



## **HSBCCB 08-2**

### **REPORTE ANUAL**

### **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Plazo y fecha de vencimiento:**

La Emisión tendrá una vigencia de 7,363 (Siete mil trescientos sesenta y tres) días, equivalente a aproximadamente 20 (veinte) años y 2 (dos) meses, siendo la Fecha de Vencimiento el 1 noviembre de 2028.

**Número de series en que se divide la emisión:**

Una. La emisión HSBCCB 08 amortizó el 20 de febrero de 2012.

**Número de emisión:**

Tercera

**Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:**

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.

El 8 de enero de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 27 de octubre de 2009, se firmó el convenio modificatorio del fideicomiso para modificar las definiciones de "Crédito Hipotecario Vigente" y "Crédito Hipotecario Vencido", así como, agregar la definición "Crédito Hipotecario Reestructurado" y todo lo relación a esta última.

El 17 de diciembre de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 16 de abril de 2010, se firmó el segundo convenio modificatorio del fideicomiso, entre otros asuntos, para llevar a cabo la sustitución de la cobertura derivada del Contrato Normativo de Garantía por la del Seguro de Crédito a la Vivienda.

**Nombre del Fiduciario:**

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

**Fideicomitente:**

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

**Fideicomisarios:**

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores Serie A-2.  
Fideicomisarios en Segundo Lugar: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.  
Fideicomisarios en Último Lugar: HSBC o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato.

**Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos tales como: tipo de valor, número, saldo insoluto inicial, saldo promedio inicial, promedio de cupón bruto y neto, promedio del servicio de la deuda, tasa promedio ponderada, plazo promedio de los activos, etc.**

**Resumen de las características:**

Desde el inicio de la emisión hasta diciembre del 2016, el promedio de saldo insoluto al inicio del periodo registrado es de \$938,216 miles de pesos y el promedio de la Tasa Ponderada de dicho periodo es de 11.62%.

**Características de la Emisión (Cifras en Miles de Pesos)  
Promedio desde la fecha origen a Diciembre 2016**

Fideicomiso	Fecha de emisión	Promedio de Saldo Inicial	Promedio Tasa Ponderada
823	sep-08	\$938,216	11.62%

Fuente: HSBC México

Al cierre de diciembre del 2016 el saldo insoluto inicial registrado es de \$317,006 miles de pesos y el plazo promedio restante de la emisión es de 6 años.

**Características de la Emisión (Cifras en Miles de Pesos)  
Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Fideicomiso	Saldo Insoluto Inicial	Plazo Promedio Ponderado de los Activos (años)
823	\$317,006	6.00

Fuente: HSBC México

**Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:**

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.

**Rendimiento y procedimiento de cálculo:**

Desde su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento, 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.

**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 Periodo 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 10.16% (diez punto dieciséis por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A-2 (la "Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-2"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Periodo 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 Periodo 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 Periodo de Intereses y los cálculos para determinar los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de cada Periodo 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 Hábil de anticipación a la Fecha de Pago, el importe de los intereses correspondiente al Periodo de Intereses respectivo y la Tasa de Interés Bruto Anual Serie A-2 aplicable al siguiente Periodo de Intereses. Asimismo, dará a conocer el importe de los intereses aplicables al Periodo de Intereses respectivo, con por lo menos 2 (dos) Días Hábil de anticipación a la Fecha de Pago, y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, con por lo menos 2 (dos) Días Hábil de anticipación a la Fecha de Pago, a la BMV a través del SEDI (o los medios que ésta determine).

#### **Intereses Moratorios**

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

#### **Rendimiento mínimo:**

No aplica

#### **Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada:**

Los Certificados Bursátiles serán amortizados en su totalidad el día 1 de noviembre de 2028.

En cada Fecha de Pago, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles, por una cantidad igual al Monto de Amortización Anticipada de Principal que se determine para tal propósito de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Cada amortización anticipada de principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos, en el entendido de que cuando haya una amortización anticipada de principal se ajustará el Valor Nominal. No habrá lugar al pago de primas en caso de Amortizaciones Anticipadas de Principal. 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.

#### **Periodicidad y forma de pago de rendimientos:**

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")

#### **Subordinación de los títulos, en su caso:**

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.

**Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso:**

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 Ciudad de México, México. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en los Títulos que amparan la presente Emisión.

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

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

**Depositario:**

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

**Régimen Fiscal:**

La 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.

**Dictamen valuatorio:**

No aplica

**Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.)**

Clave de Pizarra	Tipo de valor	Serie	Bolsa en donde que están registrados
HSBCCB 08-2	Certificados Bursátiles Fiduciarios	A-2	Bolsa Mexicana de Valores

*Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores que se emitieron al amparo del programa autorizado por la CNBV mediante oficio 153/516611/2006 de fecha 20 de diciembre de 2006; y constituyen la tercera disposición al amparo del Programa hasta por un monto de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.), misma a la que le fue proporcionado el número de inscripción 2362-4.15-2006-025-03 y cuya oferta pública fue autorizada mediante oficio 153/17636/2008 de fecha 21 de agosto de 2008.*

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

*El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.*

# Índice

<b>1) INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>6</b>
a) Glosario de términos y definiciones .....	6
b) Resumen ejecutivo .....	11
c) Documentos de carácter público .....	20
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso .....	20
<b>2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....</b>	<b>21</b>
a) Patrimonio del Fideicomiso .....	21
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos .....	21
ii) Desempeño de los valores emitidos .....	32
b) Información relevante del periodo.....	34
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso .....	35
<b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>36</b>
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso .....	36
<b>4) ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>41</b>
a) Auditores externos.....	41
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés .....	41
c) Asambleas de tenedores .....	41
<b>5) PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>42</b>
<b>6) ANEXOS.....</b>	<b>46</b>
a) Estados financieros dictaminados.....	46
b) Información adicional .....	46

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

“*Administrador*” significa HSBC en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Sustituto de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

“*Aforo Inicial*” significa el Porcentaje de Aforo igual al 9.80% (uno por ciento) en la Fecha de Cierre.

“*Aforo Objetivo*” significa el Porcentaje de Aforo igual al 10.20% (diez punto veinte por ciento), que se cumple si el Porcentaje Objetivo de los Certificados Bursátiles se cumple.

“*Agencias Calificadoras*” 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.

“*Aseguradora*” 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.

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

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

“*Certificados Bursátiles Serie A-2*” significa los 8,999,000 (ocho millones novecientos noventa y nueve mil) certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario por la cantidad de \$899,900,000.00 (Ochocientos noventa y nueve millones novecientos mil Pesos 00/100), con un valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100) por certificado, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV y con los términos de la Instrucción de Emisión y el Título respectivo.

“*Certificados Bursátiles*” significa los Certificados Bursátiles Serie A-2.

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

“*Cobranza*” Significa con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza; en el entendido que las cantidades efectivamente cobradas por el Administrador en el primer Día Hábil de un Período de Cobranza, que hayan sido devengadas durante el Período de Cobranza inmediato anterior, se considerarán como parte de la Cobranza del Período de Cobranza en el que fueron devengadas.

“*Constancia*” significa la constancia de derechos al remanente del Patrimonio del Fideicomiso suscrita por el Fiduciario en los términos de la Cláusula 5 del Fideicomiso, misma que no se inscribirá en el RNV ni en el listado correspondiente de la BMV y no será objeto de oferta pública.

“*Contrato de Administración*” significa el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado 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, la Garantía de Pago por Incumplimiento y el Seguro de Crédito a la Vivienda, mediante una comisión mercantil del Fiduciario.

“*Contrato Normativo de Garantía*” significa el Contrato Normativo de Garantía por medio del 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 no estén amparados por el Seguro de Crédito a la Vivienda y que cumplan con los requisitos establecidos en el propio Contrato Normativo de Garantía.

“*Contrato*” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 823 y sus Anexos.

“*Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda*” significa el Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda por medio del cual SCV-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 no estén amparados por la Garantía de Pago por Incumplimiento y que cumplan con los requisitos establecidos en el propio Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda.

“*Crédito Hipotecario Reestructurado*” significa un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Deudor solicita de manera expresa la modificación de algunos componentes del crédito y el cual sea reestructurado de acuerdo a los Productos de Solución. Dicha petición podrá ser por falta de capacidad de pago presente o futura.

“*Crédito Hipotecario Vencido*” 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). Adicionalmente, (i) para el cálculo del Porcentaje de Aforo, se considerará como un “*Crédito Hipotecario Vencido*” aquel que después de haberse convertido en Crédito Hipotecario Reestructurado, no logre tener pagos sostenidos por 18 (dieciocho) ó más pagos mensuales consecutivos y (ii) para el cálculo de la Comisión por Administración, se considerará como un “*Crédito Hipotecario Vencido*” aquel que después de haberse convertido en Crédito Hipotecario Reestructurado no logre tener pagos sostenidos por 3 (tres) ó más pagos mensuales consecutivos. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del inmueble y no el valor comercial.

“*Crédito Hipotecario Vencido por más de 180 Días*” significa un Crédito Hipotecario con 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).

“*Crédito Hipotecario Vigente*” 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). Adicionalmente, (i) para el cálculo del Porcentaje de Aforo, se considerarán, además de los Créditos Hipotecarios Vigentes no reestructurados, los Créditos Hipotecarios Vigentes Reestructurados, que logren tener pagos sostenidos por 18 (dieciocho) ó más pagos mensuales consecutivos y (ii) para el cálculo de la Comisión por Administración, se considerarán, además de los Créditos Hipotecarios Vigentes no reestructurados, los Créditos Hipotecarios Vigentes Reestructurados, que logren tener pagos sostenidos por 3 (tres) ó más pagos mensuales consecutivos. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del inmueble y no el valor comercial.

“*Créditos Hipotecarios*” significa los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo las Hipotecas, los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento y el Seguro de Crédito a la

Vivienda correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados y administrados por HSBC 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.

“*Deudor Hipotecario*” significa la persona que actúe con carácter de acreditada, respecto de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiador, avalista, obligado solidario o con cualquier otro carácter.

“*Día Hábil*” 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.

“*Distribuciones*” significa los pagos y transferencias que el Fiduciario deba efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula 11 del Contrato.

“*Emisión*” significa la emisión de los Certificados Bursátiles.

“*Fecha de Cierre*” 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 12 de septiembre de 2008.

“*Fecha de Corte*” significa el 31 de julio de 2008.

“*Fecha de Determinación*” Significa en relación a cada Fecha de Pago, el cuarto Día Hábil anterior a la Fecha de Pago respectiva.

“*Fecha de Pago*” 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.

“*Fecha de Vencimiento*” significa el 1 de noviembre de 2028.

“*Fideicomiso*” significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios no. 823 creado en virtud del Contrato.

“*Garantía de Pago por Incumplimiento*” 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, siempre que no estén cubiertos por el Seguro de Crédito a la Vivienda.

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

“*HSBC*” significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

“*Inmueble Adjudicado*” significa cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fideicomiso por adjudicación judicial o por acuerdo con el Deudor Hipotecario respectivo.

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

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

“*México*” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“*Monto de Amortización Anticipada de Principal*” 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 los incisos 11.2(c) del Contrato y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en la Cláusula 11).

“*Monto de Principal de la Serie A-2*” significa para una Fecha de Pago, el Monto de Amortización Anticipada de Principal. Por concepto de la amortización anticipada de principal de los Certificados Bursátiles Serie A-2 no se pagará prima alguna.

“*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.

“*Producto de Solución*” significa, los productos de reestructura que se describen en el Contrato de Administración aprobados por asamblea de tenedores, los cuales deberán contar con el consentimiento expreso de SHF por escrito y se apejarán a los límites que SHF establezca para cada producto a instrumentar.

“*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-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 incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados vigentes con 18 (dieciocho) pagos consecutivos posteriores a la reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del inmueble y no del valor comercial.

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

“*Reporte de Cobranza*” significa el reporte que contenga como mínimo la información establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el cual se detallará la Cobranza obtenida durante un Periodo de Cobranza.

“*Reporte de Distribuciones*” significa el reporte que el Representante Común está obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras, a las Sociedad Hipotecaria Federal y a los Tenedores de las constancias, en cada Fecha de Determinación y en el cual se establece el monto de cada una de las Distribuciones que deberán efectuarse en cada Fecha de Pago inmediata siguiente, el Porcentaje de Aforo que se alcanzará una vez realizadas dichas Distribuciones.

“SCV-SHF” significa Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

“*Seguro de Crédito a la Vivienda*” significa la cobertura que otorga SCV-SHF en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda, 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 de Seguro de Crédito a la Vivienda, siempre que no estén cubiertos por el Contrato Normativo de Garantía.

“*Seguro de Daños*” 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.

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

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

“*Tenedores*” significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.

“*Títulos*” significa los títulos globales que documenten los Certificados Bursátiles.

“*UDI*” significa Unidades de Inversión, de conformidad con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995.

“*Valor Nominal*” significa \$100.00 (Cien Pesos 00/100).

Cualquier otro término utilizado en el presente Reporte Anual tendrá el significado que se le atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente, el cual pueden ser consultado en la página <https://www.invefiduciario.com/InfoEmiPublic/Fiduciario/Default.aspx>

## b) Resumen ejecutivo

### **El programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

El 21 de diciembre de 2006, la CNBV autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores un programa para la emisión de Certificados Bursátiles hasta por la cantidad de \$10,000 millones de pesos o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, mediante el oficio 153/516611/2006.

El contrato de Fideicomiso irrevocable Número 00823 para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Fiduciario), fue constituido como fideicomiso de administración el 02 de septiembre de 2008, con una duración indefinida, sin que exceda el plazo máximo legal. El contrato de Fideicomiso fue firmado por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (Grupo Financiero HSBC) con el carácter de fideicomitente y fideicomisario, en último lugar y actuando como fiduciario Banco Invex, S.A. . y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero.

#### **Características de la Emisión A la fecha origen de emisión**

Fideicomiso	Fecha de emisión	Claves de Pizarras
823	Sep-08	HSBCCB 08 - 2

Fuente: HSBC México

El propósito principal del Fideicomiso es: (i) la adquisición de los derechos sobre Créditos Hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno; (ii) la emisión de Certificados Bursátiles; (iii) la colocación entre público inversionista de los Certificados Bursátiles, para entregar el producto de su venta al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por ésta al Fideicomiso.

A través de este Fideicomiso se llevó a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles denominados HSBCCB 08 y HSBCCB 08-2. La emisión HSBCCB 08 fue amortizada en su totalidad el 20 de febrero de 2012.

El patrimonio integrado por los Créditos Hipotecarios es independiente de cualquier otra emisión y es la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles en circulación.

Los Certificados Bursátiles de la emisión de este reporte vencerán en la fecha establecida en las características de la emisión publicada.

Así mismo hacemos de su conocimiento que pueden obtener mayor información en la página de Internet de HSBC, cuya dirección es [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx)

La ruta es: Grupo HSBC México / Relación con Inversionistas / BORHIS.

En esta sección se encuentra publicada la información relacionada con esta emisión: el Histórico de la misma, el Suplemento de Colocación, los Reportes Mensuales de Distribución, de Cobranza, de Clientes Incumplidos, así como el Informe Mensual Fiduciario, Anexo T, Información Especial y Anexo N BIS 1 este último emitido de forma anual.

### **El Grupo HSBC**

Grupo Financiero HSBC es una de las principales agrupaciones financieras y bancarias de México, con 974 sucursales, 5,550 cajeros automáticos y más de 15,064 empleados. Para mayor información, consulte nuestra página en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx).

Grupo Financiero HSBC es una subsidiaria directamente controlada con 99.99% propiedad de HSBC Latin America Holdings (UK) Limited la cual a su vez es una subsidiaria totalmente controlada por HSBC Holdings plc y miembro de Grupo HSBC. Cuenta con alrededor de 6,000 oficinas en 71 países y territorios en Europa, Asia, el Medio Oriente y África del Norte, Norteamérica, Latinoamérica. HSBC es una de las organizaciones bancarias y financieras más grandes del mundo.

Contacto para medios:

Ciudad de México: Lyssette Bravo Tel:  
+52 (55) 5721 2888

Londres: Karen NG  
Tel: +44 (0)20 7991 2452      Hong Kong:

Contacto para Relación con Inversionistas:

Ciudad de México: Diego Di Genova  
Tel: +52 (55) 5721  
6617

UK: +44 (0)20 7991 3643  
+852 2822 4908

### **Resumen Grupo Financiero HSBC**

De acuerdo con datos preliminares la economía mexicana ha crecido a un ritmo modesto de 2.3% durante 2016, sin embargo el desempeño entre los distintos sectores ha sido desigual, manteniendo el sector de servicios un crecimiento saludable mientras que el de producción industrial permaneció sin movimiento. Los principales factores externos que afectan la economía del país provienen de la reducción de la demanda externa, particularmente de Estados Unidos. Sin embargo, existen otros factores domésticos tales como el lento dinamismo en la construcción de los proyectos del sector público, así como la escasa producción de petróleo que se puede extender con el débil desempeño de la producción industrial.

La inflación creció considerablemente durante el año y se mantuvo por encima de la tasa objetivo del banco central del 3% en octubre por primera vez desde abril de 2015. La tendencia al alza de los componentes básicos y no básicos prevaleció en noviembre y diciembre y la inflación se situó en 3,4% a finales de 2016. Esta aceleración fue impulsada por la expansión del componente central, dada la presión sobre los precios de las mercancías por el efecto de transferencia del tipo de cambio.

Bajo este escenario el banco central como parte de su política monetaria incremento un total de 250pbs a la tasa interbancaria de referencia dejándola en 5.7%; además sorprendió a los mercados con dos alzas en febrero y junio, lo que refleja las grandes preocupaciones sobre la evolución del tipo de cambio. En la segunda mitad del año, los dos aumentos de diciembre y noviembre fueron impulsados por la debilidad del peso, derivada de las elecciones estadounidenses.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, Grupo Financiero HSBC reportó una utilidad antes de impuestos de MXN 4,901 millones, un incremento de MXN4,510 millones comparado con MXN391 millones del mismo período de 2015, como resultado de cambios en las estrategias de negocio.

Al excluir efectos no recurrentes, la utilidad antes de impuestos para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de MXN4,054 millones, un incremento de MXN2,283 millones o un incremento mayor al 128.9% en comparación con el mismo período del 2015.

Los efectos no recurrentes que impactan en los resultados antes de impuestos para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 son MXN1,380 millones netos por la creación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios de clientes del segmento de desarrolladores de vivienda, la utilidad antes de impuestos para el 31 de diciembre de 2016 incluye MXN994 millones de ingreso por transición relacionados con la nueva regulación de Solvencia II para instituciones de seguros a partir del 1 de enero de 2016 y MXN147 millones netos por la creación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios de clientes del segmento de desarrolladores de vivienda.

