cobranza de los mismos, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva.

**n. Comisión por Administración**

Como contraprestación por los servicios de administración y cobranza al amparo del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago la Comisión por Administración, más el impuesto al valor agregado que corresponda.

**o. Responsabilidad del Administrador**

Nada en el Contrato de Administración establece o podrá interpretarse en el sentido que el Administrador sea deudor, garante u obligado solidario de los Deudores Hipotecarios, de la Aseguradora o de cualquier comprador de un Inmueble Adjudicado con respecto de cualquier obligación derivada de los Créditos Hipotecarios y de los Seguros.

El Administrador será responsable de su actuación bajo el Contrato de Administración y de la actuación de cualquier persona a la que le subcontrate cualquiera de sus obligaciones, únicamente en relación al cumplimiento de las obligaciones explícitamente contraídas por el Administrador en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Cesión.

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, SHF, el Administrador Sustituto (en su caso), cualquier Tenedor, o cualquier tercero, en la medida en que haya cumplido con lo previsto en el Contrato de Administración o haya seguido las instrucciones por escrito que le hayan dado el Fiduciario o el Representante Común o SHF si así estuviere previsto en el Contrato de Administración.

El Administrador no será responsable de ninguna pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, el Representante Común, SHF, el Administrador Sustituto (en su caso) o cualquier Tenedor, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento del Administrador fue directamente causado por el incumplimiento de las obligaciones o la negligencia, dolo o mala fe de alguna del Fiduciario, el Representante Común, SHF o, en su caso, el Administrador Sustituto.

**p. Causas de Sustitución**

Cualquiera de los siguientes supuestos constituirá una “**Causa de Sustitución**”:

- (i) Si el Administrador, sin causa justificada, deja de realizar oportunamente el depósito de la Cobranza en la Cuenta de Cobranza; en el entendido que dicho incumplimiento no constituirá una Causa de Sustitución en caso de que (i) el Administrador subsane dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cobranza correspondiente, y (ii) el Administrador cubra y pague con recursos propios y de forma oportuna todos los gastos, intereses, costos, penas o cualesquiera otras cantidades que deriven de o se relacionen con dicho incumplimiento.
- (ii) El incumplimiento del Administrador de su obligación de entregar el Reporte de Cobranza o la Cinta de Cobranza por un periodo superior a 3 (tres) Días Hábiles.
- (iii) Cualquier incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, cuyo incumplimiento (i) afecte de manera adversa sustancial el Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) subsista por un periodo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador por el Fiduciario, SHF o por el Representante Común.

- (iv) Si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador en el Contrato de Administración o en cualquier certificado, reporte (distinto del Reporte de Cobranza) o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración, resulta ser falso erróneo o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación y si ello tiene un efecto adverso sustancial en el Patrimonio del Fideicomiso.
- (v) Si el Administrador es sujeto de cualquier procedimiento de concurso mercantil bajo cualquier ley o reglamento aplicable o si el Administrador es intervenido por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento aplicable.
- (vi) Si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador, el Administrador se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.
- (vii) En el caso de que la calificación otorgada por las Agencias Calificadoras al Administrador respecto de sus servicios de cobranza, sea reducida a “Por Debajo del Promedio” (*Below Average*) o menos.
- (viii) Si el Administrador pierde alguna licencia o autorización gubernamental que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración.

**q. Procedimiento de Sustitución**

En caso de que se presente cualquier Causa de Sustitución y dicha Causa de Sustitución no haya sido subsanada dentro del plazo establecido en el Contrato de Administración, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- (i) El Fiduciario iniciará el procedimiento de sustitución de Administrador mediante un aviso (el “**Aviso de Terminación**”) dado al Administrador, SHF y al Representante Común (con copia a las Agencias Calificadoras) en el cual establecerá la Fecha de Sustitución, la cual en todo caso deberá ocurrir dentro de los 35 (treinta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación del Aviso de Terminación al Administrador, SHF y al Representante Común.

Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario le notifique al Representante Común que es necesario nombrar a un Administrador Sustituto, el Fiduciario deberá identificar una institución para desempeñar dicha función y enviará una Notificación de Sustitución al Representante Común. El Representante Común contará con un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles para aceptar u objetar la propuesta hecha por el Fiduciario; en el entendido que sólo podrán objetar la propuesta por causa justificada. Si el Representante Común objeta la selección dentro del plazo previsto, el Fiduciario y el Representante Común deberán acordar en forma conjunta la selección de otra institución dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles.

Una vez que el Representante Común acepte la propuesta hecha por el Fiduciario en la Notificación de Sustitución, la cual deberá ser firmada por el Administrador y el Administrador Sustituto, el Administrador Sustituto se sujetará a los términos del Contrato de Administración y, por lo tanto, tendrá a partir de la Fecha de Sustitución todos los derechos, obligaciones y facultades correspondientes al Administrador conforme al Contrato de Administración; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración (salvo por las obligaciones pendientes que correspondan al periodo anterior a la efectividad de su remoción, las obligaciones descritas en el presente inciso y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración).

En el caso de que después de 35 (treinta y cinco) Días Hábiles después de que sea necesario el nombramiento de un Administrador Sustituto, la designación no se haya efectuado de acuerdo con el párrafo anterior, corresponderá a la asamblea de Tenedores hacer la designación del

Administrador Sustituto. En todo caso el Administrador Sustituto que se designe deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración.

En caso que se haya ejercido cualquier monto bajo la Garantía de Pago Oportuno, las facultades y obligaciones del Representante Común establecidas en este inciso, deberán entenderse como otorgadas a SHF.

- (ii) El Administrador cooperará con base en las solicitudes que razonablemente le hagan el Fiduciario y el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a Deudores Hipotecarios y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que se requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades que en ese momento mantenga para su depósito en la Cuenta de Cobranza o en la Cuenta General.
- (iii) El Administrador en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente, al Administrador Sustituto (a) los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales que mantenga en su posesión y (b) los Registros de cada Crédito Hipotecario actualizados a dicha Fecha de Sustitución, (ii) a partir de dicha Fecha de Sustitución separará los cheques y otros instrumentos que reciba derivados de gestiones de cobro de Créditos Hipotecarios e inmediatamente después de recibirlos remitirá dichos cheques e instrumentos, debidamente endosados o acompañados de instrumentos de transferencia debidamente firmados, al Administrador Sustituto o a quien éste designe; en el entendido que el Administrador estará obligado a transferir dichos documentos e información preparados en la forma establecida en el Contrato de Administración, (iii) a partir de dicha Fecha de Sustitución depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios en la Cuenta de Cobranza, y (iv) realizará todos aquellos actos que sean razonablemente necesarios a fin de lograr una transición efectiva en los servicios de administración previstos en el Contrato de Administración (incluyendo todo aquello relativo a la notificación a los Deudores Hipotecarios y en caso de ser necesaria, a la Aseguradora con respecto a la administración de los Seguros).
- (iv) El Administrador Sustituto, el Fiduciario y el Administrador suscribirán un acta de entrega en la Fecha de Sustitución, en la cual declararán haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores y en la que se reconocerá que la entrega de dicha documentación constituirá la rendición de cuentas del Administrador a su cargo. El incumplimiento por parte del Administrador Sustituto o del Fiduciario de esta obligación liberará al Administrador de cualquier responsabilidad por la custodia de la documentación e información descrita en dicha acta. El Administrador Sustituto asumirá el depósito de los Expedientes de Crédito y los Documentos Adicionales en la Fecha de Sustitución.
- (v) A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y cualquier otro documento relacionado a los mismos al Administrador, se entenderán hechas al Administrador Sustituto y éste adquirirá todos los derechos y estará sujeto a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración; en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador.
- (vi) En caso de que el Administrador no cumpla con su obligación de cooperar, el Fiduciario estará autorizado y facultado para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.
- (vii) El Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración devengada a su favor hasta la Fecha de Sustitución.

