

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 1
-----------------------	---------------

Oferta pública restringida:	No
------------------------------------	----

Tipo de instrumento:	Fideicomisos
-----------------------------	--------------

Emisora extranjera:	No
----------------------------	----

En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
---	----

Número de fideicomiso:

685

Datos relativos al contrato de fideicomiso:**HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4****REPORTE ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****Plazo y fecha de vencimiento:**

La Emisión tendrá una vigencia 6,388 (seis mil trescientos ochenta y ocho) días, equivalente a aproximadamente 17 (diecisiete) años y 9 (nueve) meses, siendo la fecha de vencimiento el 1 de abril de 2025.

Número de series en que se divide la emisión:

Dos

Número de emisión:

Segunda

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:

La emisión de los Certificados Bursátiles se efectúa por parte del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685 de fecha 2 de octubre de 2007 que celebraron HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fideicomitente y Fideicomisario en Último lugar y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario como fiduciario con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

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 13 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

Clave de cotización:

HSBCCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores Serie A, representados por el Representante Común

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Tenedores Serie B, representados por el Representante Común

Fideicomisarios en tercer lugar:

HSBC o cualquier otra persona que sea tenedor de la o las Constancias que emita el Fiduciario de conformidad con el Contrato

Otros Fideicomisarios:

Ninguno

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

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

Desde el inicio de la emisión hasta diciembre del 2019, el promedio de saldo insoluto al inicio del periodo registrado es de \$ 1,569,098 miles de pesos y el promedio de la Tasa Ponderada de dicho periodo es de 11.47%.

Para el saldo promedio se reporta la suma del saldo Insoluto inicial que ha presentado la emisión desde la fecha de origen y en este caso hasta diciembre 2019, dividido entre el número de meses.

Características de la Emisión (Cifras en Miles de Pesos) Promedio desde la fecha origen a Diciembre 2019

Fideicomiso	Fecha de emisión	Promedio de Saldo Inicial	Promedio Tasa Ponderada
685	oct-07	\$1,569,098	11.47%

Fuente: HSBC México

Al cierre de diciembre del 2019 el saldo insoluto inicial de los créditos hipotecarios registrado es de \$228,733 miles de pesos y el plazo promedio restante de la emisión es de 1.43 años.

Características de la Emisión (Cifras en Miles de Pesos) Al cierre del periodo Diciembre 2019

Fideicomiso	Saldo Insoluto Inicial	Plazo Promedio Ponderado de los Activos (años)
685	\$228,733	1.43

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.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de 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, 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 8.80% (ocho punto ochenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual Serie A") para los Certificados Bursátiles Serie A y una tasa de interés bruto anual del 10.11% (diez punto once por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual Serie B") para los Certificados Bursátiles Serie B, las cuales se mantendrán fijas 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 Hábiles 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 y la Tasa de Interés Bruto Anual Serie B aplicables 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 Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, a la BMV a través del SEDI (o los medios que ésta determine).

Intereses Moratorios

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

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica

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

El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles será pagado en la Fecha de Vencimiento, Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario podrá efectuar Amortizaciones Anticipadas de Principal de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Amortizaciones Anticipadas de Principal

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 para la Serie A y al Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B 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 dentro de sus series respectivas; 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.

En caso de existir cualquier Evento de Aceleración y en tanto el mismo no sea subsanado, el Emisor deberá amortizar los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

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 de 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 fue el 20 de noviembre de 2007. 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:

Los Certificados Bursátiles Serie B se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A en cuanto a prelación de pago de principal e intereses.

Lugar y forma de pago:

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 la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Los pagos a los Tenedores serán realizados a través de y en el domicilio de Indeval mediante la transferencia de fondos que se llevará a cabo en la Fecha de Pago.

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.

En su caso, dictamen valuatorio:

No Aplica

Serie [Eje]	07-3 y 07-4
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles
Serie	07-3 y 07-4
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	HSBCCB 07-3 y 07-4
Monto total	283,050,800
Número de valores	2,830,508
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B de C.V.
Plazo	6,388 (seis mil trescientos ochenta y ocho) días, equivalente a aproximadamente 17 (diecisiete) años y 9 (nueve) meses
Fecha de vencimiento	2025-01-04
En su caso, número de emisión correspondiente	Segunda
Observaciones	

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2019

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	15
Factores de riesgo:.....	26
Documentos de carácter público:.....	26
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	27
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	27
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	28
Patrimonio del fideicomiso:	28
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	28
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	50
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	51
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	51
[427000-NBIS1] Administración.....	59
Auditores externos de la administración:	59
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	59
[432000-NBIS1] Anexos	62

[413000-NBIS1] Información general

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 1% (uno por ciento) en la Fecha de Cierre.

“*Aforo Objetivo*” significa el Porcentaje de Aforo igual al 3.5% (tres punto cinco por ciento), que se cumple si el Porcentaje Objetivo de la Serie A y el Porcentaje Objetivo de la Serie B se cumplen.

“*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.

“*Cantidades Incluidas*” significa (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte; en el entendido que este concepto incluirá, (i) cualquier pago de principal pagado a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización pagada en relación con los Seguros a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión, total o parcial, de cualquier Crédito Hipotecario pagado en o después de la Fecha de Corte, y (b) intereses ordinarios y moratorios y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) a partir de (sin incluir) la Fecha de Cierre.

“*Certificados Bursátiles Serie A*” significa los 32,197,028 (treinta y dos millones ciento noventa y siete mil veintiocho) certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario por la cantidad de \$3,219,702,800.00 (Tres mil doscientos diecinueve millones setecientos dos mil ochocientos 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 Serie B*” significa los 2,830,508 (dos millones ochocientos treinta mil quinientos ocho) certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario por la cantidad de \$283,050,800.00 (Doscientos ochenta y tres millones cincuenta mil ochocientos 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, los cuales se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A en cuanto a prelación de pago de principal e intereses.

“Certificados Bursátiles” significa los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B.

“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 Periodo de Cobranza, que hayan sido devengadas durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior, se considerarán como parte de la Cobranza del Periodo de Cobranza en el que fueron devengadas.

“*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 Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá un promedio ponderado de aproximadamente 9% (nueve 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. 685 y sus Anexos.

“*Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda*” significa la cobertura que otorga SCV-Sociedad Hipotecaria Federal en términos del Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda, que cubre un promedio ponderado de aproximadamente 9% (nueve por ciento) (dependiendo de las características de cada Crédito Hipotecario) del monto de principal y de los intereses ordinarios devengados, 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.

“*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) o 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) o 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) o 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) o 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.

“*Evento de Aceleración*” significa que en una Fecha de Determinación el porcentaje que resulte de dividir (i) el monto total de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vencidos por más de 180 Días, según lo determine el Administrador en el Reporte de Cobranza; entre (ii) el Saldo Insoluto de Principal en dicha Fecha de Determinación; sea igual o mayor a los siguientes porcentajes por los periodos correspondientes:

Periodo (meses a partir de la Fecha de Cierre)	Porcentaje
0-36	8%
37-48	11%
49-84	16%
85 y subsiguientes	22%

“*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 octubre de 2007.

“*Fecha de Corte*” significa el 31 de agosto de 2007.

“*Fecha de Determinación*” Significa en relación a cada Fecha de Pago, el segundo 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 noviembre de 2007.

“*Fecha de Vencimiento*” significa el 1 de abril de 2025.

“*Fideicomiso*” significa el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios no. 685 creado en virtud del Contrato.