Los ingresos netos por intereses para el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron MXN27,720 millones, un incremento por MXN4,962 millones o 21.8% comparados con el mismo periodo 2015. El incremento se debe principalmente a mayores saldos en las carteras de créditos, particularmente en créditos al consumo y comerciales, así como mayores márgenes en los depósitos de clientes en los segmentos minorista y corporativo. Además, los mayores ingresos netos por intereses se deben a la

actividad relacionada con seguros (primas, siniestros y reservas técnicas) que representaron un incremento de MXN1,177 millones en comparación al 31 de diciembre de 2015; como resultado del crecimiento de la cartera debido a mayores ventas, junto con los ingresos de ajuste inicial de Solvencia II de MXN955 millones.

Excluyendo la creación de estimaciones preventivas no recurrentes la estimación preventiva para riesgos crediticios fue de MXN8,073 millones, un incremento de MXN613 millones o 8.2% debido a crecimiento en el portafolio de cartera aunado a un mejor desempeño en la cartera de consumo no colateralizada. La estimación preventiva para riesgos crediticios reportada al 31 de diciembre de 2016 fue de MXN8,220 millones, una disminución de MXN620 millones o 7% comparado con los MXN8,840 millones del mismo período de 2015.

El ingreso neto por comisiones para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 MXN6,568 millones, un incremento de MXN206 millones o 3.2% comparado con el mismo periodo de 2015. Este incremento se debe principalmente a mayores comisiones por tarjetas de crédito y por estructuración de créditos.

El ingreso por intermediación para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue MXN941 millones, un incremento de MXN141 millones o 17.6% comparado con el mismo periodo de 2015. Este incremento se debe a los resultados de valuación a mercado de transacciones de derivados, ganancias por venta de títulos de deuda disponibles para la venta y resultados en transacciones de divisas.

Los otros ingresos de la operación para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron MXN1,836 millones, incrementando MXN105 millones o 6% comparado con el mismo periodo de 2015, impulsado por las pérdidas en el portafolio comercial y baja de valor en activos intangibles.

Los gastos de administración y de personal reportados para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de MXN24,008 millones, un incremento de MXN1,536 millones o 6.8%, en comparación con MXN22,472 millones del mismo período de 2015, impulsado por la inversión en costos de tecnología.

La razón costo-ingreso fue de 64.8% para el año terminado al 31 de diciembre de 2016, comparada con 71% registrado en el mismo periodo de 2015.

La tasa efectiva de impuestos para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de 32.7% en comparación con -30.2% para el mismo período de 2015. La mayor tasa efectiva de impuestos para el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y se explica principalmente por mayores ingresos no gravables y mayor utilidad antes de impuesto en comparación con los registrados durante el mismo periodo de 2015.

La filial del Grupo Financiero HSBC, HSBC Seguros, registró una utilidad antes de impuestos de MXN2,313 millones para el año terminado al 31 de diciembre de 2016. Este monto incluye un beneficio por Solvencia II de MXN994 millones para el ajuste de transición reconocido en resultados de acuerdo con la recomendación hecha por la Comisión Nacional De Seguros y Fianzas. Excluyendo el impacto de solvencia, la utilidad neta antes de impuestos aumentó 8.6% en comparación con el mismo período de 2015 debido a mayores ventas en productos de vida.

La cartera de crédito neta fue de MXN265.7 mil millones al 31 de diciembre del 2016, un incremento de MXN33.5 mil millones o 14.4% en los portafolios de consumo y comercial en comparación con MXN232.1 mil millones al 31 de diciembre del 2015. La cartera vigente de los portafolios de consumo e hipotecas se incrementó un 20% y un 16.4%, respectivamente, mientras que la cartera comercial se incrementó en 13.1% comparada con el mismo periodo de 2015.

El índice de morosidad al 31 de diciembre de 2016 decreció a 3%, comparado con 5.2% al 31 de diciembre de 2015.

La estimación preventiva para riesgos crediticios fue de MXN12.4 mil millones, un decremento de MXN3.2 mil millones o 20.5% comparado contra el 31 de diciembre de 2015, El índice de cobertura total (estimación preventiva para riesgos crediticios/ cartera de crédito vencida) fue de 150.8% al 31 de diciembre de 2016 comparada con 121% al 31 de diciembre de 2015. El incremento en el índice de cobertura refleja la disminución de la cartera vencida tras la venta parcial del portafolio de desarrolladores de vivienda, la mejora del perfil crediticio de la cartera vencida y una administración activa del portafolio de consumo.

Al 31 de diciembre de 2016, el total de depósitos fue de MXN302.9 mil millones, un incremento de MXN22.9 mil millones u 8.2% en comparación con MXN280 mil millones al 31 de diciembre 2015. Los depósitos de disponibilidad inmediata se incrementaron 12,6% debido a mayores volúmenes entre los diversos segmentos. Los depósitos a plazo no tuvieron variaciones materiales (0,3%).

Al 31 de diciembre de 2016 el índice de capital preliminar de HSBC México S.A. fue 13.9% y el índice de capital básico preliminar al cierre del periodo fue de 11% comparado con 12.3% y 9.9% respectivamente al 31 de diciembre de 2015. La estrategia global de HSBC es trabajar con niveles de capital óptimos y con buffer razonable por encima de los requerimientos regulatorios.

#### **Eventos relevantes.**

Grupo Financiero HSBC recibió el 11 de octubre de 2016, una inyección de capital por MXN5.5 billones de su entidad matriz "HSBC Holdings plc". Esta inyección de capital demuestra el compromiso y la confianza en el crecimiento de la subsidiaria mexicana.

#### **Banca de Consumo y Patrimonial (RBWM - Retail Banking and Wealth Management)**

Los ingresos de banca de consumo (RBWM) para el año terminado el 31 de Diciembre de 2016 crecieron significativamente en comparación con el mismo periodo de 2015. El crecimiento de los ingresos se debe principalmente a un incremento en los balances de los portafolios de nómina y personales mayores depósitos y mejores diferenciales en tasas.

El balance de la cartera vigente de consumo, tarjetas de crédito y de préstamos hipotecarios al 31 de diciembre de 2016 incremento 5% y 16.4% en comparación con el mismo periodo de 2015. El numero promedio de tarjetas de crédito emitidas por mes incremento 9% comparado con el mismo periodo de 2015.

El balance de la cartera de préstamos personales y de nómina al 31 de diciembre de 2016 incremento 57% y 27% respectivamente en comparación con los balances al 31 de diciembre de 2015. En ambas carteras HSBC superó el mercado con los préstamos personales alcanzando 11.3% (+2.9 pp) posicionándose por encima de los 6 bancos principales del país y los préstamos de nómina alcanzaron 8.9% (+1.0 pp). La cartera de préstamos hipotecarios se incrementó en 16.4% en comparación con el mismo periodo de 2015.

En línea con nuestro Plan Estratégico y el aprovechamiento de la red de sucursales así como la estrategia de oferta multicanal RBWM se apoya de manera efectiva en:

- Crecimiento acelerado de la base de clientes principalmente en la cartera de préstamos de nómina con el compromiso de colaboración con CMB y GBM y por los clientes fuera de nómina enfocándonos en el valor de las propuestas y productos ofrecidos.
- Mejora continua en la cartera de crédito mediante la oportunidades de precios en las comisiones y tasas, revisión de capacidades tales como el apetito de riesgo crediticio, el análisis para ofrecer soluciones de cobertura a los clientes e información de productos y desarrollo de campañas enfocadas en las necesidades de los clientes.
- Giro completo a Retail Business Banking como prioridad por medio del fortalecimiento de las propuestas, modelo comercial, cartera de productos, procesos y facilitadores.
- Incremento en el canal de productividad y apalancamiento en ventas con terceros por medio de agentes para un mejor servicio al cliente.
- Implementación de un centro de contacto y mejoras digitales en aprovechamiento de las soluciones de grupo.
- Impulsar el Programa de Transformación de RBWM, promoviendo mejoras sustanciales en las ventas y en los procesos de servicios, multicanales, ventas y procesos completos de ventas mejorando la experiencia del cliente.

#### **Banca de Empresas (CMB-Commercial Banking)**

Los resultados de Banca Empresarial (CMB) para el año terminado el 31 de Diciembre de 2016 registraron mayores ingresos soportados por un crecimiento en activos y pasivos del segmento,

aunado a mayores ingresos por comisiones obtenidos con negocios compartidos con el segmento de RBWM en relación al producto de nómina.

El balance presenta una tendencia positiva con un crecimiento en los activos del 16% entre los diversos segmentos excepto en el sector público, donde factores externos (elecciones y cambios de administración) representaron un reto al crecimiento. El crecimiento en los activos estuvo soportado por diversas estrategias de negocio relacionadas a identificación y propuesta de servicios para cubrir las necesidades financieras de nuestros clientes.

En relación a los pasivos, también se observa una tendencia positiva en los balances que crecieron en un 13% contra el año pasado a través de la implementación exitosa de estrategias para atraer depósitos operacionales.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2016, HSBC México actuó como Asesor estructurador y Agente de entrega por un Bono Verde de MXN 1.000mn (USD 53m) con la Ciudad de México; Este es el primer Bono verde para una ciudad latinoamericana.

En línea con la estrategia global de convertirnos en el banco líder en el comercio internacional y de negocios, CMB está incrementando la conectividad con los clientes globales alrededor del mundo. Algunos de los aspectos más destacados son:

- Mejorar la rentabilidad a través de un análisis más enfocado de nuestros clientes existentes en todos los negocios. CMB continúa fortaleciendo la propuesta de Banca Subsidiaria Internacional (ISB), aprovechando nuestra conectividad internacional.
- Acercamiento con objetivos definidos a nuestros clientes creando nuevas oportunidades de negocio.
- Mejorar la calidad crediticia en nuestra cartera, reducir cartera vencida y mantener bajo control las estimaciones preventivas para riesgos crediticios.
- Seguir desarrollando propuestas de productos e inversiones en tecnología de la información para captar participación de mercado en NAFTA, centrándonos en el aprovechamiento de la conectividad de los corredores comerciales. Para el producto de Global Liquidity & Cash Management (GLCM), realizar mejoras en el proceso de recolección manual y reforzamiento en las campañas de productos.

### **Banca Global y de Mercados (GBM - Global Banking and Markets)**

Los resultados de GBM para el año terminado el 2016 fueron positivos, reflejando mayores ingresos en un 38% en comparación con 2015, impulsados por mejores resultados en ingresos de negociación como también en el margen financiero debido a mejores spreads y mayores volúmenes de crédito y depósitos (11% y 22% respectivamente).

Global Banking demostró un fuerte aumento en los balances de crédito con clientes mexicanos como multinacionales como resultado del seguimiento de las estrategias efectivas del negocio. Además, hubo un importante crecimiento de saldos en clientes activos de GLCM (9,5%) y en GTRF (14%). Los ingresos crecieron un 44% y un 16% en ambos negocios, respectivamente.

Los ingresos totales de GBM son 23% mayores en comparación con el periodo anterior y las estimaciones preventivas para riesgos crediticios mejoraron de forma sobresaliente dado que las reservas de 2015 totalizaron MXN 0.75bn y para 2016 por MXN 0.08bn; Los gastos bajo control, por lo tanto, la utilidad antes de impuestos mejoró de una pérdida de MXN 0,31bn a una ganancia de MXN 1 mil millones.

En términos de colaboración, los titulares de nóminas aumentaron un 7,5% en 2016 frente al año anterior, lo que benefició a los ingresos de nómina que incrementaron más del 50% debido a un sólido plan de ejecución de ventas cruzadas por RBWM.

Las sinergias empresariales aumentaron en el año 2016, en particular el negocio de Asset and Structured Finance, tras un esfuerzo conjunto con clientes del segmento CMB. Adicionalmente, durante el año 2016, el negocio de mercados de capitales cerró transacciones locales y off-shore relevantes de DCM y ECM con clientes locales.

El negocio de ventas de FX continuó su crecimiento constante durante 2016. El banco continúa diversificando la base de clientes y la cartera de productos de clientes a través del uso de forwards de FX y opciones de FX, con el apoyo del equipo asesor de Riesgos.

Los resultados de intermediación fueron de MXN941 millones, un incremento de MXN141 millones o 17.6% en comparación con el mismo periodo a diciembre de 2015. Ocasionado por los resultados negativos en operaciones de derivados y transacciones de bonos compensados por resultados mayores en las transacciones de FX.

HSBC fungió como Coordinador Global además de ser el único Consejero/Agente Estructurador además de agente para el cruce y liquidación de un Bono Verde emitido por el nuevo Aéreo puerto de la Ciudad de México. La operación incluye dos tramos de USD 1mil millones (con vencimiento en octubre de 2026 y en octubre de 2046). Esta es la emisión más grande de Bonos verdes hecha por un emisor Latinoamericano además de ser el primer Bono Verde asociado con la construcción y operación de un Aeropuerto y el primer Bono Verde de un mercado emergente en recibir el grado GB1 en Moody's Green Bond Assessment.

### **Negocio Hipotecario de HSBC México**

La Administración Integral del Portafolio, está basada en el fortalecimiento del Control Interno; continuamos con un Modelo Operativo Centralizado en el que se tiene como objetivo ser más eficientes en los tiempos de respuesta y llevar controles más robustos.

La promoción del producto hipotecario se realiza mediante los esquemas de "Pago Bajo" y "Pago Fijo", buscando el esquema que sea mejor para el cliente siendo transparentes en las ventajas que estos pueden obtener en uno u otro producto.

### **Estructura**

La estructura actual de la Dirección de Producto Hipotecario está dividida en tres áreas, que ejecutan las siguientes funciones:

#### **Subdirección Administración de Portafolio**

Diseño, desarrollo e implementación de Producto.

Seguimiento al desempeño de la cartera hipotecaria en balance y fuera de balance.

#### **Subdirección Relaciones de Negocio**

Apoyo a la red comercial en capacitación, material de venta y soporte operativo con el Centro de Operación Hipotecario.

#### **Subdirección de Proceso y transformación**

Desarrollo e implementación de las iniciativas relacionadas con el proyecto global y local de transformación.

Eficientar el proceso hipotecario.

## Información Financiera

La información financiera presentada a continuación se basa en el Reporte de Cobranza del Fideicomiso, documento que maneja cifras sin convertir a IFRS.

### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio al inicio de la emisión se integró por 1,842 créditos con un saldo insoluto de \$1,662,872 miles de pesos. Al cierre de diciembre de 2016 se liquidaron 1,141 créditos, se registraron 15 daciones en pago y 36 adjudicaciones. El saldo insoluto registrado al final del periodo es de \$309,589 miles de pesos, integrado por 650 créditos. El saldo insoluto de la cartera ha disminuido en un 81.38% respecto al saldo insoluto al momento de la emisión.

Patrimonio del Fideicomiso (Cifras en Miles de Pesos)									
A la fecha origen de emisión				Al cierre del periodo Diciembre 2016					
Fideicomiso	Fecha de Emisión	Créditos Cedidos	Saldo Insoluto al inicio del periodo	Créditos Liquidados	Daciones en Pago	Adjudicaciones	Total de Créditos	Saldo Insoluto al final del periodo	% Disminución de Cartera
823	sep-08	1,842	\$1,662,872	1,141	15	36	650	\$309,589	81.38%

Fuente: HSBC México

### Cartera Vigente y Vencida

Los créditos vigentes que respaldan la emisión al cierre de diciembre del 2016 son 563 con un saldo insoluto de \$233,055 miles de pesos, lo que representa el 75.28% del saldo insoluto total de la cartera.

La cartera vencida que se registra es de 87 créditos vencidos con un saldo insoluto de \$76,534 miles de pesos, lo que representa el 24.72% del saldo insoluto total de la cartera.

Cartera Vigente y Vencida (Cifras en Miles de Pesos)				
Al cierre del periodo Diciembre 2016				
Fideicomiso	Concepto	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 90 días)	Total de Cartera (Vigente y Vencida)
	Número de Créditos	563	87	650
823	Saldo Insoluto de Principal	\$233,055	\$76,534	\$309,589
	Porcentaje (sobre el Saldo Insoluto)	75.28%	24.72%	100%

Fuente: HSBC México

### Prepago

Los clientes pueden realizar prepagos de principal, es decir anticipo de pago a capital donde el acreditado puede optar por disminuir el capital del crédito o liquidar el mismo, por así convenir a sus intereses, los cuales se pueden reflejar en la disminución de saldo insoluto. La tasa de prepago promedio registrada desde el inicio de la emisión hasta el cierre de diciembre 2016 es de 0.98% y el promedio de prepago recibido mensualmente en dicho periodo es de \$7,999 miles de pesos.

#### Prepago de Principal (Cifras en Miles de Pesos) Promedio desde la fecha origen a Diciembre 2016

Fideicomiso	Fecha de emisión	Promedio Prepagos de Principal	Promedio Tasa de Prepago
823	sep-08	\$7,999	0.98%

Fuente: HSBC México

## **Aforo**

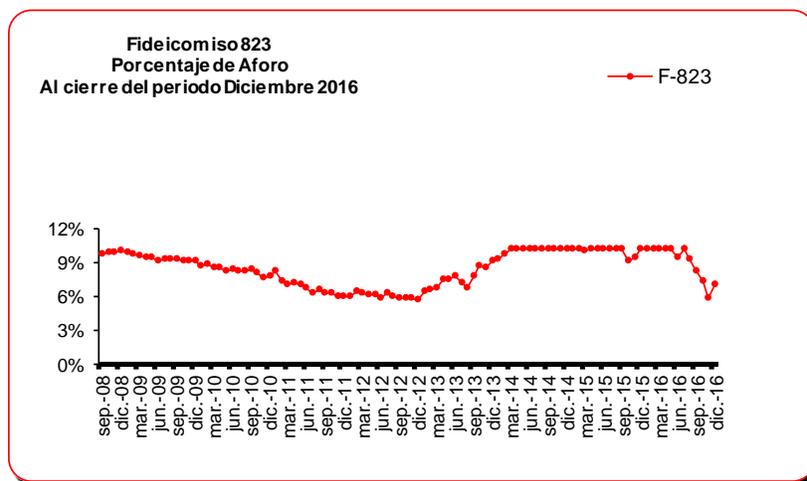
Durante el periodo de formación del Aforo, el margen en exceso se aplicará para los certificados Serie A-2.