**r. Requisitos del Administrador Sustituto**

La entidad designada como Administrador Sustituto deberá reunir las siguientes características: (i) estar autorizado para operar como institución de crédito conforme a la LIC, (ii) contar con todas las demás autorizaciones gubernamentales necesarias para la administración y cobranza de créditos, (iii) contar con amplia experiencia a juicio del Fiduciario en la administración y cobranza de cartera hipotecaria comparable a los Créditos Hipotecarios, (iv) aceptar sin limitaciones todos los términos y condiciones del Contrato de Administración, (v) cumplir con los requisitos de SHF para la operación de la Garantía de Pago por Incumplimiento; (vi) contar con un capital contable no menor a US\$10'000,000.00 (Diez millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y (vii) que en la opinión de las Agencias Calificadoras, su intervención no afecte en forma negativa la Calificación de los Certificados Bursátiles.

**s. Renuncia del Administrador**

El Administrador solamente podrá renunciar a su cargo de administrador bajo el Contrato de Administración en los siguientes casos: (i) en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, o (ii) que se haya designado un Administrador Sustituto conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

Al presentar su renuncia conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del párrafo anterior, el Administrador acompañará una opinión legal de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique que ha ocurrido el supuesto ahí establecido.

La renuncia del Administrador deberá ser notificada al Fiduciario, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y a SHF, señalando en dicha Notificación de Renuncia la Fecha de Sustitución que no podrá ser anterior a 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega de dicha Notificación de Renuncia..

**t. Notificación a Deudores Hipotecarios**

En caso de remoción o renuncia del Administrador, el Administrador Sustituto, con cargo al Fideicomiso y de conformidad con la legislación aplicable notificará a cada uno de los Deudores Hipotecarios la cesión de los Créditos Hipotecarios llevada a cabo a través del Contrato de Cesión de conformidad con las formalidades que se requieran bajo la legislación aplicable.

## **XVI. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO**

### **a. Objeto**

SHF se obliga irrevocable e incondicionalmente a cubrir a los Tenedores, mediante la entrega al Fiduciario de las cantidades de dinero necesarias que correspondan de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para que éste pague oportunamente a los Tenedores, tanto el capital como los intereses derivados de los Certificados Bursátiles hasta por una cantidad que, sujeto a lo indicado en el siguiente párrafo, en ningún momento excederá del equivalente al 16% (dieciséis por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, por concepto de intereses y, en su caso, principal, ya sea en una o varias disposiciones, en los términos establecidos en el Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

### **b. Plazo**

La Garantía que otorga SHF es de carácter irrevocable y estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado a los Tenedores el principal de los Certificados Bursátiles junto con sus intereses.

### **c. Ejercicio de la Garantía**

Para el ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno que otorga SHF, el Fiduciario deberá presentar a la Dirección General Adjunta de Crédito y Garantías de la SHF solicitud por escrito mediante fedatario público o por comunicación electrónica con cuando menos 48 (cuarenta y ocho) horas de anticipación a la fecha en que el pago a los Tenedores tenga que verificarse, la cual significa declaración bajo protesta de decir verdad que los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso son insuficientes para cubrir los pagos derivados de los Certificados Bursátiles, ya sea por concepto de capital o intereses, en la fecha de pago de que se trate.

### **d. Intereses**

Las cantidades que SHF deposite o transfiera por el ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno causarán, a partir de la fecha en que se realice dicho depósito o transferencia, intereses a una tasa equivalente a la tasa de interés ordinaria que da a conocer mensualmente SHF a través de su página en Internet en la dirección [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx) para créditos hipotecarios de largo plazo para contraparte AAA o la que publique, en su caso, en sustitución a la anterior a través del mismo medio, aplicados al mes en que el Fiduciario ejerza la garantía y hasta que el pago de los intereses sea efectuado.