“*Garantía de Pago por Incumplimiento*” significa la cobertura que otorga Sociedad Hipotecaria Federal en términos del Contrato Normativo de Garantía, que cubre un promedio ponderado de aproximadamente 9% (nueve 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 para la Serie A*” significa para una Fecha de Pago, el monto que sea necesario para alcanzar el Porcentaje Objetivo de la Serie A (calculado una vez que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Serie A en dicha Fecha de Pago conforme a los incisos 11.3(a) y 11.2(d) del Contrato de Fideicomiso y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en la Cláusula 11 de dicho Contrato).

“*Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B*” significa para una Fecha de Pago, el monto que sea necesario para alcanzar el Porcentaje Objetivo de la Serie B (calculado una vez que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Serie B en dicha Fecha de Pago conforme a los incisos 11.2(e) y 11.3(b) del Contrato de Fideicomiso y después de haber efectuados las Distribuciones descritas en la Cláusula 11 de dicho Contrato).

“*Monto de Principal de la Serie A*” significa el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Serie A en una Fecha de Pago, el cual será el resultado de restar al Valor Nominal de la totalidad de los Certificados

Bursátiles Serie A en la Fecha de Cierre, las amortizaciones de principal que se realicen conforme a lo establecido en este Contrato y en el Título respectivo.

“*Monto de Principal de la Serie B*” significa el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Serie B en una Fecha de Pago, el cual será el resultado de restar al Valor Nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B en la Fecha de Cierre, las amortizaciones de principal que se realicen conforme a lo establecido en este Contrato y en el Título respectivo.

“*Pagos de Intereses*” significa las cantidades cobradas durante un Periodo de Cobranza que corresponda al pago de intereses y comisiones derivadas de los Créditos Hipotecarios.

“*Pagos de Principal*” significa las cantidades que correspondan a pagos por concepto de amortización de principal realizados por los Deudores Hipotecarios, incluyendo el monto total de los prepagos y la parte de principal de la liquidación final de un Crédito Hipotecario cobrado en forma judicial y extrajudicial.

“*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 Sociedad Hipotecaria Federal por escrito y se apegarán a los límites que Sociedad Hipotecaria Federal 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 y Monto de Principal de la Serie B 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 la Serie A*” significa que el Monto de Principal de la Serie A represente el 88.5% (ochenta y ocho punto cinco por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes.

“*Porcentaje Objetivo de la Serie B*” significa que el Monto de Principal de la Serie B represente el 8.0% (ocho 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, incluyendo sin limitar, el monto insoluto de principal de los Créditos Hipotecarios Vencidos por más de 180 Días.

“*Reporte de Distribuciones*” significa el reporte que el Representante Común está obligado a preparar y entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras, a la 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 y si existe un Evento de Aceleración o si éste ha sido subsanado.

“*Saldo Insoluto de Principal*” significa la suma del Monto de Principal de la Serie A y el Monto de Principal de la Serie B.

“*SCV-SHF*” significa Seguros de Crédito a la Vivienda Sociedad Hipotecaria Federal.

“*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 9% (nueve 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.

“*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 puede ser consultado en la página <https://www.invefiduciario.com/InfoEmiPublic/Fiduciario/Default.aspx>

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 00685 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 2 de octubre de 2007, 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
685	oct-07	HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4

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 07-3 y HSBCCB 07-4.

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

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 948 sucursales, 5,595 cajeros automáticos y aproximadamente 16,000 empleados. Para mayor información, consulte nuestra página en www.hsbc.com.mx.

HSBC Holdings PLC, la casa matriz del Grupo HSBC, tiene su sede en Londres. El Grupo presta servicios a clientes de todo el mundo en 64 países y territorios de Asia, Europa, América del Norte, América Latina, Medio Oriente y África del Norte. Con activos totales de USD\$2,715 mil millones al 31 de diciembre del 2019; HSBC es una de las organizaciones de servicios bancarios y financieros más grandes del mundo.

Contacto para medios:

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

Londres: Ankit Patel
Tel: +44 (0)20 7991
9813

UK: +44 (0)20 7991 3643

USA: +1 224 880 8008

Hong Kong: +852 2822 4908

Contacto para Relación con Inversionistas:

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

Resumen Grupo Financiero HSBC

La economía se mantuvo débil, lo que resultó en una contracción anual por el año completo de 0.1%. El principal motivo de este desempeño fue una caída tanto en la producción industrial como en las actividades del sector servicios. El principal obstáculo para el crecimiento durante el cuarto trimestre fue la construcción, ya que continuó cayendo a un ritmo acelerado. La inflación finalizó 2019 en 2.83% en términos anuales, por debajo de las expectativas del mercado y la meta del banco central de 3%. Este resultado fue impulsado por una fuerte disminución en el componente no subyacente, combinado con una desaceleración gradual de la inflación subyacente.

En este contexto de débil crecimiento y menor inflación, el banco central de México, Banxico, pudo reducir la tasa de política dos veces en el cuarto trimestre de 2019. Con estos movimientos, la tasa de política monetaria terminó 2019 en 7.25% desde 7.75% registrado a finales del tercer trimestre del año. En particular, el recorte de diciembre de Banxico marcó un desacoplamiento con respecto a la política monetaria de Estados Unidos, ya que fue la primera vez en la segunda mitad del 2019 en el que Banxico no replicó el movimiento de la Fed. Esto significó que las condiciones internas, como la ampliación de la brecha negativa del producto y la convergencia de la inflación hacia la meta del 3%, adquirieron relevancia desde la perspectiva de la política monetaria.

- Por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019, Grupo Financiero HSBC reportó una utilidad antes de impuestos de MXN12,021 millones, un incremento de MXN2,273 millones o 23.3% comparado con MXN9,748 millones del mismo periodo en 2018.
- Los ingresos netos por intereses reportados por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 fueron MXN33,667 millones, un incremento de MXN2,574 millones o 8.3% comparado con el mismo periodo en 2018. El incremento se debe principalmente al crecimiento de la cartera vigente parcialmente compensado con incremento en el costo de fondeo.
- La estimación preventiva para riesgos crediticios reportada por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 fue MXN9,149 millones, un incremento de MXN265 millones o 3.0% comparado con los MXN8,884 millones del mismo periodo en 2018, debido principalmente al incremento en la cartera de consumo. El ratio de costo de crédito fue de 2.3% y el ratio de reservas para pérdidas crediticias fue de 3.3% al 31 de diciembre de 2019.
- El ingreso neto por comisiones por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 fue de MXN7,738 millones, un incremento de MX100 millones equivalente al 1.3% comparado con el mismo periodo en 2018.
- El ingreso por intermediación por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 fue de MXN4,706 millones, un incremento de MXN1,583 millones o 50.7% comparado con el mismo periodo en 2018, principalmente debido al incremento de MXN 2,333 millones registrados en el Banco, parcialmente compensado con la disminución registrada en este rubro por la compañía de seguros por MXN 732 millones derivado de la venta de títulos en 2018.
- Los otros ingresos de la operación por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019, fueron MXN2,250 millones, un incremento de MXN781 millones o 53.2% comparado con el mismo periodo en 2018, principalmente generado por la venta del negocio de adquiriente.
- Los gastos de administración y de personal por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 fueron de MXN27,270 millones, un incremento de MXN2,449 millones o 9.9% en comparación con los MXN24,821 millones

por el mismo periodo en 2018, principalmente por mayor costo de personal a través de todas las líneas de negocio, mayores costos en tecnología y el IPAB.