El nivel de Aforo inicial es de 9.80%, al cierre de diciembre de 2016 se registró en 7.0325%, no llegando al aforo objetivo de 10.20%

**Porcentaje Aforo**  
**Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Mes	Aforo
dic-08	9.9829%
dic-09	9.0850%
dic-10	7.8438%
dic-11	5.9600%
dic-12	5.6788%
dic-13	9.0893%
dic-14	10.2000%
dic-15	10.2000%
dic-16	7.0325%

Fuente: HSBC México



Fuente: HSBC México

Al cierre de 2016 no se registró ningún evento de amortización acelerada o incumplimiento. Desde la emisión del fideicomiso que se identifica con la pizarra HSBCCB 08-2, los gastos mensuales, los pagos de interés y principal a los tenedores de los certificados preferentes han sido cubiertos de acuerdo a lo estipulado en la documentación legal de la transacción.

## **Depósito Anual transferido al fideicomiso**

HSBC en su carácter de Fideicomitente y Administrador del Portafolio del fideicomiso ha cumplido en tiempo y forma con todas y cada una de sus obligaciones (tanto de hacer como de no hacer) estipuladas en los distintos contratos celebrados con el Fiduciario, y ha cumplido puntualmente con su obligación de transferir diariamente las cantidades que por concepto de cobranza constituyen el patrimonio del fideicomiso. Al cierre de diciembre del 2008 la suma del efectivo transferido asciende a \$137,969 miles de pesos, al cierre de 2009 el importe de las transferencias diarias fue por \$362,360 miles de pesos, al cierre de 2010 la cantidad acumulada fue por \$333,593 miles de pesos,

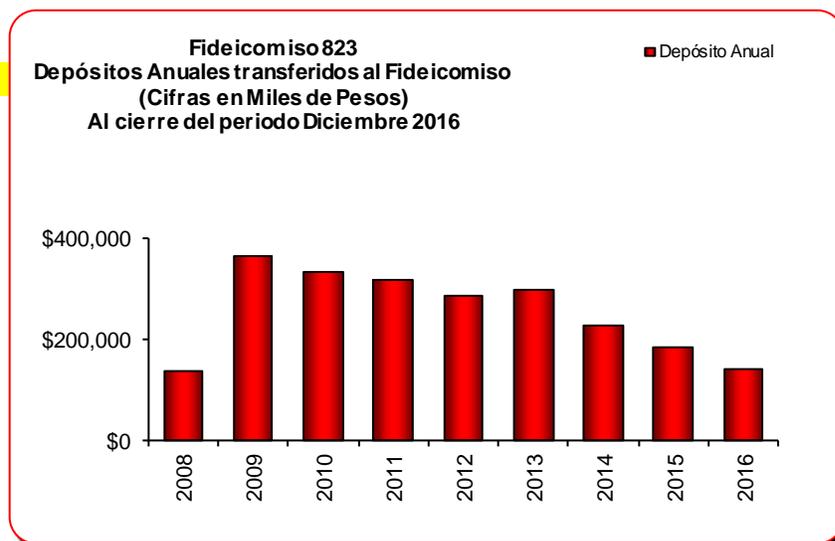
al cierre de 2011 la cantidad acumulada fue por \$317,377 miles de pesos, al cierre de 2012 la cantidad acumulada fue por \$286,463 miles de pesos, al cierre de 2013 la cantidad acumulada fue por \$296,887 miles de pesos, al cierre de 2014 la cantidad acumulada fue por \$228,062 miles de pesos, al cierre de 2015 la cantidad acumulada fue por \$184,324 miles de pesos y al cierre del 2016 la cantidad acumulada fue por \$140,278; sumando en total \$2,287,314 miles de pesos

Los principales conceptos que integran los ingresos son la cobranza mensual, venta de inmuebles y cobro de garantías.

**Depósitos Anuales transferidos al Fideicomiso  
(Cifras en Miles de Pesos)  
Desde la fecha origen al cierre del periodo Diciembre 2016**

Año	Pago Programado
2008	\$137,969
2009	\$362,360
2010	\$333,593
2011	\$317,377
2012	\$286,463
2013	\$296,887
2014	\$228,062
2015	\$184,324
2016	\$140,278
<b>Pago Total</b>	<b>\$2,287,314</b>

Fuente: HSBC México



Fuente: HSBC México

### **c) Documentos de carácter público**

La información de las cintas de cobranza, reporte de clientes incumplidos, resumen mensual del fideicomiso, distribución mensual de pago de cupón, Anexo T y Anexo N BIS 1 o cualquier información adicional respecto al comportamiento de la cartera, se puede consultar en la página de Internet de HSBC México en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx).

La persona responsable de Relación con Inversionistas en HSBC es:

Nombre	Correo	Teléfono
Andres Miguel Schulz León	<a href="mailto:Andres.M.Schulz@hsbc.com.mx">Andres.M.Schulz@hsbc.com.mx</a>	57-21-52-90

Dirección: Paseo de la Reforma 347, Colonia Cuauhtémoc,  
Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, en Ciudad de México.

Las personas encargadas de relación con inversionistas por parte del Representante Común son el Lic. Juan Carlos Montero Lopez, e-mail: [jmontero@monex.com.mx](mailto:jmontero@monex.com.mx) y/o la Lic. Alejandra Tapia Jimenez e-mail: [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx) para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.11000, Ciudad de México. Teléfono 5231-0824 y 5231-0161.

### **d) Otros valores emitidos por el fideicomiso**

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 823.

## 2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

### a) Patrimonio del Fideicomiso

#### i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos

La información financiera presentada en esta sección se basa en el Reporte de Cobranza del Fideicomiso, documento que maneja cifras sin convertir a IFRS.

#### **Patrimonio del Fideicomiso**

La constitución del Fideicomiso fue el 2 de septiembre de 2008. La información financiera expuesta en este reporte es al 2016.

El patrimonio fideicomitado está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, al 31 de Diciembre 2016, al 31 de diciembre de 2015, al 31 de diciembre de 2014, al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, estas aportaciones ascienden a \$115,064 miles de pesos, \$129,959 miles de pesos, \$153,046 miles de pesos, \$172,077 miles de pesos y \$172,077 respectivamente.

#### **Cartera Vigente y Vencida**

Los créditos que respaldan el patrimonio del Fideicomiso, se encuentran clasificados por cartera vigente la cual comprende los créditos que se encuentran al corriente, en 1, 2 y 3 pagos vencidos; por otro lado vencida, la cartera es conformada por créditos que tengan 4 o más pagos vencidos. En el caso de créditos Reestructurados se consideran créditos vigentes hasta que cumplen 91 días sin mora.

Al cierre de diciembre de 2016, la cartera vigente se integra de \$233,055 miles de pesos lo que representa el 75.28% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 563 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$76,534 miles de pesos, lo que representa el 24.72% de la cartera total y se integra por 87 créditos.

Al cierre de diciembre de 2015, la cartera vigente se integra de \$324,738 miles de pesos lo que representa el 79.10% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 696 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$85,812 miles de pesos, lo que representa el 20.90% de la cartera total y se integra por 101 créditos.

Al cierre de diciembre de 2014, la cartera vigente se integra de \$455,375 miles de pesos lo que representa el 83.91% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 865 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$87,329 miles de pesos, lo que representa el 16.09% de la cartera total y se integra por 102 créditos.

Al cierre de diciembre de 2013, la cartera vigente se integra de \$608,402 miles de pesos lo que representa el 87.13% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 1,052 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$89,830 miles de pesos, lo que representa el 12.87% de la cartera total y se integra por 93 créditos.

Al cierre de diciembre de 2012, la cartera vigente se integra de \$817,814 miles de pesos lo que representa el 90.89% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 1,230 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$81,974 miles de pesos, lo que representa el 9.11% de la cartera total y se integra por 87 créditos.

Al cierre de diciembre de 2011, la cartera vigente se integra de \$973,994 miles de pesos lo que representa el 91.13% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 1,365

créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$94,787 miles de pesos, lo que representa el 8.87% de la cartera total y se integra por 101 créditos.

Al cierre de diciembre de 2010, la cartera vigente se integra de \$1,177,859 miles de pesos lo que representa el 94.43% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 1,525 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$69,492 miles de pesos, lo que representa el 5.57% de la cartera total y se integra por 81 créditos.

Al cierre de diciembre de 2009, la cartera vigente se integra de \$1,371,125 miles de pesos lo que representa el 96.89% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 1,666 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$44,029 miles de pesos, lo que representa el 3.11% de la cartera total y se integra por 46 créditos.

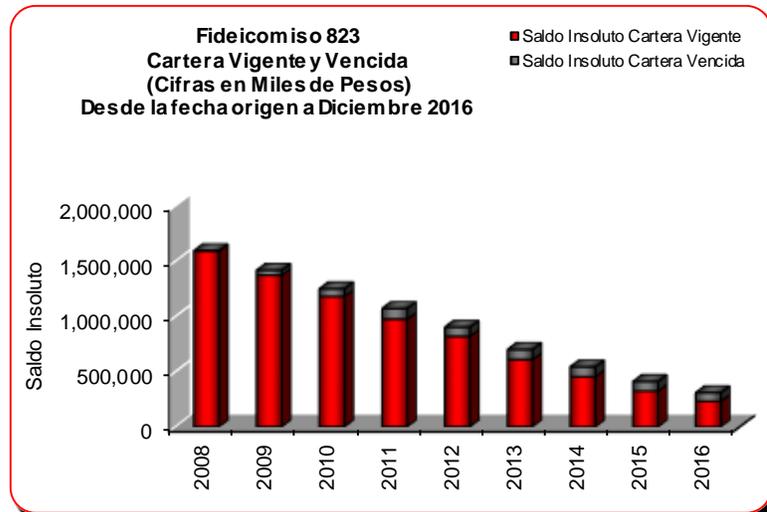
Al cierre de diciembre de 2008, la cartera vigente se integra de \$1,588,272 miles de pesos lo que representa el 99.70% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 1,801 créditos. Por otro lado los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fue \$4,828 miles de pesos, lo que representa el 0.30% de la cartera total y se integra por 5 créditos.

#### Cartera Vigente y Vencida (Cifras en Miles de Pesos)

Desde la fecha origen al cierre del periodo Diciembre 2016

Año	Créditos Vigentes	Créditos Vencidos	Saldo Insoluto Cartera Vigente	Saldo Insoluto Cartera Vencida	% Cartera Vigente	% Cartera Vencida	Créditos Totales	Saldo Insoluto Total Cartera
2008	1,801	5	\$1,588,272	\$4,828	99.70%	0.30%	1,806	\$1,593,100
2009	1,666	46	\$1,371,125	\$44,029	96.89%	3.11%	1,712	\$1,415,154
2010	1,525	81	\$1,177,859	\$69,492	94.43%	5.57%	1,606	\$1,247,350
2011	1,365	101	\$973,994	\$94,787	91.13%	8.87%	1,466	\$1,068,781
2012	1,230	87	\$817,814	\$81,974	90.89%	9.11%	1,317	\$899,788
2013	1,052	93	\$608,402	\$89,830	87.13%	12.87%	1,145	\$698,232
2014	865	102	\$455,375	\$87,329	83.91%	16.09%	967	\$542,705
2015	696	101	\$324,738	\$85,812	79.10%	20.90%	797	\$410,549
2016	563	87	\$233,055	\$76,534	75.28%	24.72%	650	\$309,589

Fuente: HSBC México



Fuente: HSBC México

### **Prepago**

Dado que el patrimonio del Fideicomiso se encuentra constituido por créditos hipotecarios, este sufre variaciones en medida de que los clientes amortizan el pasivo contratado. Los clientes deben realizar el pago mensual a su crédito (Principal Programado), y por otra parte pueden optar por realizar prepagos, es decir pagos anticipados a Capital sin penalización, los cuales permiten: amortizar de forma anticipada el crédito o pueden optar por la liquidación del mismo.

La suma de pago programado desde el origen de la emisión al cierre de diciembre de 2016 se registró en \$496,552 cuyo desglose es el siguiente \$26,851 miles de pesos del periodo del 2008, \$64,302 miles de pesos del periodo del 2009, \$67,359 miles de pesos del periodo del 2010, \$64,475 miles de pesos del periodo del 2011, \$62,894 miles de pesos del periodo del 2012, \$60,243 miles de pesos del periodo del 2013, \$55,888 miles de pesos del periodo del 2014, \$50,141 miles de pesos del periodo del 2015 y \$44,400 miles de pesos del periodo del 2016.

La suma de prepago desde el origen de la emisión al cierre de diciembre de 2016 se registró en \$799,898 miles de pesos integrado por \$42,922 miles de pesos del periodo del 2008, \$106,535 miles de pesos del periodo del 2009, \$ 97,751 miles de pesos del periodo del 2010, \$107,413 miles de pesos del periodo del 2011, \$98,237 miles de pesos del periodo del 2012, \$131,503 miles de pesos del periodo del 2013, \$92,287 miles de pesos del periodo del 2014, \$73,793 miles de pesos del periodo del 2015 y 49,457 miles de pesos del periodo del 2016.

**Pago Programado y Prepago de Principal**

(Cifras en Miles de Pesos)

Desde la fecha origen al cierre del periodo  
Diciembre 2016

Año	Pago Programado	Prepago de Principal
2008	\$26,851	\$42,922
2009	\$64,302	\$106,535
2010	\$67,359	\$97,751
2011	\$64,475	\$107,413
2012	\$62,894	\$98,237
2013	\$60,243	\$131,503
2014	\$55,888	\$92,287
2015	\$50,141	\$73,793
2016	\$44,400	\$49,457
<b>Pago Total</b>	<b>\$496,552</b>	<b>\$799,898</b>

Fuente: HSBC

Por lo que la suma total de pago programado y prepago registrado del 2008 al 2016 asciende a \$1,296,450 miles de pesos, cuya tasa promedio de prepago fue de 0.98%.

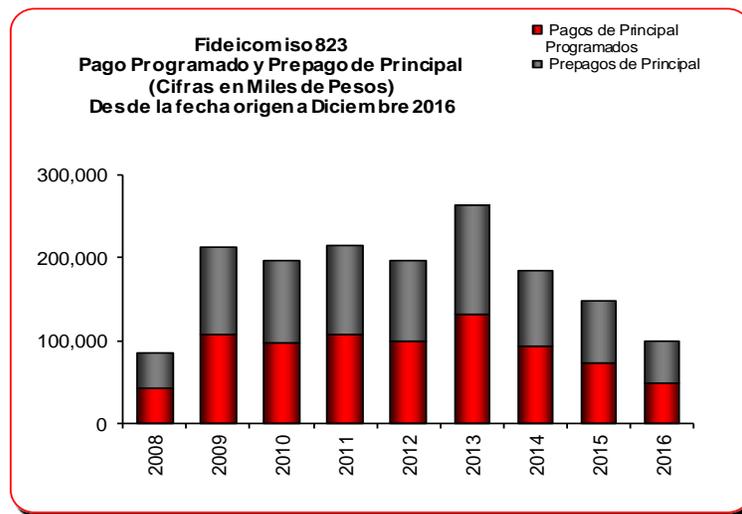
**Pago Programado y Prepago de Principal**

(Cifras en Miles de Pesos)

Al cierre del periodo Diciembre 2016

Fideicomiso	Pago Total	Promedio Tasa de Prepago
823	\$1,296,450	0.98%

Fuente: HSBC México



Fuente: HSBC México

## i.i) Desempeño de los activos

### Cobranza Anual depositada al fideicomiso

Dentro de las actividades de Administración que HSBC realiza para este fideicomiso, se encuentra el proceso de cobranza diaria, en el cual se recolectan los pagos que los clientes realizan en cumplimiento de sus obligaciones, el banco como Fideicomitente tiene la labor de transferir diariamente todas las cantidades de manera puntual, que por concepto de cobranza constituyen el patrimonio del fideicomiso.

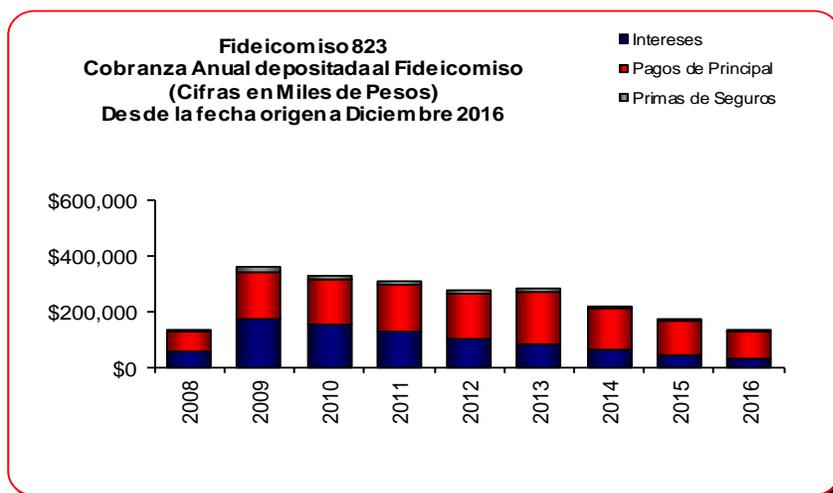
La suma de la cobranza mensual depositada desde el inicio de la emisión hasta diciembre del 2016 es de \$2,247,462 miles de pesos, cuyos principales ingresos son \$846,824 miles de pesos de intereses, \$1,296,449 miles de pesos de pagos de principal, \$7,014 miles de pesos de comisiones y \$96,218 miles de pesos de primas de seguros, \$186 miles de pesos de diferimiento y \$513 miles de pesos de quita condicionada.

En el 2016 los ingresos totales fueron por \$133,695, en el 2015 los ingresos totales fueron por \$178,305 miles de pesos, en el 2014 los ingresos totales fueron por \$222,158 miles de pesos, el 2013 los ingresos totales fueron por \$286,458 miles de pesos, el 2012 los ingresos totales fueron \$279,583 miles de pesos, en el 2011 los ingresos totales fueron \$313,482 miles de pesos, en el 2010 los ingresos totales fueron \$333,452 miles de pesos, en el 2009 por \$362,360 miles de pesos y en el 2008 por \$137,969 miles de pesos.