### **e. Reembolso**

El Fiduciario se obliga a rembolsar a SHF, en el domicilio de este último señalado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Garantía de Pago Oportuno sin necesidad de requerimiento o interpelación previos, las cantidades que este último le hubiera entregado con motivo del ejercicio de la Garantía de Pago Oportuno en cumplimiento del Contrato de Garantía de Pago Oportuno y los intereses, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance de acuerdo con la prelación de pagos indicada en el contrato de Fideicomiso.

## **XVII. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO NORMATIVO DE GARANTÍA**

### **a. Objeto**

Por medio del Contrato Normativo de Garantía, SHF garantiza al Fideicomitente, una vez realizada la cesión de Créditos Hipotecarios por parte de HSBC, el pago de principal e intereses ordinarios devengados no pagados bajo los Créditos Hipotecarios en los términos y conforme a las condiciones establecidas en el Contrato Normativo de Garantía que se describen más adelante.

### **b. Cesión de Créditos Garantizados de HSBC al Fiduciario**

Al amparo del Contrato Normativo de Garantía, SHF garantiza los Créditos Hipotecarios que cumplan con los procedimientos y Reglas de Originación estipuladas en los anexos del mencionado Contrato Normativo de Garantía. El HSBC se apegará al cumplimiento del contrato por lo que se le otorga el Certificado de Garantía a la cartera de crédito correspondiente.

De acuerdo a la cláusula Décimo Sexta del Contrato Normativo de Garantía, HSBC puede ceder los créditos garantizados siempre que exista comunicado por escrito a SHF.

### **c. Plazo y condición de vigencia de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

La Garantía de Pago por Incumplimiento que otorga SHF estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del Crédito Hipotecario correspondiente, junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Fiduciario notificará fehacientemente a SHF la liquidación total de los Créditos Hipotecarios dentro de los diez Días Hábiles posteriores a que esto ocurra.

Para que la Garantía de Pago por Incumplimiento se mantenga en vigor y pueda ser ejercida, el Fiduciario deberá mantenerse al corriente en el pago de la Contraprestación de SHF.

### **d. Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

#### **(i) Obligaciones previas al ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

Para que la Garantía de Pago por Incumplimiento entre en vigor y pueda ser ejercida, el Fiduciario deberá cumplir con las siguientes obligaciones: (i) en caso de Venta de Inmueble que garantice el Crédito Hipotecario correspondiente, el Fiduciario solicitará la aprobación del SHF y el precio de Venta del Inmueble; y (ii) en caso de que existiese otro medio para la recuperación del Crédito Hipotecario correspondiente el Fiduciario solicitará la aprobación de SHF para su realización.

Cabe señalar, que estos 2 supuestos solamente entran en vigor cuando la recuperación de la vivienda sea por un medio distinto a la sentencia ejecutoriada, dación en pago, o cuando el crédito garantizado registre 18 mensualidades consecutivas en incumplimiento

#### **(ii) Presentación de la Solicitud del Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

Para el ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento, el Fiduciario deberá: (i) presentar la Solicitud de Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento correspondiente; (ii) presentar a SHF evidencia de la recuperación de los Créditos Hipotecarios, según corresponda:

Copia certificada de la sentencia ejecutoriada en la que se condena al deudor hipotecario por lo menos al pago de principal e intereses ordinarios del Crédito Hipotecario, prestaciones reclamadas por el Fiduciario; o

Copia de la escritura pública o convenio judicial, según sea el caso, que contenga la dación en pago del Crédito Hipotecario garantizado con el Inmueble respectivo; o

En caso de que la hubiere aprobado por escrito SHF, presentar copia de la escritura pública que contenga la Venta del Inmueble objeto de la garantía del Crédito Hipotecario de que se trate, así como cualquier otro documento que solicite el Fiduciario para la comprobación fehaciente del pago del Crédito Hipotecario garantizado con el producto de dicha venta; o

En el caso de existir garantía fiduciaria, que se haya realizado la ejecución de la garantía, manifestando el Fiduciario, por conducto de su representante y bajo protesta de decir verdad, que el Inmueble fue recuperado físicamente y el deudor hipotecario no ha interpuesto medio de defensa alguna.