- La razón costo-ingreso fue de 56.4% por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019, comparada con 57.3% reportado por el mismo periodo en 2018.
- La tasa efectiva de impuestos fue de 25.1% por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 comparada con 25.2% por el mismo periodo en 2018.
- La cartera de crédito neta fue de MXN387.3 mil millones al 31 de diciembre del 2019, con un incremento en los portafolios de consumo y comercial de MXN21.2 mil millones o 5.8% en comparación con MXN366.1 mil millones al 31 de diciembre del 2018. La cartera vigente de consumo e hipoteca incrementó en 20.0% comparada con el mismo periodo en 2018. La cartera vigente comercial incrementó en 1.0% comparada con el mismo periodo en 2018.
- El índice de morosidad al 31 de diciembre de 2019 fue de 1.9%, en línea con lo reportado al 31 de diciembre del 2018 que fue de 1.9%.
- El retorno sobre capital fue de 12.5% por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 observando un incremento de 1.9 puntos porcentuales comparado con los 10.9% reportado por el mismo periodo en 2018.
- La estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre del 2019 fue de MXN13.2 mil millones, un incremento de MXN0.3 mil millones o 2.2 % comparado con el 31 de diciembre del 2018. El índice de cobertura total (estimación preventiva para riesgos crediticios /cartera de crédito vencida) fue de 167.9% al 31 de diciembre del 2019 comparada con 177.1% al 31 de diciembre del 2018.
- Al 31 de diciembre del 2019, el total de depósitos (captación tradicional) fue de MXN513.5 mil millones, un incremento de MXN 85.0 mil millones o 19.8% en comparación con MXN428.5 mil millones al 31 de diciembre del 2018.
- HSBC México reportó una utilidad antes de impuestos por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 de MXN9,881 millones un incremento de MXN2,231 millones o 29.2% comparado con el mismo periodo de 2018. El resultado neto fue MXN7,374 millones un incremento de MXN1,538 millones, o 26.4% comparado con el mismo periodo de 2018.
- HSBC México reportó un ingreso neto por intereses, por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 de MXN 31,381 millones, un incremento de MXN 1,995 millones o 6.8% en comparación con el mismo periodo en 2018.
- Al 31 de diciembre del 2019, el índice de capitalización de HSBC México S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, fue de 13.4% y el índice de capital básico fue de 11.8% comparado con 12.3% y 10.4% respectivamente al 31 de diciembre del 2018. La estrategia global de HSBC es trabajar con niveles de capital óptimos y con espacio razonable por encima de los requerimientos regulatorios.
- La filial del Grupo Financiero HSBC, HSBC Seguros, registró por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 una utilidad antes de impuestos de MXN1,408 millones, un decremento de MXN191 millones o 11.9% respecto al mismo periodo en 2018, impactado por la utilidad generada por la venta de títulos en 2018.

Resultados por segmento y línea de negocios (Los importes descritos incluyen el impacto del costo interno y el valor de los fondos aplicados a diferentes líneas de negocio. Para comentarios relativos a gastos de Administración, por favor referirse al resumen financiero para Grupo Financiero)

Retail Banking and Wealth Management (RBWM)

Los ingresos de RBWM por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 crecieron un 11.7%, impactados positivamente por MXN 829 millones derivados de la ganancia en la venta del negocio de adquiriente reportada en enero de 2019. Excluyendo este impacto, los ingresos aumentaron un 8.5% impulsado por mayores saldos de préstamos, así como mayores resultados de nuestra propuesta de banca comercial minorista. Los saldos al final del periodo aumentaron 20% en préstamos principalmente en hipotecas y tarjetas de crédito que presentaron un aumento de 32% y 18% respectivamente. Los depósitos aumentaron un 5% en comparación con el mismo periodo de 2018.

La estimación preventiva para riesgos crediticios aumentó en 17.8%, en comparación con el mismo periodo del año pasado, alineados con el crecimiento de la cartera de préstamos del 20%.

La utilidad de RBWM antes de impuestos por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 fue de MXN3,386 millones, un aumento de MXN414 millones, o 14%, en comparación con el mismo período de 2018 pasado. Esto se debió principalmente al crecimiento en los ingresos netos por intereses de MXN2,174 millones y otros ingresos de MXN754 millones impulsados por la ganancia en la venta del negocio de adquiriente, parcialmente compensado por un aumento en la estimación preventiva por MXN 1,269 millones y un aumento en los gastos de MXN1,374 millones.

Los depósitos a plazo mostraron un crecimiento del 22% en los ingresos por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019 comparado con el mismo período de 2018, impulsado por un crecimiento en los saldos del 12% principalmente en la propuesta Premier debido a actividades comerciales tales como campañas especiales, así como márgenes más altos.

Por otro lado, los fondos mutuos, crecieron a una tasa del 16.6% por los doce meses transcurridos al 31 de diciembre de 2019, ganando participación de mercado por tercer año consecutivo.

HSBC Fusion, el primer servicio integral para atender a los dueños de negocios en México, incrementó su base de clientes PYME en 14.8% en relación con diciembre de 2018. El crecimiento en los saldos ha sido significativo, logrando un crecimiento anualizado del 10% en préstamos y 13% en depósitos.

Un año después de su lanzamiento, la tarjeta de crédito HSBC Zero y 2Now han sido bien aceptadas por el mercado. A los clientes que usan la tarjeta Zero no se les cobra una tarifa o comisión anual siempre que usen la tarjeta al menos una vez al mes, mientras que los titulares de 2Now han recibido el 2% del reembolso en efectivo sobre todas sus compras. Durante 2019, más de 480,000 HSBC Zero y 80,000 2Now fueron colocadas. Esto también fue respaldado por un nuevo canal de ventas de Telemarketers que representa casi el 40% de las ventas totales de tarjetas, este nuevo canal está atrayendo nuevos clientes al banco.

La nueva tarjeta de crédito Air se lanzó a fines de diciembre, diseñada como la tarjeta de crédito con la tasa de interés más baja del mercado, cubriendo un segmento de clientes al que HSBC no había alcanzado antes y originando en el mes de lanzamiento 11,000 tarjetas.

Stilo connect, primer proceso de incorporación totalmente digital para cuentas de débito, es la nueva propuesta de banca personal, que ofrece a los clientes una relación bancaria alternativa no presencial. Desde el lanzamiento se han abierto más de 11,000 cuentas.

Banca de Empresas (CMB-Commercial Banking)

Los ingresos de Banca de Empresas (CMB-Commercial Banking) observaron una tendencia positiva durante 2019, con un crecimiento del 10.4% en comparación con el mismo período de 2018. Excluyendo la utilidad por venta del negocio de adquiriente, se obtuvo un crecimiento de ingresos del 3.7% que refleja la expansión del balance en activos y depósitos. Excluyendo el impacto del nuevo modelo de joint venture del negocio de adquiriente, las comisiones crecieron un 3% por incremento en los créditos sindicados y servicios de comercio internacional.

La estimación preventiva para riesgos crediticios disminuyó 29% hasta el tercer cuarto de 2019. Los indicadores de calidad del portafolio permanecen estables.

La cartera de préstamos creció 9% en comparación con el año anterior, impulsada por los préstamos tradicionales y sindicados, principalmente en grandes corporativos y mercado intermedio. Los depósitos crecieron 22%.

La utilidad antes de impuestos de CMB fue de MXN2,653 millones, un aumento de MXN1,054 millones o 66%, en comparación con el mismo período de 2018, derivado principalmente de un crecimiento en el margen de MXN 652 millones y otros ingresos por MXN 332 millones, que incluye la utilidad por venta del negocio de adquiriente, así como una disminución en la estimación preventiva de MXN435 millones. Los gastos crecen MXN99 millones a un ritmo de 2.5% por debajo de inflación.

Banca Global y de Mercados (Global Banking and Markets)

Los ingresos de Global Banking and Markets de 2019 mostraron un crecimiento del 25% en comparación con el mismo período de 2018. El aumento se explica principalmente por los mayores volúmenes en las carteras de préstamos y depósitos, junto con los mayores márgenes en los préstamos corporativos y el aumento de las comisiones de los mercados de capital de deuda e infraestructura, así como transacciones inmobiliarias.