**Cobranza Anual depositada al Fideicomiso (Cifras en Miles de Pesos)**  
Desde la fecha origen al cierre del periodo Diciembre 2016

Fecha	Acumulado Intereses	Acumulado Pagos de Principal	Acumulado Comisiones	Acumulado Primas de Seguros	Acumulado Diferimiento	Acumulado Quita Condicionada	Ingreso por depósitos erróneos	Total de Depósitos
2008	\$61,003	\$69,773	\$206	\$6,987	\$0	\$0	\$0	\$137,969
2009	\$174,586	\$170,838	\$830	\$16,106	\$0	\$0	\$0	\$362,360
2010	\$152,376	\$165,110	\$975	\$14,991	\$0	\$0	\$0	\$333,452
2011	\$127,243	\$171,887	\$971	\$13,373	\$8	\$0	\$0	\$313,482
2012	\$105,184	\$161,131	\$963	\$12,029	\$178	\$22	\$76	\$279,583
2013	\$83,001	\$191,746	\$981	\$10,572	\$0	\$143	\$15	\$286,458
2014	\$63,839	\$148,175	\$888	\$8,910	\$0	\$185	\$161	\$222,158
2015	\$46,325	\$123,934	\$626	\$7,311	\$0	\$103	\$6	\$178,305
2016	\$33,267	\$93,857	\$573	\$5,938	\$0	\$61	\$0	\$133,695
<b>Total de depósitos</b>	<b>\$846,824</b>	<b>\$1,296,449</b>	<b>\$7,014</b>	<b>\$96,218</b>	<b>\$186</b>	<b>\$513</b>	<b>\$259</b>	<b>\$2,247,462</b>

Fuente: HSBC México



Fuente: HSBC México

## **Daciones en Pago y Adjudicaciones**

Derivado de factores como desempleo, situación económica, migración, entre otros; existen clientes que no pueden continuar con sus obligaciones actuales de pago y optan por saldar su adeudo mediante un proceso judicial o una negociación con el banco que consiste en entregar el inmueble hipotecado como pago total del crédito. Estos inmuebles forman parte del fideicomiso como un activo sobre los cuales el banco realiza labores de promoción y venta que le permitan obtener flujo de efectivo que se transfiere al fideicomiso.

Desde el inicio de la emisión hasta diciembre del 2016 se registraron 15 daciones en pago con un valor avalúo de \$22,916 miles de pesos y 36 adjudicaciones con un valor avalúo de \$47,515 miles de pesos, dando un total de 51 inmuebles con un valor comercial de \$70,431 miles de pesos.

### **Dación en Pago y Adjudicación (Cifras en Miles de Pesos) Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Fideicomiso	Dación en Pago	Dación valor Avalúo Comercial	Adjudicación	Adjudicación valor Avalúo Comercial	Total Daciones y Adjudicaciones	Total Monto de Valor Avalúo Comercial
823	15	\$22,916	36	\$47,515	51	\$70,431

Fuente: HSBC México

Se registra el reverso de una Adjudicación, crédito 53775220 en el mes de Octubre 2016, cuyo saldo insoluto fue restituido al Patrimonio del Fideicomiso

El saldo insoluto de la cartera pudiera tener variaciones respecto al capital pagado debido a los créditos cubiertos por la aseguradora en los casos que sean siniestros por defunción, invalidez temporal o permanente, liquidaciones derivadas de Sentencias Judiciales y los créditos que tengan aclaraciones (seguro de desempleo, aportaciones contingentes de INFONAVIT, etc).

## **Venta de Inmuebles**

En el 2016 las ventas totales fueron por 6,478 miles de pesos ,en el 2015 las ventas totales fueron por \$5,848 miles de pesos, en el 2014 las ventas totales fueron por \$5,904 miles de pesos, en el 2013 las ventas totales fueron por \$ 9,445 miles de pesos, en el 2012 las ventas totales fueron por \$5,515 miles de pesos, en el 2011 las ventas totales fueron por \$3,340 miles de pesos, en el 2010 no se registraron ventas y en el 2009 las ventas totales fueron por \$600 miles de pesos.

Al cierre de diciembre del 2016 se han generado 35 ventas con un saldo de \$37,130 miles de pesos.

### **Venta de Inmuebles (Cifras en Miles de Pesos)**

#### **Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Fecha	Número de	Monto de Venta
2009	1	\$600
2010	-	\$0
2011	4	\$3,340
2012	3	\$5,515
2013	7	\$9,445
2014	7	\$5,904
2015	8	\$5,848
2016	5	\$6,478
Total	35	\$37,130

Fuente: HSBC México

**i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo**

**Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo**

El monto original de emisión fue de \$1,662,872 miles de pesos en septiembre del 2008, al cierre de 2016 el saldo insoluto es de \$309,589 miles de pesos.

La tasa de interés ponderada a la fecha de emisión fue de 11.91% y al cierre de diciembre de 2016 es de 11.34%. El plazo promedio ponderado que le resta a la emisión es un lapso de 6 años.

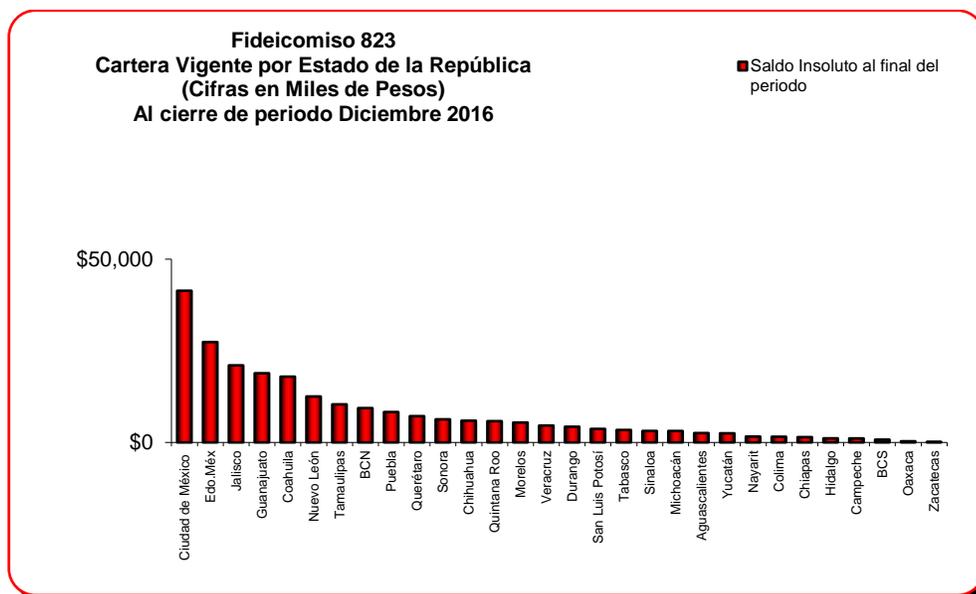
Composición de activos (Cifras en Miles de Pesos)						
A la fecha origen de emisión			Al cierre del periodo Diciembre 2016			
Fideicomiso	Saldo Insoluto Original	Tasa de Interés Ponderada Original	Saldo Insoluto	Tasa de Interés Ponderada	Periodo de Amortización	Promedio Ponderado Plazo Restante (en años)
823	\$1,662,872	11.91%	\$309,589	11.34%	Mensual	6.00

Fuente: HSBC México

Existen 2 créditos los cuales se encuentran liquidados por ser bajas por corrección.

**Cartera Vigente por Estado de la República**

El portafolio de créditos que constituye el fideicomiso se encuentra distribuido a lo largo de la República Mexicana. Las entidades federativas de Ciudad de México, Estado de México, Jalisco, Guanajuato, Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, BCN y Puebla representan el 71.15% de cartera vigente al cierre de diciembre del 2016. El saldo insoluto acumulado en dichos estados es \$167,185 miles de pesos al cierre de diciembre de 2016, integrado por 385 créditos.



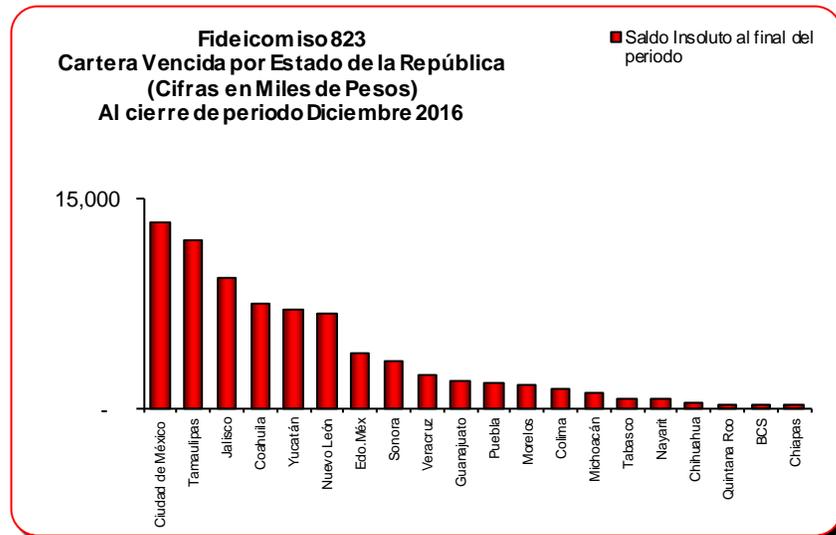
**Cartera Vigente por Estado de la República (Cifras en Miles de pesos)**  
**Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Plaza	Número de Créditos	% de Créditos	Saldo Insoluto al final del periodo	% Saldo Insoluto al final del periodo	% Saldo Insoluto al final del periodo	Número de Créditos	Saldo Insoluto al final
Ciudad de México	88	15.63%	\$41,379	17.76%			
Edo.Méx	83	14.74%	\$27,384	11.75%			
Jalisco	58	10.30%	\$21,026	9.02%			
Guanajuato	26	4.62%	\$18,874	8.10%			
Coahuila	37	6.57%	\$17,944	7.70%	71.75%	385	\$167,185
Nuevo León	38	6.75%	\$12,536	5.38%			
Tamaulipas	26	4.62%	\$10,388	4.46%			
BCN	13	2.31%	\$9,365	4.02%			
Puebla	16	2.84%	\$8,291	3.56%			
Querétaro	22	3.91%	\$7,165	3.07%			
Sonora	16	2.84%	\$6,300	2.70%			
Chihuahua	14	2.49%	\$5,926	2.54%			
Quintana Roo	15	2.66%	\$5,803	2.49%			
Morelos	10	1.78%	\$5,428	2.33%			
Veracruz	15	2.66%	\$4,598	1.97%			
Durango	8	1.42%	\$4,279	1.84%			
San Luis Potosí	11	1.95%	\$3,684	1.58%			
Tabasco	7	1.24%	\$3,397	1.46%			
Sinaloa	10	1.78%	\$3,125	1.34%			
Michoacán	10	1.78%	\$3,120	1.34%	28.25%	178	\$65,870
Aguascalientes	5	0.89%	\$2,550	1.09%			
Yucatán	12	2.13%	\$2,486	1.07%			
Nayarit	4	0.71%	\$1,599	0.69%			
Colima	3	0.53%	\$1,546	0.66%			
Chiapas	3	0.53%	\$1,442	0.62%			
Hidalgo	4	0.71%	\$1,114	0.48%			
Campeche	5	0.89%	\$1,097	0.47%			
BCS	2	0.36%	\$760	0.33%			
Oaxaca	1	0.18%	\$310	0.13%			
Zacatecas	1	0.18%	\$142	0.05%			
<b>Total</b>	<b>563</b>	<b>100%</b>	<b>\$233,055</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>563</b>	<b>\$233,055</b>

Fuente: HSBC México

## **Cartera Vencida por Estado de la República**

De forma similar a la cartera vigente, el saldo de la cartera vencida se encuentra distribuido a lo largo de la República Mexicana. La Ciudad de México, Tamaulipas, Jalisco, Coahuila, Yucatán y Nuevo León, representan el 73.40% de cartera vencida al cierre de diciembre del 2016, cuya suma de saldo insoluto es de \$56,180 miles de pesos, integrado por 51 créditos.



Fuente: HSBC México

### **Cartera Vencida por Estado de la República (Cifras en Miles de Pesos)** **Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Plaza	Número de Créditos	% de Créditos	Saldo Insoluto al final del periodo	% Saldo Insoluto al final del periodo	% Saldo Insoluto al final del periodo	Número de Créditos	Saldo Insoluto al final del periodo
Ciudad de México	14	16.09%	\$13,373	17.47%	73.40%	51	\$56,180
Tamaulipas	3	3.45%	\$12,071	15.77%			
Jalisco	15	17.24%	\$9,390	12.27%			
Coahuila	9	10.34%	\$7,545	9.86%			
Yucatán	2	2.30%	\$7,043	9.20%			
Nuevo León	8	9.20%	\$6,756	8.83%	26.60%	36	\$20,354
Edo. Méx	9	10.34%	\$3,958	5.17%			
Sonora	5	5.74%	\$3,453	4.51%			
Veracruz	2	2.30%	\$2,382	3.11%			
Guanajuato	3	3.45%	\$2,008	2.62%			
Puebla	4	4.60%	\$1,848	2.41%			
Morelos	2	2.30%	\$1,737	2.27%			
Colima	2	2.30%	\$1,366	1.78%			
Michoacán	2	2.30%	\$1,076	1.41%			
Tabasco	1	1.15%	\$651	0.85%			
Nayarit	1	1.15%	\$637	0.83%			
Chihuahua	2	2.30%	\$417	0.55%			
Quintana Roo	1	1.15%	\$325	0.42%			
BCS	1	1.15%	\$288	0.39%			
Chiapas	1	1.15%	\$209	0.28%			
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>	<b>\$76,534</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>87</b>	<b>\$76,534</b>

Fuente: HSBC México

### i.iii) Variación en saldo y en número de activos

#### Variación en saldo y en número de activos

El saldo de los créditos que constituyen el fideicomiso ha variado a lo largo de la vigencia de la emisión. Al inicio del periodo Enero del 2016 el volumen de créditos era de 797 con un saldo insoluto de \$410,549 miles de pesos, al cierre de diciembre 2016 existen 1.141 créditos liquidados, 15 daciones en pago y 36 adjudicaciones cuyo valor avalúo es de \$70,431 miles de pesos; finalizando el periodo con un saldo insoluto de \$309,589 miles de pesos y un volumen de créditos de 650,

Composición de activos (Cifras en Miles de Pesos)								
Al inicio del periodo Enero 2016			Al cierre del periodo Diciembre 2016					
Fideicomiso	Saldo Insoluto Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto	Número de Créditos	Daciones en Pago	Adjudicaciones	Monto Valor Avalúo Comercial	Créditos Liquidados
823	\$410,549	797	\$309,589	650	15	36	\$70,431	1,141

Fuente: HSBC México

#### Reestructuras

Al cierre de diciembre 2016, se encuentran vigentes 36 reestructuras con un saldo insoluto de \$19,226 miles de pesos.

En el 2016 no hay reestructuras, en el 2015 está vigente 1 reestructura con un saldo insoluto de \$437 miles de pesos, del 2014 no hay reestructuras, del 2013 están vigentes 6 reestructuras con un saldo insoluto de \$3,712 miles de pesos, del 2012 están vigentes 16 reestructuras con un saldo insoluto de \$8,476 miles de pesos, del 2011 están vigentes 12 reestructuras con un saldo insoluto de \$6,090 miles de pesos y del 2010 está vigente 1 reestructura con un saldo insoluto de \$511 miles de pesos.

#### Reestructuras (Cifras en Miles de Pesos) Al cierre del periodo Diciembre 2016

Fecha	Créditos	Saldo Insoluto a Diciembre 2016
2010	1	511
2011	12	6,090
2012	16	8,476
2013	6	3,712
2014	-	-
2015	1	437
2016	-	-
Total	36	\$19,226

Fuente: HSBC México

### i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

#### Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

En lo que respecta al grado de cumplimiento de los activos, la cartera vigente y vencida al cierre del 2016, se clasifica de acuerdo al número de cartera al corriente, amortizaciones vencidas y créditos en proceso judicial.

A continuación se presenta el estatus de la cartera en relación al grado de cumplimiento de pago que se registra:

- Los créditos al corriente son 453 con un saldo insoluto de \$180,372 miles de pesos, representando el 58.26% de la cartera.
- Los créditos en 1 a 30 días vencidos son 80 con un saldo insoluto de \$40,215 miles de pesos, representando el 12.99% de la cartera.
- Los créditos en 31 a 60 días vencidos son 22 con un saldo insoluto de \$8,651 miles de pesos, representando el 2.79% de la cartera.
- Los créditos en 61 a 90 días vencidos son 6 con un saldo insoluto de \$2,440 miles de pesos, representando el 0.79% de la cartera.
- Los créditos en más de 90 días son 9 con un saldo insoluto de \$5,390 miles de pesos, representando el 1.74% de la cartera.
- En proceso judicial se tienen 80 créditos con un saldo insoluto de \$72,521 miles de pesos, representando el 23.43% de la cartera.

**Grado de cumplimiento de los activos (Cifras en Miles de Pesos)  
Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Amortizaciones Vencidas	Número de Créditos	Saldo Insoluto	Porcentaje
Al corriente	453	\$180,372	58.26%
1 a 30 días	80	\$40,215	12.99%
31 a 60 días	22	\$8,651	2.79%
61 a 90 días	6	\$2,440	0.79%
Mas de 90 días	9	\$5,390	1.74%
En Proceso Judicial	80	\$72,521	23.43%
<b>Total</b>	<b>650</b>	<b>309,589</b>	<b>100%</b>

Fuente: HSBC México

**Estrategia Cobranza**

El objetivo se encuentra basado en depurar, estabilizar el Portafolio y reforzar las estrategias con Cobranza; buscando alternativas que permitan contener y disminuir la Cartera Vencida.

La estrategia está basada en:

- Prevención, contactando telefónicamente a clientes al corriente clasificados como de alto riesgo, informándoles sobre la próxima fecha de vencimiento, evitando caer en morosidad.
- Retención, contener cartera para evitar que migre a vencida, a través de contacto telefónico y de manera paralela (a partir de 2 pagos vencidos), cobranza física. Esta estrategia está acompañada de campañas especiales como cartas, telegramas, SMS, mensajes en cajero automático, correos electrónicos y mensajes telefónicos automáticos.
- Reestructura, mediante esquemas de solución para la Cartera Bursatilizada y Cartera en Balance.
- Recuperación, mediante liquidaciones a plazo o con pago anticipado, daciones en pago así como adjudicaciones dependiendo del nivel de morosidad.

Los créditos que se trasladan de cobranza regular a Proceso Judicial, deben cumplir las siguientes características:

- Cumplir 3 pagos vencidos
- Expediente del crédito integrado al 100%

Con base en estas características, el proceso judicial es iniciado.

Para la cartera bursatilizada los esfuerzos de cobranza y de mantenimiento del portafolio se aplican con el mismo nivel de prioridad que para la cartera en balance del Banco, respetando los acuerdos del fideicomiso.