Evidencia satisfactoria para SHF, de cualquier otro acto o convenio, previamente aprobado por SHF, que permita la recuperación del Crédito Hipotecario de que se trate.

En caso de que el crédito garantizado registre 18 mensualidades consecutivas en incumplimiento, el Fiduciario debe reportar de manera mensual el incumplimiento del acreditado desde el primer mes hasta el mes 18, así como todas las gestiones de cobranza realizadas por el Fiduciario. Adicionalmente, como evidencia de recuperación deberá presentar la copia de la sentencia de primera instancia con resolución favorable para la recuperación de los recursos del crédito garantizado.

En cualquier caso, será obligación del Fiduciario presentar la Solicitud de Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento junto con la evidencia de recuperación del Crédito Hipotecario correspondiente, dentro de los 180 días naturales posteriores a que se haya realizado dicha recuperación a través de: adjudicación con sentencia ejecutoriada firme, dación en pago, Venta del Inmueble, ejecución de la garantía –en caso de existir garantía fiduciaria, o cualquier otro acto o convenio – previamente aprobado por SHF.

Si no se presenta la Solicitud del Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento dentro del plazo indicado, la obligación de SHF de pagar el Monto de Pago en Garantía de Pago por Incumplimiento se dará por terminada automáticamente, dándose por terminado el Contrato Normativo de Garantía con respecto al o los Créditos Hipotecarios de que se trate.

#### **e. Forma de Pago**

Una vez que el Fiduciario haya cumplido con todas las obligaciones y requisitos establecidos en los incisos (b), (c) y (d) anteriores, la SHF elegirá cualquiera de las siguientes opciones de pago:

(i) Pagar la cantidad que resulte de aplicar al Monto de Pago en Garantía de Pago por Incumplimiento, establecido en el inciso f. siguiente, el porcentaje establecido en el Certificado de Garantía; o

(ii) Pagar el Monto de Pago en Garantía de Pago por Incumplimiento en su totalidad, caso en el cual quien ejerza la opción quedará subrogado, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario en todos y cada uno de los derechos de éste, en los términos de lo dispuesto en los artículos 2830 y 2058 fracción II del Código Civil Federal, por lo que el Fiduciario se obliga a entregar al adquirente toda la documentación que acredite sus derechos respecto del Crédito Hipotecario correspondiente y a realizar todos los actos que en su caso, sean necesarios o convenientes, a juicio del adquirente, para que surta plenamente todos sus efectos la subrogación, en la fecha de pago respectiva, salvo que las partes convengan una fecha posterior.

En el caso de que el Inmueble objeto de la hipoteca o garantía fiduciaria haya sido adjudicado al Fiduciario, o dicho Inmueble haya sido transmitido al Fiduciario con motivo de una dación en pago, entonces el pago del Monto de Pago en Garantía de Pago por Incumplimiento se hará contra la transmisión de la propiedad de dicho Inmueble a favor del adquirente, libre de gravámenes y limitaciones de dominio y al corriente en el pago de todas las contribuciones aplicables.

(iii) En el caso de Venta del Inmueble o en caso que se utilice cualquier otro medio de recuperación aprobado previamente por SHF, éste último pagará al Fiduciario, el monto que resulte menor entre las dos siguientes opciones:

(y) La cantidad que resulte de aplicar el Monto de Pago en Garantía de Pago por Incumplimiento, el porcentaje establecido en el Certificado de Garantía; o

(z) La diferencia entre el Monto de Pago en Garantía SHF y el monto recibido por el Fiduciario con motivo de la Venta del Inmueble o aquel que resulte de la recuperación aprobada por SHF.