Global Banking and Markets tuvo una reducción del 7.5% en el portafolio de préstamos comparado con los doce meses de 2018, el cual fue parcialmente compensado con los mayores saldos de depósitos de GLCM (Global, Liquidity & Cash Management) durante 2019, que mostraron un crecimiento de 38.4%.

La estimación preventiva para riesgos crediticios en 2019 fue menor que en el mismo período de 2018 por las liberaciones de provisiones significativas registradas durante este año, manteniendo indicadores de calidad de la cartera de préstamos sólidos.

Además, Global Banking and Markets mantuvo su estrategia de reforzar el negocio de los mercados de deuda y capital mediante el cierre de transacciones relevantes con clientes locales e internacionales.

La utilidad antes de impuestos de Global Banking and Markets fue de MXN 4,928 millones, un incremento de MXN 1,937 millones o 64.8%, en comparación con el mismo período de 2018, derivado de un incremento en el ingreso por intermediación de MXN 2,013 millones, parcialmente compensado por un decremento en el margen financiero de MXN 1,156 millones y el incremento de gastos por MXN 42 millones.

Durante el segundo trimestre del 2019, HSBC México junto con otras entidades financieras firmó un acuerdo para otorgar un crédito sindicado por un monto de USD\$8 mil millones a Petróleos Mexicanos.

Premios y reconocimientos.

HSBC México recibió los siguientes premios durante los primeros doce meses transcurridos de 2019.

HSBC recibió el premio como “Mejor Banco de México” otorgado por la revista británica Euromoney, debido a los resultados financieros que obtuvo la institución en el último año, el desempeño de sus nuevos productos, su innovación digital y su estrategia de responsabilidad corporativa enfocada en finanzas sustentables, entre otros aspectos. Los premios anuales Euromoney reconocen el desempeño de los bancos y la calidad de sus servicios y son de los más prestigiosos en el sector financiero.

El 10 de abril, durante el evento “Finanzas Sustentables MX 19” en la Ciudad de México, HSBC México fue reconocido por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes y la Bolsa Mexicana de Valores como la “Banca de Inversión Líder en la Colocación de Bonos Verdes, Sociales y Sustentables Etiquetados en México”, reconociendo con ello el liderazgo y compromiso de HSBC con el desarrollo sostenible.

En 2019, por segundo año consecutivo, HSBC fue reconocido por la revista británica Euromoney como el Mejor Banco de México en Soluciones de Comercio Exterior y como el Mejor Banco en México en Calidad del Servicio en Soluciones de Comercio Exterior. Euromoney desarrolla una encuesta cada año entre usuarios de soluciones enfocadas al comercio internacional con el objetivo de identificar a quienes les proveen los mejores productos y servicios, por país, región y a nivel global.

Al 31 de diciembre 2019, los resultados financieros reportados a HSBC Holdings plc, (casa matriz) se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Para el periodo enero-diciembre 2019 bajo IFRS, la utilidad antes de impuestos reportada de Grupo Financiero HSBC fue MXN13,230 millones, un incremento de 30.3% comparado con el mismo periodo en 2018. Las principales diferencias en resultados bajo los Criterios de Contabilidad para Sociedades Controladoras de Grupos Financieros (CCSCGF) e IFRS para el periodo enero-diciembre se debe a diferencias contables en las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, tasa de interés efectiva, PTU diferida, ajustes de valuación de instrumentos financieros y a reservas técnicas de seguros.

Negocio Hipotecario de HSBC México

La Administración Integral del Producto, está basada en el fortalecimiento del Control Interno y un trato justo al cliente. 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 esquemas dedicados para diferentes destinos tales como Adquisición, Pago de Pasivos, Liquidez y próximamente nuevos destinos como construcción, remodelación, entre otros. Se busca generar una de las ofertas más competitivas 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 Secured Lending, en la parte hipotecaria está dividida en tres áreas, que ejecutan las siguientes funciones:

Dirección de producto

Administración del producto hipotecario. Incluye conceptos como administración integral del Portafolio, fortalecimiento de controles Internos; diseño e implementación de nuevos productos, robustecimiento de políticas de crédito, administración del PNL.

Subdirección de Canales Internos

Desarrollar y coordinar la estrategia comercial hipotecaria a fin de exponenciar la colocación a través de sucursales, desarrolladores y clientes HSBC

Subdirección Canales Externos

Desarrollar la estrategia comercial para la atención de Lead Generators y otros canales.

Subdirección de Proceso y transformación

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

Subdirección de Mesas de operación

Administración, desarrollo y mejoras a la mesa de operación y los procesos de apoyo para la originación del crédito hipotecario.

Fuerza comercial especializada

Plantilla comercial dedicada única y exclusivamente a la promoción del Crédito Hipotecario.

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

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 3,950 créditos con un saldo insoluto de \$3,538,135 miles de pesos. Al cierre de diciembre de 2019 se liquidaron 2,875 créditos, se registraron 36 daciones en pago y 162 adjudicaciones. El saldo insoluto registrado al final del periodo es de \$220,752 miles de pesos, integrado por 877 créditos. El saldo insoluto de la cartera ha disminuido en un 93.76% 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 2019					
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
685	oct-07	3,950	\$3,538,135	2,875	36	162	877	\$220,752	93.76%

Fuente: HSBC México

Cartera Vigente y Vencida

Los créditos vigentes que respaldan la emisión al cierre de diciembre del 2019 son 715 con un saldo insoluto de \$110,063 miles de pesos, lo que representa el 49.86% del saldo insoluto total de la cartera.

La cartera vencida que se registra es de 162 créditos vencidos con un saldo insoluto de \$110,689 miles de pesos, lo que representa el 50.14% del saldo insoluto total de la cartera.

Cartera Vigente y Vencida (Cifras en Miles de Pesos)				
Al cierre del periodo Diciembre 2019				
Fideicomiso	Concepto	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 90 días)	Total de Cartera (Vigente y Vencida)
	Número de Créditos	715	162	877
685	Saldo Insoluto de Principal	\$110,063	\$110,689	\$220,752
	Porcentaje (sobre el Saldo Insoluto)	49.86%	50.14%	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 2019 es de 0.84% y el promedio de prepago recibido mensualmente en dicho periodo es de \$12,179 miles de pesos.

Prepago de Principal (Cifras en Miles de Pesos)
Promedio desde la fecha origen a Diciembre 2019

Fideicomiso	Fecha de emisión	Promedio Prepagos de Principal	Promedio Tasa de Prepago
685	oct-07	\$12,179	0.84%

Fuente: HSBC México

Aforo

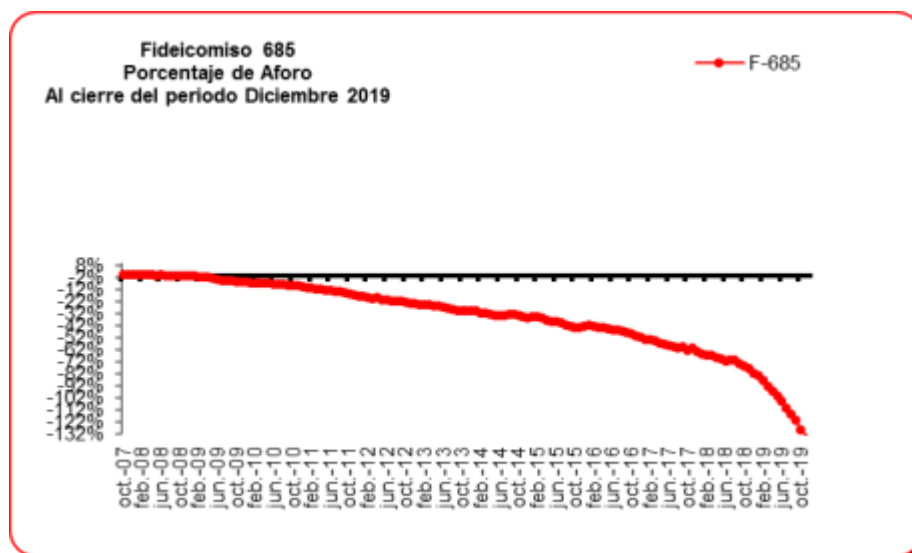
Siguiendo la convención de mercado, el Aforo se calcula como un porcentaje de la cartera vigente. Durante el periodo de formación del Aforo, el margen en exceso se aplicará primero a los certificados Serie A (hasta un Porcentaje Objetivo de 88.5%) y posteriormente a los certificados Serie B (hasta un Porcentaje Objetivo de 8.0%) hasta que el nivel de Aforo Objetivo sea alcanzado. Una vez que el Aforo Objetivo sea alcanzado, los fondos de principal serán aplicados a pagar los Certificados Bursátiles A y B en proporción al porcentaje que represente cada una de dichas series del Saldo Insoluto de Principal (asumiendo que no ha ocurrido un evento de amortización anticipada).