#### **i.v) Garantías sobre los activos**

##### **Pago de Garantía**

Desde el inicio de la emisión hasta diciembre del 2016, se registraron 39 pagos por un monto de \$2,941 miles de pesos cuyo Garante es SHF.

En el 2016 se registraron 3 pagos de garantía por un monto de \$105 miles de pesos ,en el 2015 se registraron 3 pagos de garantías por un monto de \$172 miles de pesos, en el 2014 no se registró pago por garantías, en el 2013 se registraron 12 pagos de garantías por un monto de \$983 miles de pesos, 2012 se registraron 11 pagos de garantías por un monto de \$907 miles de pesos, en el 2011 se registraron 8 pagos de garantías por un monto de \$634 miles de pesos y en el 2010 se registraron 2 pagos de garantías por un monto de \$141 miles de pesos.

#### **Fideicomiso 823 Pago de Garantías (Cifras en Miles de Pesos)**

##### **Al cierre del periodo Diciembre 2016**

Fecha	Número de Créditos	Monto de Pago
dic-10	2	\$141
dic-11	8	\$634
dic-12	11	\$907
dic-13	12	\$983
dic-14	-	\$0
dic-15	3	\$172
dic-16	3	\$105
Total	39	2,941

Fuente: HSBC México

#### **i.vi) Emisiones de valores**

Durante el periodo a que se refiere este reporte el Fiduciario no emitió otros valores respaldados por los mismos activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

#### **ii) Desempeño de los valores emitidos**

Respecto del pago a los Tenedores, se informa que desde la Fecha de Emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los Pagos de Intereses y, en su caso de Amortización se han realizado en tiempo y forma. Los cuales fueron calculados de acuerdo con las formulas y procedimientos que mencionan en la Portada, específicamente en las secciones de Rendimiento y procedimiento de cálculo, Periodicidad y forma de amortización de los títulos, Periodicidad y forma de pago de Rendimientos.

A continuación se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos de la emisión:

Cupón	Fecha de Pago	Monto de pago de intereses	Monto de amortización de principal	Saldo insoluto de principal de Certificados Bursátiles Serie A-2	Número de títulos en circulación	Valor nominal ajustado inicial por título	Valor nominal ajustado final por título
88	20/01/2016	\$ 2,593	\$ 8,209	\$ 288,223	8,999,000	\$ 32.940476	\$ 32.028291
89	22/02/2016	\$ 2,522	\$ 6,558	\$ 281,665	8,999,000	\$ 32.028291	\$ 31.299577
90	22/03/2016	\$ 2,305	\$ 7,874	\$ 273,790	8,999,000	\$ 31.299577	\$ 30.424542
91	20/04/2016	\$ 2,395	\$ 13,533	\$ 260,258	8,999,000	\$ 30.424542	\$ 28.920714
92	20/05/2016	\$ 2,204	\$ 4,243	\$ 256,015	8,999,000	\$ 28.920714	\$ 28.449266
93	20/06/2016	\$ 2,240	\$ 5,919	\$ 250,096	8,999,000	\$ 28.449266	\$ 27.791520
94	20/07/2016	\$ 2,117	\$ 7,195	\$ 242,901	8,999,000	\$ 27.791520	\$ 26.991964
95	22/08/2016	\$ 2,125	\$ 6,847	\$ 236,054	8,999,000	\$ 26.991964	\$ 26.231122
96	20/09/2016	\$ 2,065	\$ 6,207	\$ 229,847	8,999,000	\$ 26.231122	\$ 25.541342
97	20/10/2016	\$ 1,946	\$ 4,341	\$ 225,505	8,999,000	\$ 25.541342	\$ 25.058904
98	22/11/2016	\$ 1,973	\$ 6,764	\$ 218,741	8,999,000	\$ 25.058904	\$ 24.307215
99	20/12/2016	\$ 1,852	\$ 4,259	\$ 214,482	8,999,000	\$ 24.307215	\$ 23.833930

Cifras reportadas en miles de Pesos, a excepción del Número de títulos en circulación, el Valor nominal ajustado inicial por título y el Valor nominal ajustado final por título.

## **b) Información relevante del periodo**

### **Eventos Relevantes y Factores de Riesgo**

A la fecha de este reporte, no existen factores de riesgo ni eventos relevantes diferentes a los mencionados en los respectivos suplementos de colocación. De la misma forma, no existe actualmente ni se prevé en el futuro cercano, ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, distinto a aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrado HSBC México ni sus subsidiarias o sus accionistas, consejeros y principales funcionarios, que pudiera tener un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera de HSBC México.

A la fecha, no existen factores de riesgo adicionales a los descritos en el suplemento de emisión que deben destacarse o revelarse.

La administración del Fideicomiso se encuentra en constante monitoreo de los factores que puedan afectar la operación y desempeño de este fideicomiso.

### **Calificaciones de la Estructura**

Durante el periodo reportado se dieron a conocer al público inversionista los siguientes eventos relevantes:

#### **FECHA**

21/04/2016

#### **ASUNTO**

Fitch Revisa Bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios de Bancos

#### **EVENTO RELEVANTE**

Fitch Ratings - Ciudad de México - (Abril 21, 2016): Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación:

Fitch ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) listados a continuación.

...

- Calificación AAA(mex)vra de los CBs HSBCCB 08-2;

...

La ratificación de calificaciones BNORCB 06, BNORCB 06-2, BACOMCB 07, BACOMCB 08, BACOMCB 09-3, BMERCB 13, HSBCCB 08-2, SCOTICB 08 y FOVIHIT 09U, refleja los niveles adecuados de protección crediticia con los que cuentan las bursatilizaciones, la calidad buena de los activos bursatilizados en el fideicomiso emisor respectivo, los ritmos consistentes de amortización observados, así como el riesgo moderado de liquidez mitigado parcialmente por reservas de intereses totalmente o casi totalmente fondeadas.

#### **SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES**

Las calificaciones que cuentan con Perspectiva crediticia Estable podrían presionarse a la baja ante un deterioro consistente en los niveles actuales de protección crediticia o cambios en la tendencia de sus indicadores de calidad de los activos. También les influiría una disminución en las actividades de cobranza primaria y especial por parte de los administradores respectivos, así como por presiones de gastos de cobranza y tasas de prepago más elevadas a las esperadas por Fitch, entre otros factores. HSBCCB 08-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 823):

El nivel de calificación actual considera la sobrecolateralización al mes de marzo de 2016. Esta se encuentra en su objetivo de 10.2% al igual que 12 meses antes. Además es considerada la disponibilidad de una Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, calificada AAA(mex) con Perspectiva crediticia Estable por Fitch) equivalente a 16% del saldo insoluto de los CBs al momento de la primera disposición. Nunca se ha utilizado la GPO. La calificación también considera el mecanismo de cobranza y pago aplicado bajo una cascada de pagos sencilla. El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 30.4% respectivamente (12 meses antes 42.3%), mostrando un ritmo de amortización adecuado en perspectiva de Fitch.

El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se percibe estable; disminuyó a un nivel de 4.8% (12 meses antes 5.3%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 4.9x, es decir, un nivel considerado adecuado por Fitch (12 meses antes 4.2x). Los CBs han incrementado su exposición hacia riesgo de prepago, mostrando un promedio anual de 17.9% (12 meses antes 13%).

*Para leer los artículos completos de las agencias calificadoras, consulte los eventos relevantes publicados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)*

### **c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso**

En el curso normal de sus operaciones, el Fideicomiso no cuenta con terceros obligados con el fideicomiso de los valores, solo los propios valores de los créditos Hipotecarios.

### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información financiera a continuación presentada debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen como Anexo a) del presente Reporte Anual. La información financiera se preparó de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

#### i) Balance y resultados del fideicomiso

<b>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA</b> <b>(Cifras en miles de pesos)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,278	7,317	10,315
Derechos de cobro, neto	291,046	374,974	494,073
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	9,062	9,239	8,745
<b>Total del activo</b>	<b>307,386</b>	<b>391,530</b>	<b>513,133</b>
<b>Pasivo</b>			
Cuentas por pagar	3	229	162
Certificados bursátiles	212,516	293,672	406,278
<b>Total pasivo</b>	<b>212,519</b>	<b>293,901</b>	<b>406,440</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio fideicomitado	115,064	129,959	153,046
Resultados acumulados	(32,330)	(46,353)	(56,589)
Resultado integral del año	12,133	14,023	10,236
<b>Total patrimonio</b>	<b>94,867</b>	<b>97,629</b>	<b>106,693</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>307,386</b>	<b>391,530</b>	<b>513,133</b>

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**(Cifras en miles de pesos)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos por intereses	41,601	51,779	73,042
Gastos por intereses	(26,374)	(36,904)	(49,588)
<b>Ingresos por intereses, neto</b>	<b>15,227</b>	<b>14,875</b>	<b>23,454</b>
Ingresos por comisiones	570	626	888
Otros ingresos, neto	16,905	27,925	15,539
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>32,702</b>	<b>43,426</b>	<b>39,881</b>
Cargos por deterioro de la cartera de crédito	(1,905)	(7,527)	(4,688)
<b>Ingresos de operación, neto</b>	<b>30,797</b>	<b>35,899</b>	<b>35,193</b>
Gastos generales	(18,664)	(21,876)	(24,957)
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>12,133</b>	<b>14,023</b>	<b>10,236</b>

## ii) Origen y aplicación de recursos

En la presente sección se explica la variación observada durante el periodo reportado en el efectivo del fideicomiso a través de la variación en todas las cuentas del balance, en la cual se detallan los conceptos de los ingresos obtenidos y los pagos realizados:

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)

(Cifras en miles de pesos)

	2016	2015	2014
Derechos de cobro	134,296	180,148	223,707
Pago de intereses	(26,338)	(36,766)	(49,481)
Amortización de la deuda	(81,950)	(113,764)	(141,219)
Comisiones por administración	(4,571)	(6,152)	(7,952)
Otros gastos de mantenimiento y administración <sup>(1)</sup>	(6,179)	(5,353)	(5,059)
Seguros y fianzas	(7,332)	(9,049)	(10,735)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(1)	(159)	159
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	348	307	425
Venta de activos de larga duración mantenidos para su venta	6,478	5,848	5,904
Ejercicio de garantía	105	172	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>14,856</b>	<b>15,232</b>	<b>15,749</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aportaciones (aplicaciones) patrimoniales, neto	(14,895)	(18,230)	(19,031)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(14,895)</b>	<b>(18,230)</b>	<b>(19,031)</b>
<b>Decremento/Incremento neto de efectivo</b>	<b>(39)</b>	<b>(2,998)</b>	<b>(3,282)</b>
Efectivo al inicio del año	7,317	10,315	13,597
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>7,278</b>	<b>7,317</b>	<b>10,315</b>

(1) Para 2016, este rubro se integra por los siguientes conceptos: Anualidad a BMV y CNBV \$518; Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras, por Administración y Auditoría \$1,945; Gastos de cobranza \$2,353; Pago de prima por garantía de pago oportuno \$1,357; Comisiones bancarias o bursátiles \$5; Impuestos y Derechos \$1. Para 2015, Anualidad a BMV y CNBV \$666; Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras, por Administración y Auditoría \$1,794; Gastos de cobranza \$990; Pago de prima por garantía de pago oportuno \$1,879; Comisiones bancarias o bursátiles \$2; Impuestos y Derechos \$12; Pago de publicaciones \$10. Para 2014, Anualidad a BMV y CNBV \$732; Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras, por Administración y Auditoría \$1,556; Gastos de cobranza \$248; Pago de prima por garantía de pago oportuno \$2,516; Comisiones bancarias o bursátiles \$2; Impuestos y Derechos \$5.

iii) **Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo**

(Cifras en miles de pesos)	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><i>Cuenta de Cobranza</i></b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>1,043</b>
<b>Ingresos</b>			
Cobranza*	140,878	186,009	229,769
Aportación del Administrador	-	4,857	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>140,878</b>	<b>190,866</b>	<b>229,769</b>
<b>Egresos</b>			
Comisiones Bancarias	(6)	(2)	(3)
Trasposos a Cuenta General	(140,872)	(190,913)	(230,759)
<b>Total Egresos</b>	<b>(140,878)</b>	<b>(190,915)</b>	<b>(230,762)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

\*Nota: Incluye venta de inmuebles e ingresos adicionales

Cuenta de Cobranza: cuenta en la que se reciben, durante cada Periodo de Cobranza por parte del Administrador, las cantidades efectivamente cobradas bajo los Créditos Hipotecarios (incluyendo Pagos de Principal), reclamaciones con respecto a los Seguros o pagos bajo el Contrato Normativo de Garantía, así como el Producto de Liquidación. Asimismo, se incluye los trasposos de dicha Cobranza que debe realizar el Fiduciario a la Cuenta General.

(Cifras en miles de pesos)

<b><i>Cuenta General</i></b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>7,316</b>	<b>10,265</b>	<b>12,553</b>
<b>Ingresos</b>			
Trasposos de Cuenta de Cobranza	140,872	190,913	230,759
Rendimientos netos por inversiones	348	306	425
<b>Total Ingresos</b>	<b>141,220</b>	<b>191,219</b>	<b>231,184</b>
<b>Egresos</b>			
Pago de Amortización de CB's	(81,950)	(113,764)	(141,219)
Pago de Intereses de CB's	(26,338)	(36,766)	(49,481)
Gastos Mensuales	(18,077)	(20,551)	(23,741)
Reembolso de Excedentes	(14,895)	(23,087)	(19,031)
Trasposos a Cuenta de Reserva	-	-	-
<b>Total Egresos</b>	<b>(141,260)</b>	<b>(194,168)</b>	<b>(233,472)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>7,276</b>	<b>7,316</b>	<b>10,265</b>

Cuenta General: cuenta en la que se reciben los trasposos de la Cobranza provenientes de la Cuenta de Cobranza y los cuales son sujetos a las Distribuciones de conformidad con el Reporte de Distribuciones en cada Fecha de Pago.

**iv) Índices y razones financieras**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aforo	7.0325%	10.2000%	10.2000%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	2.24	3.01	3
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.69	0.75	0.77
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	11.1	6.5	7.0

**Descripción de fórmula del Aforo**

“Porcentaje de Aforo”.- Significa el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

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

Dónde:

MPS = 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 incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados vigentes con 18 pagos consecutivos posteriores a la reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del inmueble y no el valor comercial

## **4) ADMINISTRACIÓN**

### **a) Auditores externos**

Para el ejercicio 2016 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C., siendo el C.P.C. Hermes Castañón Guzmán el Socio encargado de emitir los dictámenes.

La firma PricewaterhouseCoopers, S. C. fue la encargada de llevar a cabo la auditoria a los Estados Financieros del Fideicomiso para el ejercicio 2015, siendo el C.P.C. Nicolás Germán Ramírez el Socio encargado de emitir los dictámenes.

Para el ejercicio 2014 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C., siendo el C.P.C. Hermes Castañón Guzmán el Socio encargado de emitir los dictámenes.

En todos los casos los dictámenes han sido emitidos sin salvedades.

### **b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés**

En el curso normal de sus operaciones, el Fideicomiso no cuenta con operaciones, con personas relacionadas ni existe ningún conflicto de interés.

### **c) Asambleas de tenedores**

Durante el periodo reportado no se celebraron asambleas de Tenedores.

## 5) PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2016, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores.

Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 823, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra HSBCCB 08-2**



Edgar Figueroa Pantoja  
Delegado Fiduciario



Claudia Álvarez Meléndez  
Delegado Fiduciario

f

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

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

**HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC en su calidad de Administrador de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 823, celebrado con Banco Invex. S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra HSBCCB 08-2**



---

**Nuno Matos**  
Director General



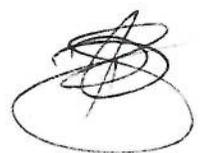
---

**Martin Eduardo Peusner**  
Director de Finanzas



---

**Leopoldo Ortega Carricarte**  
Director Jurídico



“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2016, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante  
Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra  
HSBCCB 08-2**



---

**Lic. Araceli Uribe Bárcenas  
Apoderado**

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823 (el "Fideicomiso"), al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016, y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 12 de abril de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados".

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**



---

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán  
Socio



---

C.P.C. Ricardo Delfín Quinzaños  
Apoderado

12 de abril de 2017

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados  
Bursátiles y al Comité Técnico del  
Fideicomiso Irrevocable F/00823

En mi carácter de auditor externo del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823 (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de las auditorías y hasta la fecha de emisión de mi informe de auditoría sobre los estados financieros dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar mis informes de auditoría correspondientes, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo del Fideicomiso.

Muy atentamente,  
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán  
Socio

21 de abril de 2017

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fideicomitente del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823:

Expreso mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823 (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 (el "Reporte Anual"), el informe de auditoría que emití con fecha 12 de abril de 2017, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016, y por el año terminado en esa fecha (los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión, me cerciore que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,  
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Hermes Castañón Guzmán  
Socio

## **6) ANEXOS**

### **a) Estados financieros dictaminados**

Los Estados Financieros Dictaminados del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y 2015; asimismo como los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se adjunta al presente reporte.

### **b) Información adicional**

Los reportes elaborados durante el 2016 por el Administrador pueden ser consultados en la página de Internet de HSBC, cuya dirección es [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx).

La ruta es: Grupo HSBC México / Relación con Inversionistas / BORHIS.

En donde encontrarán el histórico de las emisiones:

- Suplemento de Colocación
- Reporte Mensual de Distribución
- Reporte Mensual de Cobranza
- Reporte Mensual de Clientes Incumplidos
- Informe Mensual Fiduciario
- Anexo T
- Información Especial
- Anexo N BIS 1

Los reportes elaborados durante 2016 por el Fiduciario pueden ser consultados en la página [www.invexfiduciario.com](http://www.invexfiduciario.com)

Los reportes elaborados durante 2016 por el Representante Común pueden ser consultados en la página [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE  
EMISIÓN F/00823  
(HSBCCB 08 y HSBCCB 08-2)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de  
diciembre de 2015)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



## Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomitente del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823:

(Miles de pesos)

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823 (el Fideicomiso) constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en la auditoría de estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Cuestiones clave de la auditoría*

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

*Estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios \$26,164 (ver nota 5 a los estados financieros).*

<i>Cuestión clave de auditoría</i>	<i>Como se abordó la cuestión clave durante la auditoría</i>
<p>La estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios involucra un alto grado de juicio para la evaluación de la capacidad de pago de los deudores, considerando los diversos factores como impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito vencido, así como la confiabilidad en la documentación y actualización de la misma.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación para deterioro de los derechos de cobro y su efecto en los resultados del ejercicio, incluyeron la evaluación, a través de pruebas selectivas, tanto de los insumos utilizados como de la mecánica de cálculo con base en la política establecida por el Fideicomiso.</p>

*Otra Información*

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (“el Reporte Anual”), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El reporte anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

*Responsabilidades del Fiduciario (la Administración) y del Comité Técnico (responsables del gobierno del Fideicomiso) en relación con los estados financieros*

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de extinguir el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

*Responsabilidad de los auditores en la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

(Continúa)

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

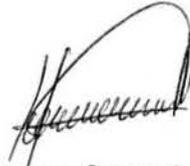
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

(Continúa)

*Otras cuestiones*

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, se presentan únicamente para fines comparativos ya que fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 25 de mayo de 2016, emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hermes Castañón Guzmán'. The signature is stylized with a large, sweeping initial 'H' and a series of horizontal strokes for the rest of the name.