Una vez que el Garante haya realizado el pago de cualquiera de las cantidades referidas en los incisos (i), (ii) o (iii) o se haya adquirido el Crédito Hipotecario o el Inmueble, las obligaciones de SHF derivadas del Certificado de Garantía y del Contrato Normativo de Garantía con respecto al Crédito Hipotecario de que se trate, se darán por terminadas automáticamente, sin necesidad de declaración o justificación alguna.

**f. Cálculo del Monto de Pago de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

El Monto de Pago en Garantía de Pago por Incumplimiento se determinará sumando los siguientes conceptos: (i) principal vencido y no pagado del Crédito Garantizado; y (ii) intereses ordinarios devengados no pagados hasta la fecha de la sentencia ejecutoriada, el convenio de dación en pago, de la Venta del Inmueble o de la ejecución de la garantía fiduciaria o del proceso de recuperación autorizado por SHF, según sea el caso. En ningún caso se deberán incluir intereses moratorios o accesorios al Crédito Garantizado.

**g. Plazo para pago de la Garantía de Pago por Incumplimiento**

SHF, en términos del Contrato Normativo de Garantía, se obliga incondicionalmente, renunciando a cualquier beneficio de excusión a realizar el pago de cualquiera de las cantidades a que se refiere el inciso e. anterior al Fiduciario, a más tardar a los 60 días naturales posteriores de la fecha de recepción de la Solicitud del Ejercicio de la Garantía de Pago por Incumplimiento completa y con la documentación solicitada. En el caso de que SHF no realizara el pago dentro del plazo señalado con anterioridad, SHF pagará intereses a la misma tasa de interés ordinaria aplicable al Crédito Hipotecario de que se trate, durante el período de retraso de pago, calculados a partir del vencimiento de los 60 días antes mencionados.

En caso de que el pago de la Garantía de Pago por Incumplimiento no procediera acorde a SHF, el Fiduciario cuenta con un período de 90 días naturales, contados a partir de la recepción de la notificación pro escrito de no procedencia para presentar una solicitud para un a posible reconsideración. En caso de no hacerlo en dicho plazo, prescribirán todos los derechos del HSBC al amparo del Contrato Normativo de Garantía respecto del Crédito Hipotecario de que se trate.

## **XVIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES**

A la fecha del presente Suplemento, no existen acontecimientos recientes que no hayan sido revelados en el Prospecto.

**XIX. PERSONAS RESPONSABLES**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a HSBC México contenida en el presente Suplemento, 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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Luis Javier Peña Kegel  
Director General



Víctor Bernardo Jiménez Cervantes  
Director General de Finanzas



Fernando Carlos Díez Cano  
Director General Jurídico

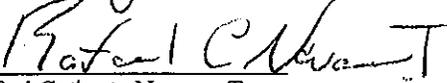
### Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa.

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

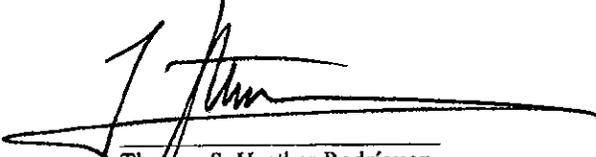
  
\_\_\_\_\_  
Yamur Severiano Muñoz Gómez  
Apoderado

  
\_\_\_\_\_  
Rafael Cutberto Navarro Troncoso  
Apoderado

**Asesor legal externo**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

White & Case, S.C.



Thomas S. Heather Rodríguez  
Socio

## **XX. ANEXOS**

- A. Distintos Escenarios de Amortización de los Certificados Bursátiles**
- B. Títulos**
- C. Contrato de Fideicomiso**
- D. Contrato de Cesión**
- E. Opinión Legal de White & Case, S.C.**
- F. Calificaciones**
- G. Contrato de Garantía de Pago Oportuno**
- H. Contrato Normativo de Garantía**
- I. Reporte de Bladestone Financial LLC y su traducción**
- J. Dictamen emitido por SHF**

Los anexos forman parte integrante del presente Suplemento del Prospecto de Colocación.