El nivel de Aforo inicial es de 1.00%, al cierre de diciembre de 2019 se registró en -135.5175% buscando como fin llegar al aforo objetivo de 3.50%.

Porcentaje Aforo
Al cierre del periodo Diciembre 2019

Mes	Aforo
dic-07	1.3081%
dic-08	0.1133%
dic-09	-5.3183%
dic-10	-9.0553%
dic-11	-16.8500%
dic-12	-23.1191%
dic-13	-28.8619%
dic-14	-35.2343%
dic-15	-51.4164%
dic-16	-51.4164%
dic-17	-63.0719%
dic-18	-80.9395%
dic-19	-135.5175%

Fuente: HSBC México



En la emisión que se identifica con la clave de pizarra HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4, el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vencidos por más de 180 días fue de 37.87% en el mes de enero 2019 y al mes de diciembre 2019 quedó registrado en 48.92%.

Incumplimiento en pago de intereses

Durante el ejercicio de 2019 y a la fecha del presente reporte, en los meses de marzo 2019 a abril 2020 se publicaron eventos relevantes por la falta de pago de los intereses de la clave de pizarra HSBCCB 07-4. Lo anterior se debe a que los intereses se pagan con la cobranza recibida por concepto de pagos de intereses de los créditos cedidos, después de haber liquidado los gastos mensuales y en la cobranza de pagos de intereses no ha sido suficiente para liquidar los conceptos anteriores. Todo lo anterior hasta donde baste y alcancen los recursos disponibles dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

De acuerdo con lo indicado en la Cláusula 10.3 del Fideicomiso, el Representante Común establece en el Reporte de Distribuciones que el monto de los recursos disponibles en las cuentas no es suficiente para pagar el Monto de Pago de Intereses adeudado y señala el monto faltante para pagar íntegramente dicha Distribución este incumplimiento en las obligaciones de pago por parte del Fiduciario al margen del Título de la Emisión. En seguimiento a lo que indica la CNBV, el Fiduciario notifica al público inversionista, a través de un evento relevante el incumplimiento en la totalidad del pago de los Intereses, así mismo la cantidad de intereses no pagados acumulados. Así mismo, de acuerdo con lo indicado en la Sección 22, inciso (n) del Título, el Representante Común notifica el incumplimiento a las Agencias Calificadoras.

Las estimaciones futuras en este aspecto son que se continuarán observando impagos de los intereses, debido a que la Cobranza de Intereses se verá disminuida conforme el Saldo Insoluto de los Créditos Cedidos disminuya de manera natural conforme se acercan las fechas de vencimiento de los Créditos Hipotecarios cuyos Derechos de Cobro están cedidos al Fideicomiso.

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 2007 la suma del efectivo transferido asciende a \$231,395 miles de pesos, al cierre de 2008 el importe de las

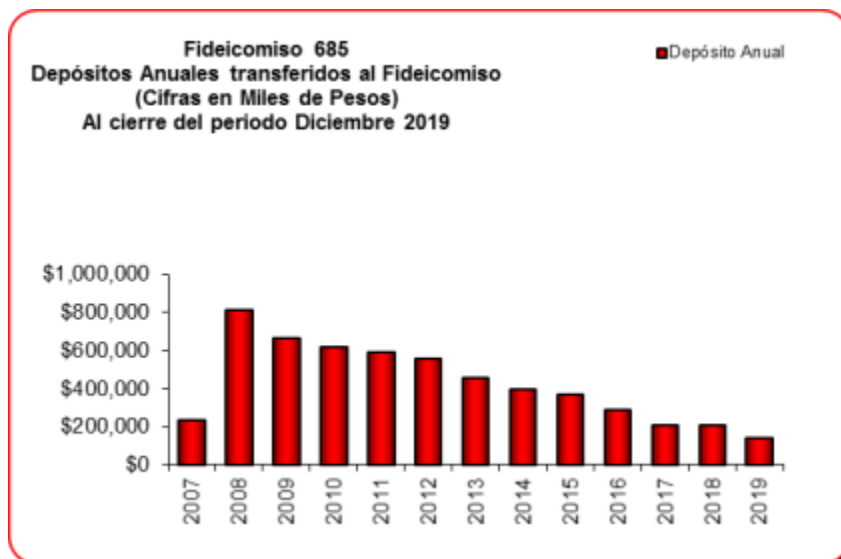
transferencias fue por \$810,836 miles de pesos, al cierre de 2009 la cantidad acumulada fue por \$666,552 miles de pesos, al cierre de 2010 la cantidad acumulada fue por \$615,949 miles de pesos, al cierre de 2011 la cantidad acumulada fue por \$589,715 miles de pesos, al cierre de 2012 la cantidad acumulada fue por \$554,027 miles de pesos, al cierre de 2013 la cantidad acumulada fue por \$454,688, al cierre de 2014 la cantidad acumulada fue por \$393,978 miles de pesos, al cierre de 2015 la cantidad acumulada fue por \$367,203 miles de pesos, al cierre de 2016 la cantidad acumulada fue por \$286,546 miles de pesos, al cierre de 2017 la cantidad acumulada fue por \$206,308 miles de pesos, al cierre de 2018 la cantidad acumulada fue por \$207,372; sumando en total \$5,384,568 miles de pesos y al cierre de 2019 la cantidad acumulada fue por \$149,815; sumando en total \$5,534,383 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
2019

Año	Pago Programado
2007	\$231,395
2008	\$810,836
2009	\$666,552
2010	\$615,949
2011	\$589,715
2012	\$554,027
2013	\$454,688
2014	\$393,978
2015	\$367,203
2016	\$286,546
2017	\$206,308
2018	\$207,372
2019	\$149,815
Pago Total	\$5,534,383

Fuente: HSBC México



Factores de riesgo:

Incumplimiento en el pago de Intereses

A lo largo de 2019 y a la fecha del presente reporte se han presentado incumplimientos en el pago de los intereses devengados, éste incumplimiento en términos del Título podría continuar presentándose en el futuro debido a que los niveles de cobranza se podrían ver reducidos por el flujo natural de la operación al disminuir el Saldo Insoluto por cobrar de los Derechos de Cobro.

COVID-19

Desde el comienzo de 2020, el brote de COVID-19 ha creado una interrupción significativa para muchos sectores de la economía. Dependiendo de cómo se desarrolle la situación, existe la posibilidad de que cualquier desaceleración económica asociada afecte nuestras pérdidas crediticias esperadas. A largo plazo, también es posible que podamos ver reducciones de ingresos por menores volúmenes de transacciones, y más pérdidas crediticias derivadas de la interrupción de las cadenas de suministro de los acreditados. Continuamos monitoreando la situación de cerca.