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán

Ciudad de México, a 12 de abril de 2017

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2016	2015	Pasivo y Patrimonio	Notas	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 7,278	7,317	Patrimonio:	9		
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	5	317,210	411,867	Patrimonio fideicomitado		\$ 115,064	129,959
Estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	5	(26,164)	(36,893)	Resultados Acumulados		(32,330)	(46,353)
Derechos de cobro, neto		291,046	374,974	Resultado integral del año		12,133	14,023
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	6	9,062	9,239	Total patrimonio		94,867	97,629
Total de activo		\$ 307,386	391,530	Pasivo:			
				Cuentas por pagar		3	229
				Certificados bursátiles fiduciarios	7	212,516	293,672
				Total del pasivo		212,519	293,901
				Compromisos	10		
				Total del pasivo y patrimonio		\$ 307,386	391,530

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

### Estados de Resultados Integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por intereses	4 y 5	\$ 41,601	51,779
Gastos por intereses	7	<u>(26,374)</u>	<u>(36,904)</u>
Ingresos por intereses, neto		15,227	14,875
Ingresos por comisiones		570	626
Otros ingresos, neto		<u>16,905</u>	<u>27,925</u>
Total ingresos de operación		32,702	43,426
Cargos por deterioro de la cartera de crédito	5	<u>(1,905)</u>	<u>(7,527)</u>
Ingresos de operación, neto		30,797	35,899
Gastos generales	8	<u>(18,664)</u>	<u>(21,876)</u>
Resultado integral del año		\$ <u>12,133</u>	<u>14,023</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

### Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

#### Estados de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

		<u>Patrimonio fideicomitado</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado integral</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$	153,046	(56,589)	10,236	106,693
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	10,236	(10,236)	-
Reembolso de patrimonio		(23,087)	-	-	(23,087)
Utilidad del ejercicio		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,023</u>	<u>14,023</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015		129,959	(46,353)	14,023	97,629
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	14,023	(14,023)	-
Reembolso de patrimonio		(14,895)	-	-	(14,895)
Utilidad del ejercicio		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,133</u>	<u>12,133</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$	<u>115,064</u>	<u>(32,330)</u>	<u>12,133</u>	<u>94,867</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Estados de Flujos de Efectivo  
(Método directo)

Año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Actividades de operación:		
Derechos de cobro	\$ 134,296	180,148
Pago de intereses	(26,338)	(36,766)
Amortización de la deuda	(81,950)	(113,764)
Cuentas por pagar	(1)	(159)
Comisiones por administración	(4,571)	(6,152)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(6,179)	(5,353)
Seguros y fianzas	(7,332)	(9,049)
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	348	307
Venta de activos de larga duración mantenidos para su venta	6,478	5,848
Garantías de pago oportuno ejercidas	105	172
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	14,856	15,232
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento por reembolso de patrimonio	<hr/> (14,895) <hr/>	<hr/> (18,230) <hr/>
Decremento neto de efectivo	(39)	(2,998)
Efectivo al inicio del año	<hr/> 7,317 <hr/>	<hr/> 10,315 <hr/>
Efectivo al final del año	<hr/> <u>\$ 7,278</u> <hr/>	<hr/> <u>7,317</u> <hr/>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015)

(Miles de pesos)

### (1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823 (el Fideicomiso) se constituyó el 2 de septiembre de 2008 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00823 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC) en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar, y actuando como fiduciario Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero (el Fiduciario) y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CB). Los fideicomisarios en primer lugar son los tenedores de los CB que emita el Fideicomiso y en segundo lugar es la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo.

El Fideicomiso se encuentra domiciliado en la Ciudad de México, la dirección registrada es Blvd. Manuel Ávila Camacho 40-9, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000.

Las actividades del Fideicomiso son:

- i) la adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna;
- ii) la emisión de CB, los cuales contarán con dichos créditos hipotecarios como fuente de pago, y
- iii) la colocación entre el gran público inversionista de los CB. Por tal efecto ha celebrado con HSBC, el Contrato de Administración, por medio del cual el Fiduciario otorgará una comisión mercantil al administrador, con el fin de que éste lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y la garantía de pago por incumplimiento, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales, el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la Comisión por Administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales, los servicios administrativos que requiere son proporcionados por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el Fiduciario), de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

El contrato del Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los CB de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los mismos mediante la celebración de un contrato de colocación con el intermediario colocador.
- c. Suscribir todos los escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios con el fin de realizar la emisión de los CB o mantener su registro, incluyendo cualquier gestión ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV) o al S. D. Indeval, S. A. de C. V.
- d. Abrir y mantener abiertas las cuentas de cobranza, general y reserva, así como subcuentas adicionales para llevar el control de los recursos del patrimonio.
- e. Llevar a cabo la inversión del patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas, ya sea en directo o mediante la celebración de reportos.

**(2) Bases de preparación-****a) Declaración de cumplimiento**

El 12 de abril de 2017, el Actuario Edgar Figueroa Pantoja, (Director de Operación Fiduciaria) y el L. C. Enrique Huerta Atriano (Gerente de Información Financiera de Fiduciario de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión el 8 de septiembre de 2011. De acuerdo a dichas disposiciones el Fideicomiso adoptó en la elaboración de su información financiera las IFRS a partir del 1 de enero de 2012.

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

**b) Base de medición-**

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo amortizado, excepto por el efectivo y los equivalentes de efectivo que se reconocen a su valor razonable.

**c) Moneda funcional y de presentación-**

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de miles de pesos mexicanos.

**d) Uso de juicios y estimaciones-**

La preparación de los estados financieros de conformidad con la IFRS requiere que la Administración efectúe juicio, estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los principales rubros sujetos a estas estimaciones y supuestos son la estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios y derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Las estimaciones y suposiciones se revisan de manera regular. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen prospectivamente.

**(3) Políticas contables significativas-**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y valores gubernamentales recibidos en reporto, con vencimientos a corto plazo (de 1 a 3 días). A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral.

Las inversiones presentadas dentro de este rubro deben ser valores de disposición menor a 3 meses a partir de su fecha de adquisición.

**(b) Activos y pasivos financieros-**

Los activos y pasivos financieros más significativos se reconocen en la fecha de cesión por parte de HSBC de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios al Fideicomiso o bien en la fecha de emisión de los certificados bursátiles fiduciarios, respectivamente, es decir cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales de dichos instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable el cual en operaciones entre partes independientes es similar al costo. En su caso, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

***Clasificación***

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros en las siguientes categorías:

***Activos financieros***

- Préstamos y cuentas por cobrar – Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios.<sup>(1)</sup>

***Pasivos financieros a costo amortizado***

- Certificados bursátiles.<sup>(1)</sup>
- Cuentas por pagar.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, certificados bursátiles así como las cuentas por pagar se miden a costo amortizado, debido a que el objetivo del modelo de negocio del Fideicomiso es mantener dichos activos hasta su vencimiento recibiendo los flujos de efectivo contractuales, y las condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas a flujos de efectivo por pagos del principal e intereses.

***Medición a costo amortizado-***

El costo amortizado de un activo o pasivo es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, menos reducciones por deterioro.

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta exactamente los flujos de efectivo a recibir estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero (o, en su caso, un periodo más corto) al valor en libros del instrumento financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros, teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Los ingresos y gastos por intereses generados mediante el método anterior se reconocen en los resultados del periodo.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, todos los costos de transacción y los honorarios pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen los costos incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

***Medición a valor razonable-***

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción libre y en condiciones de independencia mutua en la fecha de la transacción.

Cuando la información se encuentra disponible, el Fideicomiso reconoce el valor razonable de un instrumento usando precios publicados para ese instrumento de acuerdo a valores de un mercado activo. El mercado se considera activo, si los valores publicados son confiables y se encuentran disponibles al público.

Si el mercado para la determinación del valor razonable del instrumento se considera como no activo, el Fideicomiso establece el valor razonable utilizando técnicas de valuación aceptadas. Las técnicas de valuación incluyen la utilización de información disponible sobre transacciones realizadas entre partes interesadas, debidamente informadas y con independencia mutua, referente al valor razonable de otros instrumentos que son substancialmente similares, valor de flujos futuros descontados y modelos con base en precios establecidos. La técnica utilizada para la valuación de los instrumentos, utiliza al máximo la información e indicadores de mercado disponibles que sea confiable y utilizando al mínimo juicios y estimados, asimismo se considera la información disponible que los participantes en el mercado pudieran considerar y que la misma sea consistente con metodologías para determinar el valor razonable de los instrumentos.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio determinado en la operación, por ejemplo el precio pagado o recibido en la transacción, a menos que exista evidencia de que el valor razonable del instrumento sea diferente de acuerdo a comparaciones de otras transacciones en un mercado observable respecto al mismo instrumento financiero.

Cuando el precio de la transacción proporciona la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es registrado inicialmente al precio de la operación, cualquier diferencia entre el precio y el valor inicialmente obtenido por alguna de las técnicas de valuación utilizadas, es reconocido subsecuentemente en los resultados del periodo usando una base apropiada durante la vida del instrumento.

***Baja de activos y pasivos financieros-***

El Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero sólo cuando los derechos y obligaciones contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o pasivo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo o pasivo son transferidos a otra entidad.

Cuando el Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo o pasivo y la contraprestación recibida u otorgada se reconoce en los resultados del periodo.

***(c) Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios-***

Los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, debido a que cumplen con las dos condiciones siguientes:

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

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

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

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

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

**(d) Identificación y medición del deterioro-**

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los activos están deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados.

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

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

El Fideicomiso considera la información proporcionada por el Administrador sobre cualquier cambio en la calidad crediticia de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande e independiente.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

El proceso de estimación de reservas aplicado por el Administrador consiste en hacer uso de una metodología de reservas colectivas por tasas de migración o "flow rates" promedio para los créditos que presentan de 0 a 180 días de impago. Para el caso de los créditos con más de 180 días de impago, se determina una reserva individual para cada crédito considerando el monto a recuperar mediante la venta de la garantía, es decir, su valor razonable. Esta metodología engloba el cálculo de pérdidas incurridas de los portafolios ajustadas a las políticas de reconocimiento de pérdidas establecidas para cada portafolio (periodo de castigo), reconociendo el valor de las posibles recuperaciones que sucedan después del castigo de los créditos.

Cualquier pérdida por deterioro y las ganancias por reversión del deterioro se reconocen en resultados. No se reconocen ganancias que rebasen cualquier pérdida por deterioro acumulada.

**(e) *Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta-***

Están representados por inmuebles adjudicados por el Fideicomiso como resultado de ejercer la garantía sobre los derechos de cobro no cubiertos oportunamente. Dichos derechos serán recuperados mediante la venta de dicha garantía, por lo que se clasifican como disponibles para la venta. Los derechos sobre bienes adjudicados disponibles para su venta, se registran al menor entre el valor en libros del crédito que le dio origen y su valor razonable menos costos de venta. Cualquier pérdida por deterioro y las ganancias por reversión del deterioro se reconocen en resultados. No se reconocen ganancias que rebasen cualquier pérdida por deterioro acumulada.

**(f) *Provisiones-***

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

**(g) Ingresos y gastos por intereses-**

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

**(h) Impuestos a la utilidad-**

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

**(i) Patrimonio-**

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las cantidades de efectivo que el Fideicomitente aportó al Fideicomiso, la reserva para el pago de intereses de los Certificados Bursátiles constituida, los derechos de cobro de créditos hipotecarios transferidos y los resultados de las operaciones de cada ejercicio.

**(j) Contingencias-**

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

**(k) Resultado integral-**

Representa el resultado neto del periodo, así como aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el patrimonio y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de patrimonio.

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(1) *Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-*

No se han emitido normas y modificaciones a las normas e interpretaciones que afecten al Fideicomiso y que sean efectivas a partir del 1° de enero 2016.

(4) **Efectivo y equivalentes de efectivo-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran por efectivo disponible en cuentas bancarias e inversiones disponibles a la vista, por \$7,278 y \$7,317, que se integran como se muestra a continuación:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>	
<i>Efectivo en bancos:</i>	\$	1		1	
		==		==	
		<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		Tasa de rendimiento		Tasa de rendimiento	
<i>Inversiones disponibles a la vista:</i>		<u>Importe</u>	<u>anual</u>	<u>Importe</u>	<u>anual</u>
BONDESD 200402	\$	6,996	4.95%	-	-
BONDESD 191205		281	4.95%	-	-
BONDESD 191003		-	-	<u>7,316</u>	<u>1.95%</u>
	\$	<u>7,277</u>		<u>7,316</u>	
		=====		=====	

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por operaciones de reporto a un plazo promedio de 3 días. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral del periodo en el rubro de "Ingresos por intereses" por \$398 y \$384 respectivamente.

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

## (5) Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los derechos de cobro se integran por los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios individuales denominados en pesos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los CB a que se refiere la nota 1, de conformidad con las condiciones del Fideicomiso, el plazo promedio de los créditos es de 4.37 años.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la irrecuperabilidad de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios de acuerdo con los días de impago de los créditos se muestra como sigue:

Días de vencimiento de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	2016		2015	
	Importe	Reservas	Importe	Reservas
0-29	\$ 224,072	715	308,691	937
30-59	8,686	151	7,612	377
60-89	2,462	106	4,807	348
90-119	1,232	89	2,715	361
120-149	405	41	859	137
150-179	3,851	433	1,783	215
180-209	242	45	392	63
Más de 210	<u>76.260</u>	<u>23.884</u>	<u>85.008</u>	<u>33.430</u>
Total de derechos de cobro sobre créditos hipotecarios con reserva individual	317,210	25,464	411,867	35,868
Total de reserva colectiva <sup>1</sup>	-	700	-	1,025
	<u>317.210</u>	<u>26.164</u>	<u>411.867</u>	<u>36.893</u>
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, netos	\$ <u>291,046</u>		<u>374,974</u>	

<sup>1</sup> Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, a la irrecuperabilidad de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios de 0 a 180 días de vencimiento se les genera una reserva colectiva adicional a la reserva individual.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el incremento de los intereses devengados ascendió a \$41,203 y \$51,395, respectivamente, los cuales se registraron en el estado de resultado integral dentro del rubro de "Ingresos por intereses".

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de la estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios cargado en el estado de resultado integral ascendió a \$1,905 y \$7,527, respectivamente.

**(6) Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, corresponden a inmuebles adjudicados o recibidos como dación en pago y se integran conforme a su antigüedad como se muestra a continuación:

<u>Antigüedad</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Menos de un año	\$	4,037	2,880
de 1 a 3 años		2,919	5,581
más de 3 años		<u>2,106</u>	<u>778</u>
Total	\$	<u>9,062</u>	<u>9,239</u>

**(7) Certificados bursátiles fiduciarios (CB)-**

Los CB, son instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso que se registran a su valor razonable al momento de su colocación entre el gran público inversionista, los intereses se registran sobre la base de tasa de interés efectiva y se van amortizando conforme a la tabla publicada en la BMV.

El 20 de diciembre de 2006 la Comisión autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de un programa para la emisión de CB hasta por \$10,000,000 o su equivalente en unidades de inversión con carácter revolvente, mediante el oficio 153/516611/2006.

El 4 de septiembre de 2008 se llevó a cabo la primera emisión de CB HSBCCB 08 y CB HSBCCB 08-2, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso descrito en la nota 1.

Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

## Notas a los estados financieros

(Miles de pesos, excepto cuando se indica diferente)

El aforo inicial para estas emisiones corresponde al 9.80% respecto del saldo insoluto inicial de la cartera, con un aforo objetivo del 10.20%, que deberá ser alcanzado cuando el porcentaje Serie "A-1" y Serie "A-2" lleguen al porcentaje objetivo del 89.80%, del saldo insoluto de todos los créditos vigentes.

La emisión inicial de los CB Serie "A-1" estaba integrada por 6,000,000 CB fiduciarios emitidos por el Fiduciario por \$600,000 con valor nominal de \$100 por certificado, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la Ley de Mercado de Valores (LMV) y con los términos de la instrucción de emisión y el título respectivos.

La emisión inicial de los CB Serie "A-2" estaba integrada por los 8,999,000 CB fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por \$899,900 con un valor nominal de \$100 por certificado, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV y con los términos de las instrucciones de emisión y el título respectivos.

Los CB HSBCCB 08 y HSBCCB 08-2 generan intereses sobre su valor nominal, con tasa de interés contractual anual de 9.99% para los CB Serie "A-1", y a una tasa de interés contractual anual de 10.16% para los CB Serie "A-2", las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de las emisiones. Dichos intereses son pagados los días 20 de cada mes o el día hábil siguiente durante la vigencia de la emisión, a partir del 20 de octubre de 2008.

La amortización se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de la emisión, el 1 de noviembre de 2028, sin embargo, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones anticipadas de principal en cada fecha de pago, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de los certificados bursátiles asciende a \$212,516 y \$293,672, respectivamente. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto del gasto por interés reconocido en el resultado integral ascendió a \$26,374 y \$36,904, respectivamente.

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

**(8) Operaciones con partes relacionadas-**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de los gastos con partes relacionadas registrados en el estado de resultado integral se muestra a continuación:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
HSBC México:			
Comisiones por administración	\$	4,571	6,152
Seguros pagados		<u>6,779</u>	<u>8,314</u>
Total	\$	<u>11,350</u>	<u>14,466</u>
Banco Invex			
Servicios administrativos	\$	<u>402</u>	<u>391</u>

**(9) Patrimonio-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el patrimonio está conformado por las aportaciones realizadas por HSBC, más aportaciones o aplicación patrimonial, menos reembolso de patrimonio y distribuciones; asimismo se integra por los resultados acumulados y el resultado integral del periodo.

**(10) Compromisos-**

El Fideicomiso tiene compromisos derivados del contrato de prestación de servicios de administración y cobranza, los cuales corresponden al pago de la comisión por la administración y cobranza de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios. La comisión equivale a un porcentaje más el impuesto al valor agregado, de los flujos de cobranza correspondientes al mes anterior.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

**(11) Administración de riesgos financieros-****(a) *Marco de administración de riesgos financieros-***

El Administrador del Fideicomiso cuenta con un departamento de riesgos, al cual se le han otorgado ciertas responsabilidades y autoridad para administrar los activos y pasivos del Fideicomiso en cumplimiento del objetivo por el cual fue constituido.

El cumplimiento de los objetivos y la administración de activos y pasivos es monitoreada por el Comité de Riesgos que revisa de manera mensual dichos elementos.

**(b) *Riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios de acreditados en valores del Fideicomiso.

**Exposición de crédito**

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

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La clasificación de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios por tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Total</u>	<u>%</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
Por tipo de riesgo:				
Normal	\$ 235,220	75	\$ 321,110	78
Potencial	1,232	-	2,715	1
Real	405	-	859	-
Alto Riesgo	3,851	1	1,783	-
Irrecuperable	<u>76,502</u>	<u>24</u>	<u>85,400</u>	<u>21</u>
	\$ <u>317,210</u>	<u>100</u>	\$ <u>411,867</u>	<u>100</u>

**(c) Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El riesgo de liquidez está estrechamente relacionado a la calidad de los flujos que provienen de la cartera, por lo que el pago oportuno de los CB depende directamente de que los deudores de los créditos hipotecarios cumplan sus obligaciones. En la medida en que la solvencia de los deudores hipotecarios se vea afectada en forma negativa, existe el riesgo de incumplimiento a sus obligaciones, lo anterior puede tener como resultado que el patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CB.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso emisor no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles fiduciarios, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Cedente, al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común, a los Intermediarios Colocadores o a cualquier otra persona.

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

El Administrador del Fideicomiso administra este riesgo mediante las características de las emisiones dado que la característica de los pasivos financieros a costo amortizado son similares a las características de los activos financieros a costo amortizado.

Análisis de vencimiento de los activos y pasivos financieros

Los vencimientos contractuales de los activos y pasivos financieros a costo amortizado se muestran a continuación:

31 de diciembre de 2016	Valor en Libros	Nivel de medición Vencimiento			
		1-3 meses	3 meses- 1 año	1-5 años	Más de 5 años
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,278	7,278	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	317,210	481	2,810	93,517	220,402
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para su venta	9,062	447	3,591	4,557	467
Posición activa	333,550	8,206	6,401	98,074	220,869
Cuentas por pagar	(3)	(3)	-	-	-
Certificados bursátiles fiduciarios	(212,516)	(4,990)	(14,801)	(88,506)	(104,219)
Posición pasiva	(212,519)	(4,993)	(14,801)	(88,506)	(104,219)
Posición neta	\$ 121,031	3,213	(8,400)	9,568	116,650

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2015	Valor en Libros	Nivel de medición			
		Vencimiento			
		1-3 meses	3 meses- 1 año	1-5 años	Más de 5 años
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,317	7,317	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	411,867	5,166	5,450	38,587	362,664
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para su venta	9,239	2,880	1,605	4,286	468
Posición activa	428,423	15,363	7,055	42,873	363,132
Cuentas por pagar	(229)	(229)	-	-	-
Certificados bursátiles fiduciarios	(293,672)	(6,504)	(18,876)	(112,755)	(155,537)
Posición pasiva	(293,901)	(6,733)	(18,876)	(112,755)	(155,537)
Posición neta	\$ 134,522	8,630	(11,821)	(69,882)	207,595

*(d) Riesgo de mercado-*

Es el riesgo en el que los cambios en los precios de mercado, como tasa de interés, tipos de cambio o precios de los instrumentos, afecten los ingresos de la entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es evaluar y controlar las exposiciones de riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables que permitan generar utilidades.

La magnitud del riesgo de mercado se estima mediante la sensibilidad del valor razonable del activo y del pasivo.

Los CB devengan intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto los tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los CB les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

## Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Calificación de los CB

A continuación se muestra la calificación otorgada por Fitch Ratings, calificadora externa, la cual representa la calidad crediticia de los certificados bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

<u>Fecha de la calificación</u>	<u>Serie</u>	<u>Calificación</u>	<u>Calificadora</u>
31 de diciembre de 2016	HSBCCB08-2	AAA(mex)	Fitch Ratings
31 de diciembre de 2015	HSBCCB08-2	AAA(mex)	Fitch Ratings

Para determinar la calificación de los certificados bursátiles, las calificadoras externas utilizan la categoría "Administración y calidad de activos", la cual representa el nivel de seguridad de la sociedad evaluando primordialmente la calidad y diversificación de los activos del portafolio, las fuerzas y debilidades de la administración y su capacidad operativa. Las calificaciones para esta categoría son: Sobresaliente (AAA), Alta (AA), Buena (A), Aceptable (BBB), Baja (BB), Mínima (B), Vulnerable (CCC), Muy vulnerable (CC) e Incumplimiento (C).

**(12) Clasificación y valor razonable de los activos y pasivos financieros-**Determinación de valores razonables

La determinación del valor razonable de activos y pasivos financieros por los que no existe un mercado observable requiere el uso de técnicas de valuación como se ha descrito en la nota 3. Para los instrumentos financieros con operaciones poco frecuentes o que tienen poca transparencia de precio, el valor razonable tiene menor objetividad.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

El Fideicomiso determina sus valores razonables usando los siguientes niveles de valor razonable que refleja la importancia de las variables usadas en cada una:

- Nivel 1: Uso de precios públicos (sin ajustes) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basado en variables observables ya sea directa (como precios) o indirectas (derivado de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios públicos en mercados activos para instrumentos similares, precios públicos para instrumentos financieros idénticos o similares en el mercado que se consideran menos activos, u otras técnicas de valuación de donde todas las variables significativas son directa o indirectamente obtenidas de información de mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación usando variables significativas no observables.

Los valores razonables de instrumentos financieros activos y pasivos que son cotizados en mercados activos están basados en sus precios publicados o mediante proveedores oficiales de precios. Para el resto se usan técnicas de valuación reconocidas.

En la hoja siguiente se muestra la clasificación de los rubros del estado de posición financiera conforme al nivel de medición de sus instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	<u>Valor razonable</u>	<u>Total valor en libros</u>	<u>Nivel de Medición</u>
<b>31 de diciembre 2016</b>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,278	7,278	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	297,979	291,046	Nivel 2
Activos de larga duración mantenidos para su venta	<u>9,062</u>	<u>9,062</u>	Nivel 3
<u>Pasivos:</u>			
Otras cuentas por pagar	\$ 3	3	Nivel 1
Obligaciones sobre certificados Bursátiles	<u>227,121</u>	<u>212,516</u>	Nivel 1
<b>31 de diciembre 2015</b>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,317	7,317	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	394,582	374,974	Nivel 2
Activos de larga duración mantenidos para su venta	<u>9,239</u>	<u>9,239</u>	Nivel 3
<u>Pasivos:</u>			
Otras cuentas por pagar	\$ 229	229	Nivel 1
Obligaciones sobre certificados bursátiles	<u>329,104</u>	<u>293,672</u>	Nivel 1

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00823**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

**(13) Nuevas normas o modificaciones para 2016 y próximos requerimientos-**

Existen una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2016, sin embargo, dichas normas o modificaciones no son aplicables al Fideicomiso. Aquellas que pueden ser relevantes para el Fideicomiso se señalan a continuación:

**NIIF 9 Instrumentos Financieros-**

NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de los activos financieros. Bajo la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos con base en el modelo de negocios en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales.

NIIF 9 (2010) introduce cambios adicionales en relación con los pasivos financieros. En la actualidad, el IASB tiene un proyecto activo para efectuar modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 y agregar nuevos requerimientos para tratar el deterioro del valor de los activos financieros y la contabilidad de coberturas.

NIIF 9 (2013) introduce nuevos requisitos para contabilizar coberturas que se alinean más estrechamente con la gestión de riesgos.

NIIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

El Fideicomiso no planea adoptar esta norma anticipadamente. Con base en la evaluación inicial, no se espera que la norma tenga un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

***Fideicomiso Irrevocable Número 823,  
Administrado por Banco Invex, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo  
Financiero, Fiduciario***

Estados Financieros Dictaminados  
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

**Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado  
por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Índice

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes .....	1 y 2
Estados financieros:	
Estados de situación financiera .....	3
Estados de resultados .....	4
Estados de cambios en el patrimonio .....	5
Estados de flujos de efectivo .....	6
Notas sobre los estados financieros .....	7 a 23

## **Dictamen de los Auditores Independientes**

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 823, administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 823, administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario al 31 de diciembre de 2015 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Nicolás Germán Ramírez  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 25 de mayo de 2016

***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Estados de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2015 y 2014

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (Nota 2)*

<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>31 de diciembre de</u></b>	
		<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 7,317	\$ 10,315
Cartera de crédito	8	411,867	540,697
Provisión por deterioro de cartera de crédito	8	(36,893)	(46,624)
Cartera de crédito - Neta	8	374,974	494,073
Bienes adjudicados	9	9,239	8,745
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 391,530</b>	<b>\$ 513,133</b>
<b><u>Pasivo Y Patrimonio</u></b>			
Certificados bursátiles	10	\$ 293,672	\$ 406,278
Otras cuentas por pagar		229	162
<b>Total pasivo</b>		<b>293,901</b>	<b>406,440</b>
PATRIMONIO:			
Patrimonio fideicomitado	13	129,959	153,046
Resultados acumulados		(46,353)	(56,589)
Resultado del ejercicio		14,023	10,236
<b>Total patrimonio</b>		<b>97,629</b>	<b>106,693</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 391,530</b>	<b>\$ 513,133</b>

Las quince notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Claudia Álvarez Meléndez  
Subdirectora de Administración Fiduciaria

Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información Financiera del Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Estados de Resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (Nota 2)*

	<u>Nota</u>	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por Intereses	7 y 8	\$ 51,779	\$ 73,042
Gastos por intereses	10	<u>(36,904)</u>	<u>(49,588)</u>
Margen bruto		14,875	23,454
Ingresos por comisiones		626	888
Otros ingresos, neto	11	<u>27,925</u>	<u>15,539</u>
Total ingresos de operación		<u>43,426</u>	<u>39,881</u>
Provisión por deterioro de cartera de crédito	8	(7,527)	(4,688)
Gastos generales	12	<u>(21,876)</u>	<u>(24,957)</u>
Total de gastos de la operación		<u>(29,403)</u>	<u>(29,645)</u>
Resultado del ejercicio		<u>\$ 14,023</u>	<u>\$ 10,236</u>

Las quince notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Claudia Álvarez Meléndez  
Subdirectora de Administración Fiduciaria

Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información Financiera del Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (Nota 2)*

	Patrimonio fideicomitado	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 172,077	(\$ 54,666)	(\$ 1,923)	\$ 115,488
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	(1,923)	1,923	-
Reembolso de excedentes de efectivo	(19,031)	-	-	(19,031)
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,236</u>	<u>10,236</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	153,046	(56,589)	10,236	106,693
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	10,236	(10,236)	-
Reembolso de excedentes de efectivo	(23,087)	-	-	(23,087)
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,023</u>	<u>14,023</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 129,959</u>	<u>(\$ 46,353)</u>	<u>\$ 14,023</u>	<u>\$ 97,629</u>

Las quince notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Claudia Álvarez Meléndez  
Subdirectora de Administración Fiduciaria

Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información Financiera del Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (Nota 2)*

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Actividades de operación</u>		
Ingresos provenientes de la cartera de créditos	\$ 180,148	\$ 223,707
Amortización de certificados bursátiles	(113,764)	(141,219)
Pago de intereses	(36,766)	(49,481)
Cuentas por pagar	(159)	159
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	307	425
Venta de bienes adjudicados	5,848	5,904
Comisiones por administración pagadas	(6,152)	(7,952)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(5,353)	(5,059)
Seguros y fianzas pagadas	(9,049)	(10,735)
Garantías de pago oportuno ejercidas	<u>172</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo generados en actividades de operación	<u>15,232</u>	<u>15,749</u>
<u>Actividades de financiamiento</u>		
Reembolsos de excedentes de efectivo	<u>(18,230)</u>	<u>(19,031)</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(18,230)</u>	<u>(19,031)</u>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,998)	(3,282)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>10,315</u>	<u>13,597</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 7,317</u>	<u>\$ 10,315</u>

Las quince notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Claudia Álvarez Meléndez  
Subdirectora de Administración Fiduciaria

Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información Financiera del Fiduciario

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (Nota 2)*

## **Nota 1. - Naturaleza del Fideicomiso y características principales:**

El Fideicomiso Irrevocable Número 823 (Fideicomiso) Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (Fiduciario) fue constituido el 02 de septiembre de 2008, con una duración indefinida, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados) emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y, en su caso, se hayan liquidado íntegramente a la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas, conforme a los términos del seguro de garantía financiera.

El 20 de diciembre de 2006 la Comisión autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores un programa para la emisión de Certificados hasta por \$10,000,000, o su equivalente en unidades de inversión, con carácter revolvente, mediante el oficio 153/516611/2006.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, con el carácter de Fideicomitente y Fiduciario en último lugar (HSBC o Fideicomitente) y el Fiduciario. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso; b) en segundo lugar la SHF y c) en tercer lugar HSBC. Actuando Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es: i) la adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna; ii) la emisión de Certificados, y iii) la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados para entregar el producto de su venta al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por este al Fideicomiso, y iv) el pago de los Certificados y los gastos, utilizando para ello exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el contrato del mismo. Por tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente, el contrato de administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al administrador, con el fin de que éste lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y la garantía de pago por incumplimiento, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los Certificados de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los Certificados mediante celebración de un contrato de colocación con el intermediario colocador.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

- c. Suscribir todos los escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios con el fin de realizar la emisión de los Certificados o mantener su registro, incluyendo cualquier gestión ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV) o al S. D. Ineval, S. A. de C. V.
- d. Abrir y mantener abiertas las cuentas de cobranza, general y reserva, así como subcuentas adicionales para llevar el control de los recursos del patrimonio.
- e. Llevar a cabo la inversión del patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas, ya sea en directo o mediante la celebración de reportos.

El Fideicomiso no tiene empleados y los servicios de administración le son prestados por el Fiduciario.

## **Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:**

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones a las NIIF respectivas, emitidas por el International Financial Reporting Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee.

De conformidad con las modificaciones a las “Reglas para Fideicomisos Públicos y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos”, emitidos por la Comisión el 27 de enero de 2009, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las NIIF.

### Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros del Fideicomiso se prepararon utilizando la moneda del ambiente económico primario en donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos ya que corresponden a la moneda de registro, funcional y de presentación del Fideicomiso. Debido a esto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

### Estado de flujos de efectivo

El Fideicomiso utiliza el método directo para la presentación del estado de flujo de efectivo.

### Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 25 de mayo de 2016, por Claudia Álvarez Meléndez y Enrique Huerta Atriano, Delegado Fiduciario y Gerente de información financiera del Fiduciario.

## **Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables:**

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

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se registran a valor nominal, que no difiere significativamente de su valor razonable debido a lo corto de su fecha de vencimiento.

## b. Activos financieros

Las compras y ventas convencionales de instrumentos financieros se reconocen en el estado de situación financiera en la fecha de negociación, que es la fecha en que se adquiere el compromiso de comprar o vender el instrumento.

### Clasificación

En su reconocimiento inicial y con base a su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados y créditos y partidas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

#### i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con cambios en resultados, si es designado como mantenido para negociación o califica como tal en el reconocimiento inicial. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se valúan a su valor razonable, los costos de transacción directamente atribuibles y los cambios correspondientes en su valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.

#### ii. Créditos y partidas por cobrar

Los créditos y partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Son presentados como activos circulantes excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses, netos de la provisión por deterioro de cartera de crédito. Inicialmente, se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible; posteriormente son valuadas a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El saldo insoluto de los créditos se identifica como cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos, o se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

El Fideicomiso da de baja los activos financieros cuando; a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o b) se transfiera el activo financiero mediante: i) la transferencia de manera substancial de los riesgos y beneficios del activo financiero o ii) si el Fideicomiso retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios pero no retiene el control del activo financiero.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

El control es retenido si la contraparte no tiene la capacidad efectiva de vender el activo sin restricciones.

## c. Bienes adjudicados

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes inmuebles recibidos en pago de un crédito se registran al menor entre el costo y valor neto de realización. Los bienes recibidos en pago, que no se esperan vender en un plazo aproximado de un año y no cumplen con las condiciones para ser clasificados como mantenidos para la venta, son clasificados como bienes adjudicados sujetos a pruebas anuales de deterioro.

El valor neto de realización es el valor razonable estimado menos los gastos de venta variables correspondientes. Las ganancias o pérdidas en la venta de estos bienes se incluyen en los resultados.

## d. Deterioro de activos financieros

El posible deterioro en el valor de un activo financiero o un grupo de activos financieros es revisado en cada fecha de reporte, identificando si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial y que dichos eventos de pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados. Las evidencias objetivas de deterioro incluyen: a) dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; b) incumplimiento del contrato, como impago o retrasos en el pago de los intereses o del capital; c) el prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias; d) es probable que el prestatario entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera; e) los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, y f) la desaparición de un mercado activo. El Fideicomiso inicialmente evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro por cada tipo de activo financiero de manera individual para activos financieros significativos e individual o colectiva para activos que no son individualmente significativos. Si dichas evidencias existen, se cuantifica y se registra la pérdida en los resultados del ejercicio de acuerdo con el tipo de activo financiero, como sigue:

### Estimación para cartera de créditos

El Fideicomiso considera un crédito como deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (véase evidencias de deterioro en el párrafo anterior), los créditos deteriorados significativos se miden como la diferencia entre el valor en libros y los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés efectiva original del crédito o al valor razonable de la garantía, si esta es la única fuente para la recuperación del crédito. Los créditos deteriorados requieren de provisión, disminuyendo el valor en libros del activo deteriorado cuando los flujos futuros descontados son menores que su valor en libros.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

Para la estimación de provisiones de la cartera de créditos analizados colectivamente, así como para créditos no deteriorados, se determinan ratios de pérdidas históricas. Estos ratios se determinan por segmentos de negocio, para lograr estimaciones de pérdidas por grupos homogéneos de clientes. Los ratios históricos de pérdidas son actualizados para incorporar la información de las condiciones económicas actuales, conjuntamente con las tendencias geográficas o de la industria, concentraciones del deudor dentro de cada segmento de negocio y cualquier otra información pertinente que pueda influir en la estimación de la provisión.