Otros riesgos

Además de los riesgos anteriores, 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.

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.

La persona responsable de Relación con Inversionistas en HSBC es:

Nombre	Correo	Teléfono
Diego Di Genova	diego.di.genova@hsbc.com.mx	57-21-66-17

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

Por parte del Representante Común, las personas encargadas de relación con inversionistas serán el Lic. Esteban Manuel Serrano Hernández, e-mail: emserranoh@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jimenez e-mail: 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 5230-0255 y 5231-0161 respectivamente.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 685.

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

No existen cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro emitidos bajo el Fideicomiso 685.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

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

La constitución del Fideicomiso fue el 2 de octubre de 2007. La información financiera expuesta en este reporte es al cierre de 2019.

El patrimonio fideicomitado está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario al 31 de diciembre de 2019, al 31 de diciembre de 2018, al 31 de diciembre de 2017, al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 estas aportaciones ascienden a \$55,669 miles de pesos, \$55,669 miles de pesos, \$55,669 miles de pesos, \$55,669 miles de pesos y \$55,685 miles de pesos respectivamente.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

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, la cartera vencida 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 2019, la cartera vigente se integra de \$110,063 miles de pesos lo que representa el 49.86% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 715 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$110,689 miles de pesos, lo que representa el 50.14% de la cartera total y se integra por 162 créditos.

Al cierre de diciembre de 2018, la cartera vigente se integra de \$209,849 miles de pesos lo que representa el 61.80% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 892 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$129,736 miles de pesos, lo que representa el 38.20% de la cartera total y se integra por 180 créditos.

Al cierre de diciembre de 2017, la cartera vigente se integra de \$322,693 miles de pesos lo que representa el 66.64% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 1,026 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida

registrados en dicho periodo fueron \$161,544 miles de pesos, lo que representa el 33.36% de la cartera total y se integra por 205 créditos.

Al cierre de diciembre de 2016, la cartera vigente se integra de \$439,498 miles de pesos lo que representa el 69.99% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 1,139 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$188,473 miles de pesos, lo que representa el 30.01% de la cartera total y se integra por 241 créditos.

Al cierre de diciembre de 2015, la cartera vigente se integra de \$613,636 miles de pesos lo que representa el 74.27% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 1,361 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$212,533 miles de pesos, lo que representa el 25.73% de la cartera total y se integra por 262 créditos.

Al cierre de diciembre de 2014, la cartera vigente se integra de \$840,935 miles de pesos lo que representa el 76.96% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 1,607 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$251,783 miles de pesos, lo que representa el 23.04% de la cartera total y se integra por 287 créditos.

Al cierre de diciembre de 2013, la cartera vigente se integra de \$1,089,601 miles de pesos lo que representa el 80.45% de la cartera total, la cual se encuentra respaldada por 1,861 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$264,821 miles de pesos, lo que representa el 19.55% de la cartera total y se integra por 268 créditos.

Al cierre de diciembre de 2012, la cartera vigente se integra de \$1,383,701 miles de pesos lo que representa el 84.34% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 2,135 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$256,854 miles de pesos, lo que representa el 15.66% de la cartera total y se integra por 265 créditos.

Al cierre de diciembre de 2011, la cartera vigente se integra de \$1,687,964 miles de pesos lo que representa el 84.88% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 2,410 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$300,614 miles de pesos, lo que representa el 15.12% de la cartera total y se integra por 296 créditos.

Al cierre de diciembre de 2010, la cartera vigente se integra de \$2,069,924 miles de pesos lo que representa el 88.01% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 2,760 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$281,979 miles de pesos, lo que representa el 11.99% de la cartera total y se integra por 266 créditos.

Al cierre de diciembre de 2009, la cartera vigente se integra de \$2,453,747 miles de pesos lo que representa el 91.41% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 3,071 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$230,470 miles de pesos, lo que representa el 8.59% de la cartera total y se integra por 229 créditos.

Al cierre de diciembre de 2008, la cartera vigente se integra de \$2,918,570 miles de pesos lo que representa el 96.98% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 3,489 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera vencida registrados en dicho periodo fueron \$90,811 miles de pesos, lo que representa el 3.02% de la cartera total y se integra por 88 créditos.

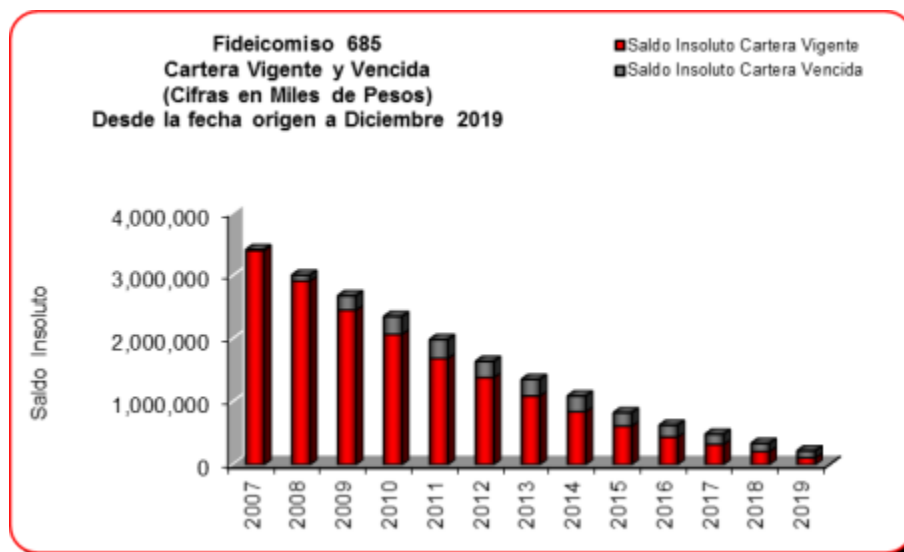
Al cierre de diciembre de 2007, la cartera vigente se integra de \$3,402,032 miles de pesos lo que representa el 99.66% de la cartera total la cual se encuentra respaldada por 3,854 créditos. Por otro lado, los niveles de cartera

vencida registrados en dicho periodo fueron \$11,670 miles de pesos, lo que representa el 0.34% de la cartera total y se integra por 13 créditos.

Fideicomiso 685
Cartera Vigente y Vencida (Cifras en Miles de Pesos)
Desde la fecha origen al cierre del periodo Diciembre 2019

Año	Créditos Vigentes	Créditos Vencidos	Saldo Insóluto Cartera Vigente	Saldo Insóluto Cartera Vencida	% Cartera Vigente	% Cartera Vencida	Créditos Totales	Saldo Insóluto Total Cartera
2007	3,854	13	\$3,402,032	\$11,670	99.66%	0.34%	3,867	\$3,413,702
2008	3,489	88	\$2,918,570	\$90,811	96.98%	3.02%	3,577	\$3,009,381
2009	3,071	229	\$2,453,747	\$230,470	91.41%	8.59%	3,300	\$2,684,217
2010	2,760	266	\$2,069,924	\$281,979	88.01%	11.99%	3,026	\$2,351,903
2011	2,410	296	\$1,687,964	\$300,614	84.88%	15.12%	2,706	\$1,988,578
2012	2,135	265	\$1,383,701	\$256,854	84.34%	15.66%	2,400	\$1,640,555
2013	1,861	268	\$1,089,601	\$264,821	80.45%	19.55%	2,129	\$1,354,422
2014	1,607	287	\$840,935	\$251,783	76.96%	23.04%	1,894	\$1,092,718
2015	1,361	262	\$613,636	\$212,533	74.27%	25.73%	1,623	\$826,169
2016	1,139	241	\$439,498	\$188,473	69.99%	30.01%	1,380	\$627,971
2017	1,026	205	\$322,693	\$161,544	66.64%	33.36%	1,231	\$484,236
2018	892	180	\$209,849	\$129,736	61.80%	38.20%	1,072	\$339,585
2019	715	162	110,063	110,689	49.86%	50.14%	877	220,752

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 2019 se registró en \$1,297,537 miles de pesos, cuyo desglose es el siguiente \$43,412 miles de pesos del periodo del 2007, \$137,295 miles de pesos del periodo del 2008, \$134,882 miles de pesos del periodo del 2009, \$129,468 miles de pesos del periodo del 2010, \$105,147 miles de pesos del periodo del 2011, \$104,023 miles de pesos del periodo del 2012, \$101,565 miles de

pesos del periodo del 2013, \$97,428 miles de pesos del periodo del 2014, \$93,853 miles de pesos del periodo del 2015, \$89,604 miles de pesos en el periodo del 2016, \$87,684 miles de pesos en el periodo del 2017, \$88,689 miles de pesos en el periodo del 2018 y \$84,485 miles de pesos en el periodo del 2019.

La suma de prepago desde el origen de la emisión al cierre de diciembre de 2019 se registró en \$1,766,875 miles de pesos, cuyo desglose es el siguiente \$81,393 miles de pesos del periodo del 2007, \$260,976 miles de pesos del periodo del 2008, \$181,989 miles de pesos del periodo del 2009 \$180,848 miles de pesos del periodo del 2010, \$222,387 miles de pesos del periodo del 2011, \$207,728 miles de pesos del periodo del 2012, \$165,420 miles de pesos del periodo del 2013, \$142,239 miles de pesos del periodo del 2014, \$146,341 miles de pesos del periodo del 2015, \$93,918 miles de pesos del periodo del 2016, \$46,086 miles de pesos del periodo del 2017, \$37,549 miles de pesos del periodo del 2018 y \$23,486 miles de pesos del periodo del 2019.

Pago Programado y Prepago de Principal

(Cifras en Miles de Pesos)

**Desde la fecha origen al cierre del periodo
Diciembre 2019**

Año	Pago Programado	Prepago de Principal
2007	\$43,412	\$81,393
2008	\$137,295	\$260,976
2009	\$134,882	\$181,989
2010	\$129,468	\$180,848
2011	\$105,147	\$222,387
2012	\$104,023	\$207,728
2013	\$101,565	\$165,420
2014	\$97,428	\$142,239
2015	\$93,853	\$146,341
2016	\$89,604	\$93,918
2017	\$87,684	\$46,086
2018	\$88,689	\$37,549
2019	\$84,485	\$23,486
Pago Total	\$1,297,537	\$1,790,360

Fuente: HSBC México

Por lo que la suma total de pago programado y prepago registrado del 2007 al 2019 asciende a \$3,087,897 miles de pesos, cuya tasa promedio de prepago fue de 0.84%.

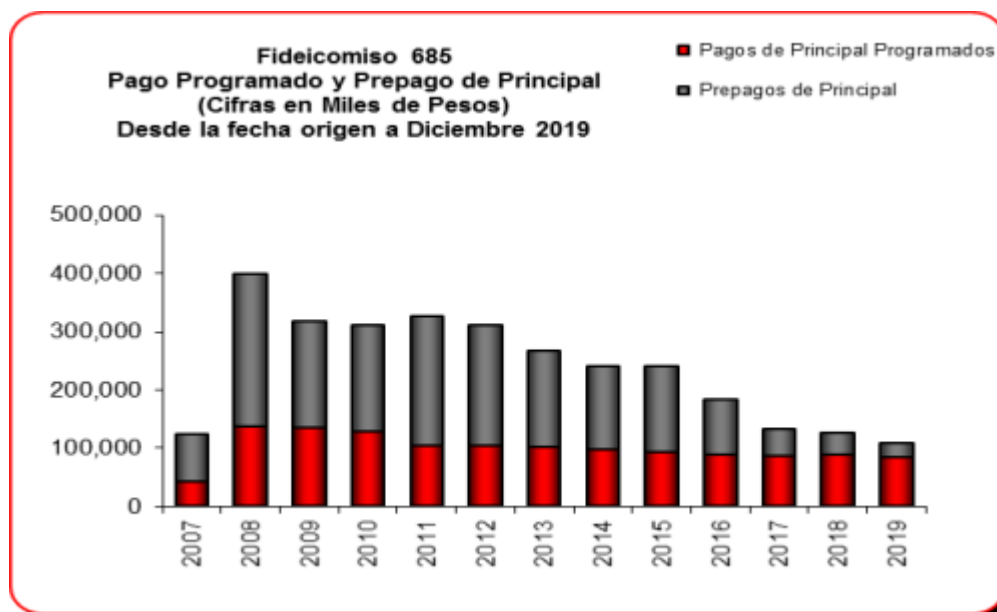
Pago Programado y Prepago de Principal

(Cifras en Miles de Pesos)

Al cierre del periodo Diciembre 2019

Fideicomiso	Pago Total	Promedio Tasa de Prepago
685	\$3,087,897	0.84%

Fuente: HSBC México



La información presentada no ha sido revisada por algún tercero independiente distinto al auditor.

Desempeño de los activos

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 anual depositada desde el inicio de la emisión hasta diciembre del 2019 es de \$5,363,481 miles de pesos, cuyos principales ingresos son \$1,996,238 miles de pesos de intereses, \$3,066,638 miles de pesos de pagos de principal, \$18,237 miles de pesos de comisiones, \$278,427 miles de pesos de primas de seguros, \$106 miles de pesos de diferimiento y \$2,859 miles de pesos de quita condicionada.

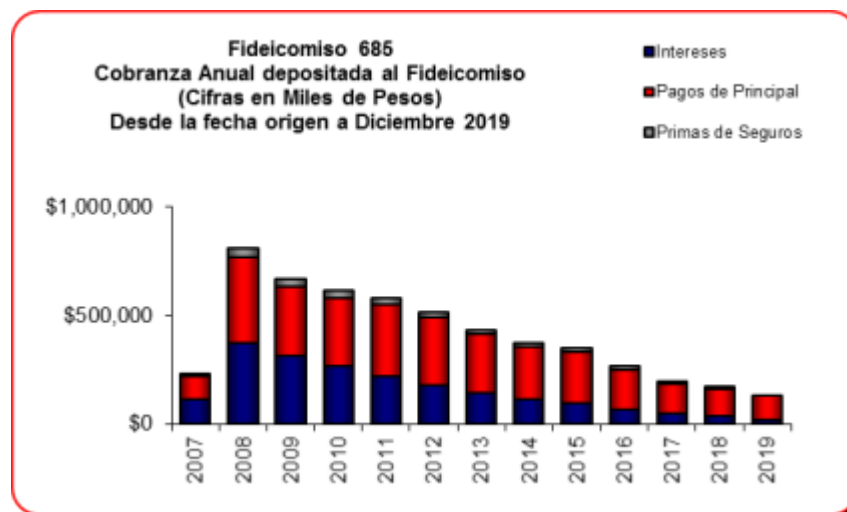
En 2019 los ingresos totales fueron por \$137,930 miles de pesos, en el 2018 los ingresos totales fueron por \$172,251 miles de pesos, en el 2017 los ingresos totales fueron por \$197,709 miles de pesos, en el 2016 los ingresos totales fueron por \$266,782 miles de pesos, en el 2015 los ingresos totales fueron por \$351,580 miles de pesos, en el 2014 los ingresos totales fueron por \$377,037 miles de pesos, en el 2013 los ingresos totales fueron por \$436,563 miles de pesos, en el 2012 los ingresos totales fueron por \$520,053 miles de pesos, en el 2011 los ingresos totales fueron por \$580,331 miles de pesos, en el 2010 los ingresos totales fueron por \$614,462 miles de pesos, en el 2009 por \$666,552 miles de pesos, en el 2008 por \$810,836 miles de pesos y en el 2007 por \$231,395 miles de pesos.