Diversos factores pueden afectar la estimación de la provisión del Fideicomiso para posibles pérdidas en la cartera de créditos, incluyendo la volatilidad en la probabilidad de incumplimiento, las migraciones y la severidad de la pérdida estimada.

Las pérdidas por créditos incobrables, totales o parciales, incrementan la provisión en el año en el que se determina que son incobrables.

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

El tiempo estimado entre la ocurrencia del evento de pérdida y su identificación, es de 12 meses de acuerdo con las estimaciones de la gerencia.

## **e. Cuentas por pagar**

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

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

## **f. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado; cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y el monto ha sido estimado confiablemente. Las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su vencimiento.

## **g. Certificados bursátiles**

Los Certificados se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los Certificados se valúan posteriormente al costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración de los Certificados, utilizando el método de tasa de interés efectivo.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## **h. Patrimonio**

El patrimonio fideicomitado está conformado por el diferencial entre el valor nominal de los créditos cedidos al Fideicomiso y el importe recibido por los mismos (Aforo).

## **i. Impuestos a la utilidad**

El Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta, por lo tanto, no reconoce impuestos a la utilidad corrientes y diferidos.

## **j. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de devengado, con referencia a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o sobre el reconocimiento inicial.

Interés implícito - De conformidad con el IAS 39, el valor razonable de un préstamo o partida por cobrar a largo plazo, que no acumula (devenga) intereses, puede estimarse como el valor presente de todos los flujos de efectivo futuros descontados utilizando las tasas de interés de mercado que prevalecen para instrumentos similares con calificaciones crediticias parecidas.

Los ingresos por intereses en inversiones en valores de gran liquidez y comisiones por cobranza provenientes de cartera de crédito se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan, de acuerdo con el método de interés efectivo.

## **k. Gastos por intereses**

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan utilizando el método de la tasa de interés efectiva. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés efectiva calculada.

## **l. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, el Fiduciario debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes.

Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Por lo que se refiere a las estimaciones asociadas a la valuación y/o deterioro de activos financieros, el Fiduciario tiene como política considerar los importes proporcionados por el Administrador de la cartera toda vez que, en dicho carácter, es quien tiene la información necesaria para poder realizar el mejor estimado.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## **Nota 4 - Administración de riesgos y capital:**

### a. Administración de Patrimonio

Los objetivos del Fideicomiso son administrar los activos y pasivos, los cuales incluyen: efectivo y equivalentes de efectivo, cartera de créditos hipotecarios, deuda, además de mantener una estructura flexible de Patrimonio y Activos que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, a la vez de que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos. No es objeto del Fideicomiso enajenar los derechos sobre los créditos hipotecarios ni la recompra de los Certificados emitidos.

### b. Tipos de riesgo

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

#### i. Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto a diversos riesgos financieros relacionados con la posibilidad de seguir realizando de forma consistente la cobranza de los créditos hipotecarios individuales que generan los recursos monetarios para dar cumplimiento al pago de los Certificados que le han sido cedidos para su cobranza, e implica los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones ya acordadas.

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

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

A continuación se presenta la calidad crediticia de las instituciones financieras, en las que se encuentran depositados el efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

<u>Calidad crediticia</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
mxA-1	\$ 1	\$ 50
mxA+	<u>7,316</u>	<u>10,265</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 7,317</u>	<u>\$10,315</u>

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

A continuación se presenta la clasificación de la cartera de créditos por tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

<u>Por tipo de riesgo</u>	<u>Días de antigüedad</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		<u>Total</u>	<u>%</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
Normal	0 a 89 días	\$ 321,110	78	\$ 448,964	83
Potencial	90 a 119 días	2,715	1	3,568	1
Real	120 a 149 días	859	-	3,552	1
Alto riesgo	150 a 179 días	1,783	-	3,807	1
Incobrable	Más de 179 días	<u>85,400</u>	<u>21</u>	<u>80,806</u>	<u>14</u>
		<u>\$ 411,867</u>	<u>100</u>	<u>\$ 540,697</u>	<u>100</u>

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

## ii. Riesgo de tasa de interés

Los Certificados devengan intereses a una tasa fija, por lo tanto los tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

### Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad se determinó en base a la exposición a la tasa de interés de los Certificados; el análisis preparado fue asumiendo que el monto en circulación al final del periodo de referencia fue excepcional durante todo el año. Se utiliza un incremento de .10 puntos, el cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado .10 puntos por encima y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2015 aumentaría \$156.

## iii. Riesgo de liquidez

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

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

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas, el Fiduciario llevará a cabo, con cargo al Patrimonio fideicomitado, y hasta donde este baste y alcance, previa autorización conforme a instrucciones de los Fideicomitentes, los gastos correspondientes a la Emisión. Los tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago de capital e intereses derivados de los Certificados al Fideicomitente.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez asegurándose de mantener suficiente efectivo en inversión con realización inmediata para cumplir con las necesidades operativas.

La tabla siguiente muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso desde el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los cuales han sido proyectados en cada uno de los plazos.

2015					
Concepto	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Mas de 5 años	Total
Certificados	\$ 22,950	\$ 45,899	\$ 45,899	\$181,684	\$ 296,432
Intereses por devengar	<u>29,533</u>	<u>51,810</u>	<u>42,410</u>	<u>74,876</u>	<u>198,629</u>
	<u>\$ 52,483</u>	<u>\$ 97,709</u>	<u>\$ 88,309</u>	<u>\$256,560</u>	<u>\$ 495,061</u>
2014					
Concepto	Menos de 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Mas de 5 años	Total
Certificados	\$ 29,475	\$ 58,950	\$ 58,950	\$262,820	\$ 410,195
Intereses por devengar	<u>40,961</u>	<u>72,720</u>	<u>60,649</u>	<u>121,920</u>	<u>296,250</u>
	<u>\$ 70,436</u>	<u>\$131,670</u>	<u>\$119,599</u>	<u>\$384,740</u>	<u>\$ 706,445</u>

#### iv. Riesgo de mercado

La Administración del Fideicomiso no identificó algún riesgo de mercado, ya que la actividad del Fideicomiso se basa en la inversión, administración y fuente de pago de los recursos económicos relacionados con los contratos de derechos al cobro de los créditos cedidos.

#### **Nota 5 -Estimaciones y juicios contables de la Administración del Fideicomiso:**

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

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

La Administración del Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros. Las estimaciones contables reconocidas resultantes probablemente difieran de los resultados o eventos reales; aquellas estimaciones y proyecciones que tienen un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio siguiente, se detallan a continuación.

Las pérdidas crediticias se reconocen cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido el deterioro de un crédito o de una cartera de crédito. Los métodos de estimación de provisiones incluyen el uso de análisis estadístico de la información histórica mediante las siguientes metodologías:

## **Net Roll Rates**

El modelo colectivo de Net Roll Rates, usa datos históricos de comportamiento para proyectar futuras pérdidas contractuales (netas de recuperaciones), este modelo es utilizado para créditos hipotecarios con menos de 180 días de mora.

Los aspectos clave del modelo son los siguientes:

- a. Flow rates históricos calculados para cada cubeta de morosidad.
- b. Tasas brutas de pérdida contractual de cada segmento de morosidad derivada usando 12 meses de flow rates promedio.
- c. Los intereses devengados después de la fecha de evaluación, excluidos del cálculo de los flow rates.
- d. Las tasas de recuperación.
- e. Saldos reales en el mes.
- f. Reservas adicionales incluidos para el Loss Outcome Period.

## **Individual Model**

Este modelo se utiliza para los créditos hipotecarios con más de 180 días de mora, los factores que utiliza el modelo son:

- a. Valor actualizado de la garantía.
- b. Probabilidad de recuperación a través de distintas vías.
- c. Tasas de recuperación
- d. Tiempo esperado de recuperación con base en la etapa legal

## **Nota 6 - Valor razonable:**

Las NIIF requieren que se revele información sobre el valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos activos y pasivos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un activo y pasivo financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable de los activos y pasivos financieros.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## Equivalentes de efectivo

El valor razonable, el cual corresponde al valor que se presenta en el estado de situación financiera, se determina en función de las cotizaciones de mercado. Si no existe un mercado activo para los instrumentos financieros, se establece el valor razonable basado en otras técnicas de valuación como: con base en precios de referencia de instrumentos similares, condiciones específicas del emisor o modelos de flujos de efectivo descontado.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los equivalentes de efectivo son clasificados como Nivel 1.

## Cartera de créditos, neta de provisión

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

Las condiciones de mercado se han mantenido similares para transacciones de la misma naturaleza.

Atendiendo a esta clasificación, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la cartera de créditos, neta de provisión son clasificados como Nivel 2.

## Certificados

El valor razonable de los Certificados está basado en los flujos de fondos esperados descontados a valor presente utilizando una tasa de interés de mercado atendiendo al riesgo crediticio de dicha emisión y se aproxima a su valor razonable debido principalmente a lo siguiente:

Los Certificados HSBCCB 08-2 tienen una calificación crediticia en escala nacional de "mxAAA" perspectiva crediticia estable ratificada por Fitch Ratings. El servicio de la deuda, depende de los flujos generados para los activos financieros, los cuales también se consideran para determinar la calificación mencionada.

Los Certificados se registran a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas. En el caso de los Certificados que tiene el Fideicomiso y derivado a que están cotizadas en un mercado activo, se clasifican en el Nivel 1.

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 no difieren significativamente de los valores contractuales.

**Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

**Nota 7 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en bancos	\$ 1	\$ 50
Inversiones de corto plazo	<u>7,316</u>	<u>10,265</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 7,317</u>	<u>\$ 10,315</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2015</u>		
<u>Títulos</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
BONDES 191003	4 días	1.95%	<u>\$ 7,316</u>

	<u>31 de diciembre de 2014</u>		
<u>Títulos</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
BPAG91 190822	2 días	3.10%	<u>\$10,265</u>

Las inversiones en valores están sujetas a diversos tipos de riesgos, los principales que pueden asociarse a los mismos están relacionados con el mercado en donde operan, las tasas de interés asociada al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

**Nota 8 - Cartera de créditos:**

La cartera de crédito está integrada por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los Certificados, de acuerdo con las condiciones del Fideicomiso. La vida promedio de los créditos es de 9.50 años.

**Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cartera de créditos vigente	\$ 321,110	\$ 448,963
Cartera de créditos vencida	<u>90,757</u>	<u>91,734</u>
Total cartera de crédito	411,867	540,697
Provisión por deterioro de cartera de crédito	<u>(36,893)</u>	<u>(46,624)</u>
Total cartera de crédito neta	<u>\$ 374,974</u>	<u>\$ 494,073</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la antigüedad de la cartera de créditos vencida (días) se muestra a continuación:

	<u>2015</u>						
	<u>Entre 0 y 29*</u>	<u>Entre 30 y 59*</u>	<u>Entre 60 y 89*</u>	<u>Entre 90 y 149</u>	<u>Entre 150 y 179</u>	<u>Más 179</u>	<u>Total cartera</u>
Créditos hipotecarios	<u>\$ 308,691</u>	<u>\$ 7,612</u>	<u>\$ 4,807</u>	<u>\$ 3,574</u>	<u>\$ 1,783</u>	<u>\$ 85,400</u>	<u>\$ 411,867</u>
	<u>2014</u>						
	<u>Entre 0 y 29*</u>	<u>Entre 30 y 59*</u>	<u>Entre 60 y 89*</u>	<u>Entre 90 y 149</u>	<u>Entre 150 y 179</u>	<u>Más 179</u>	<u>Total cartera</u>
Créditos hipotecarios	<u>\$ 419,239</u>	<u>\$ 12,422</u>	<u>\$ 17,303</u>	<u>\$ 7,120</u>	<u>\$ 3,807</u>	<u>\$ 80,806</u>	<u>\$ 540,697</u>

\* La cartera de crédito vigente es considerada en los plazos entre 0 y 89 días.

En 2015 y 2014 los intereses y accesorios registrados en resultados ascienden a \$51,395 y \$65,137 y, los accesorios ascienden a \$8,045 y \$9,925, respectivamente, registrados en ingresos por comisiones y otros ingresos.

El movimiento del saldo de la provisión para cartera de créditos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se presenta a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al final del año	(\$ 46,624)	(\$ 49,349)
Efecto en resultado del ejercicio	(7,527)	(4,688)
Aplicaciones del año	<u>17,258</u>	<u>7,413</u>
Saldos al final del año	<u>(\$ 36,893)</u>	<u>(\$ 46,624)</u>

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## **Nota 9 - Bienes adjudicados:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bienes adjudicados	\$ 8,745	\$ 8,365
Altas de bienes adjudicados	4,486	4,023
Bajas de bienes adjudicados	<u>(3,992)</u>	<u>(3,643)</u>
Bienes adjudicados	<u>\$ 9,239</u>	<u>\$ 8,745</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Antigüedad</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Menos de un año	\$ 2,880	\$ 2,481
De uno a tres años	5,581	5,797
Más de tres años	<u>778</u>	<u>467</u>
Total de bienes adjudicados	<u>\$ 9,239</u>	<u>\$ 8,745</u>

## **Nota 10 - Certificados bursátiles:**

Con base en el programa de emisión, el 2 de septiembre de 2008 a través de este Fideicomiso se llevó a cabo las ofertas públicas para la emisión de los Certificados denominados HSBCCB 08, "Serie A-1" por \$600,000, y HSBCCB 08-2, "Serie A-2" por \$899,000. El aforo inicial para estas emisiones corresponde al 9.80% respecto del saldo insoluto inicial de la cartera, con un aforo objetivo del 10.20%, que deberá ser alcanzado cuando el monto de principal de la Serie "A-1" y el monto de la Serie "A-2" representen el 89.80% del saldo insoluto de todos los créditos hipotecarios vigentes.

La emisión inicial de los Certificados Serie "A-1" y Serie "A-2" estaba integrada por los 6,000,000 y 8,999,000 de Certificados emitidos por el Fiduciario por \$600,000 y \$899,900, respectivamente, con un valor nominal de \$100 por Certificado, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la Ley de Mercado de Valores (LMV) y con los términos de la instrucción de emisión y el título respectivos.

Los Certificados fiduciarios HSBCCB 08 y HSBCCB 08-2 generan intereses sobre su valor nominal, con tasa de interés bruta anual de 9.99% y 10.16% para los Certificados Serie "A-1" y "Serie A2", respectivamente, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de las emisiones.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

La amortización se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de las emisiones, es decir el 1 de noviembre de 2028. Sin embargo, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones anticipadas de principal de cada fecha de pago, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los Certificados tienen las siguientes características:

<u>Clave de pizarra</u>	<u>Valor de la emisión</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento del principal</u>	<u>Tasa de interés contractual</u>	<u>Serie</u>
HSBCCB 08	\$600,000	04-09-2008	01-11-2028	9.99%	A-1
HSBCCB 08-2	\$899,000	04-09-2008	01-11-2028	10.16%	A-2

El saldo de los Certificados valuados a costo amortizado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se presenta como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Certificados por pagar a valor contractual	\$ 295,305	\$ 408,582
Intereses devengados por pagar	908	1,256
Efecto por valuación a costo amortizado	<u>(2,541)</u>	<u>(3,560)</u>
<b>Total certificados</b>	<b><u>\$ 293,672</u></b>	<b><u>\$ 406,278</u></b>

En 2015 y 2014 el importe de las amortizaciones asciende a \$105,937 y \$141,219. En 2015 y 2014 el gasto por intereses corresponde a \$36,904 y \$49,588, respectivamente.

El precio de mercado de los Certificados de la Serie A-2 al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de \$36.47 y \$48.35, respectivamente. Con fecha del 31 de enero de 2012 se efectuó la amortización anticipada de los Certificados Serie "A-1".

## **Nota 11 - Otros ingresos:**

Los otros ingresos y gastos se integran como sigue:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Seguros	\$ 7,419	\$ 9,037
Adjudicación	20,192	10,375
Cancelación de derechos de cobro	-	(4,058)
Garantías de pago oportuno ejercidas	172	-
Comisiones cobradas	<u>142</u>	<u>185</u>
<b>Total de otros ingresos neto</b>	<b><u>\$ 27,925</u></b>	<b><u>\$ 15,539</u></b>

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## **Nota 12 - Gastos generales:**

Los gastos generales en 2015 y 2014 se muestran a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Seguros pagados	\$ 9,049	\$ 10,735
Comisiones por administración	6,152	7,952
Gastos de mantenimiento de la emisión	4,653	4,396
Gastos originales de la emisión	1,214	1,117
Impuestos y derechos	415	374
Servicios administrativos	391	381
Gastos financieros	<u>2</u>	<u>2</u>
Total de gastos generales	<u>\$ 21,876</u>	<u>\$ 24,957</u>

## **Nota 13- Patrimonio:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el patrimonio está conformado por las aportaciones realizadas por el Fideicomitente, más aportaciones, menos reducciones y distribuciones; asimismo se integra por los resultados acumulados y el resultado del ejercicio. En 2015 y 2014 el Fiduciario realizó el pago al Fideicomitente por \$23,087 y \$19,031, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

## **Nota 14 - Contingencias y compromisos:**

- El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC), debiendo actuar en todo momento en los términos del contrato de Fideicomiso.
- El Representante Común de los Tenedores tendrá, además de aquellas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establecen en el título correspondiente.

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

## **Nota 15 - Nuevos pronunciamientos contables:**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevos pronunciamientos y modificaciones con vigencia a partir del 1 de enero de 2016 o posterior, y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El Fideicomiso está en proceso de evaluar el impacto que tendrá la adopción de estas nuevas normas, las cuales se espera que no tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 823, Administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario***

Notas sobre los estados financieros  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## 2016

La NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” se hace en contexto a la iniciativa de revelaciones del IASB, la cual explora cómo las revelaciones de los estados financieros pueden ser mejoradas. Las modificaciones proveen aclaraciones en varios problemas. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

## 2018

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”, trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ‘ratio de cobertura’ debe ser igual al utilizado por la administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

La NIIF 15, ‘Ingresos procedentes de contratos con clientes’ trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 ‘Ingresos’ y la NIC 11 ‘Contratos de construcción’ e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que aún no sean efectivas y que pudieran tener un efecto material en la información financiera del Fideicomiso.

Claudia Álvarez Meléndez  
Subdirectora de Administración Fiduciaria

Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información Financiera del Fiduciario