Fideicomiso 685

Cobranza Anual depositada al Fideicomiso (Cifras en Miles de Pesos)
Desde la fecha origen al cierre del periodo Diciembre 2019

Fecha	Acumulado Intereses	Acumulado Pagos de Principal	Acumulado Comisiones	Acumulado Primas de Seguros	Acumulado Diferimiento	Acumulado Quita Condicionada	Ingreso por depósitos erróneos	Total de Depósitos
2007	\$113,339	\$103,546	\$603	\$13,907	\$0	\$0	\$0	\$231,395
2008	\$370,579	\$398,270	\$2,068	\$39,919	\$0	\$0	\$0	\$810,836
2009	\$313,519	\$316,871	\$0	\$36,162	\$0	\$0	\$0	\$666,552
2010	\$269,816	\$310,315	\$1,857	\$32,874	\$0	\$0	\$0	\$614,462
2011	\$221,552	\$327,535	\$2,293	\$28,789	\$1	\$161	\$0	\$580,331
2012	\$180,710	\$311,751	\$2,049	\$25,099	\$75	\$369	\$0	\$520,053
2013	\$144,992	\$266,985	\$2,068	\$21,772	\$30	\$404	\$312	\$436,563
2014	\$115,791	\$239,668	\$1,819	\$18,962	\$0	\$400	\$397	\$377,037
2015	\$92,709	\$240,195	\$1,457	\$16,561	\$0	\$659	\$0	\$351,580
2016	\$67,352	\$183,523	\$1,246	\$13,910	\$0	\$707	\$44	\$266,782
2017	\$50,946	\$133,770	\$1,079	\$11,841	\$0	\$73	\$0	\$197,709
2018	\$34,563	\$126,239	\$1,030	\$10,233	\$0	-\$36	\$222	\$172,251
2019	\$20,571	\$107,970	\$869	\$8,298	\$0	\$122	\$0	\$137,930
Total de depósitos	\$1,996,238	\$3,066,638	\$18,237	\$278,427	\$106	\$2,859	\$974	\$5,363,481

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 2019 se registraron 36 daciones en pago con un valor avalúo de \$51,289 miles de pesos y 162 adjudicaciones con un valor avalúo de \$266,029 miles de pesos, dando un total de 198 inmuebles con un valor comercial de \$317,317 miles de pesos.

Dación en Pago y Adjudicación (Cifras en Miles de Pesos)
Al cierre del periodo Diciembre 2019

Fideicomiso	Dación en Pago	Dación valor Avalúo Comercial	Adjudicación	Adjudicación valor Avalúo Comercial	Total Daciones y Adjudicaciones	Total Monto de Valor Avalúo Comercial
685	36	\$51,289	162	\$266,029	198	\$317,317

Fuente: HSBC México

Se registra el reverso de una adjudicación en 2019, crédito 28819230 en el mes de abril y dos Adjudicaciones en 2018, crédito 40075522 en el mes de agosto 2018 y el crédito 45113829 en el mes de noviembre 2018, 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, remates judiciales, remates laborales y los créditos que tengan aclaraciones (seguro de desempleo, aportaciones contingentes de INFONAVIT, etc.).

Venta de Inmuebles

En el 2019 las ventas totales fueron \$14,669, en el 2018 las ventas totales fueron \$30,606, en el 2017 las ventas totales fueron por \$8,508 miles de pesos, en el 2016 las ventas totales fueron por \$19,468 miles de pesos, en el 2015 las ventas totales fueron por \$14,961 miles de pesos, en el 2014 las ventas totales fueron por \$16,775 miles de pesos, en el 2013 las ventas totales fueron por \$16,360 miles de pesos, en el 2012 las ventas totales fueron por \$27,090 miles de pesos, en el 2011 las ventas totales fueron por \$5,985 miles de pesos, en el 2010 las ventas totales fueron por \$332 miles de pesos, en el 2009 las ventas totales fueron por \$4,793 miles de pesos y en el 2008 las ventas totales fueron por \$1,500 miles de pesos.

Al cierre de diciembre del 2019 se han generado 146 ventas con un saldo de \$161,047 miles de pesos.

Venta de Inmuebles (Cifras en Miles de Pesos)
Al cierre del periodo Diciembre 2019

Fecha	Número de Créditos	Monto de Venta
2008	2	\$1,500
2009	4	\$4,793
2010	1	\$332
2011	5	\$5,985
2012	20	\$27,090
2013	14	\$16,360
2014	20	\$16,775
2015	20	\$14,961
2016	16	\$19,468
2017	9	\$8,508
2018	19	\$30,606
2019	16	\$14,669
Total	146	\$161,047

Fuente: HSBC México

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 los créditos hipotecarios al momento de la emisión fue de \$3,538,135 miles de pesos en octubre del 2007, al cierre de 2019 el saldo insoluto de los créditos hipotecarios es de \$220,752 miles de pesos.

La tasa de interés ponderada a la fecha de emisión fue de 11.84% y al cierre de diciembre de 2019 es de 11.26%. El plazo promedio ponderado que le resta a la emisión es un lapso de 1.43 años.

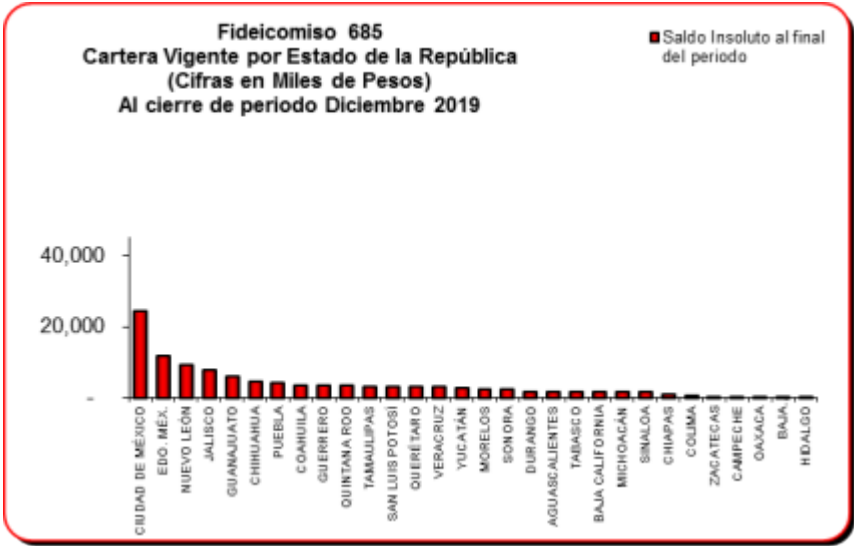
Composición de activos (Cifras en Miles de Pesos)						
A la fecha origen de emisión			Al cierre del periodo Diciembre 2019			
Fideicomiso	Saldo Insoluto Original	Tasa de Interés Ponderada Original	Saldo Insoluto	Tasa de Interés Ponderada	Periodo de Amortización	Promedio Ponderado Plazo Restante (en años)
685	\$3,538,135	11.84%	\$220,752	11.26%	Mensual	1.43

Fuente: HSBC México

Al cierre de 2019, existen 4 créditos los cuales se encuentran liquidados por ser considerados Créditos no Elegibles.

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 la Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León, Jalisco, Guanajuato, Chihuahua, Puebla, Coahuila, Guerrero y Quintana Roo representan el 70.70% de cartera vigente al cierre de diciembre del 2019. El saldo insoluto acumulado en dichos estados es \$77,817 miles de pesos al cierre de diciembre de 2019, integrado por 477 créditos.



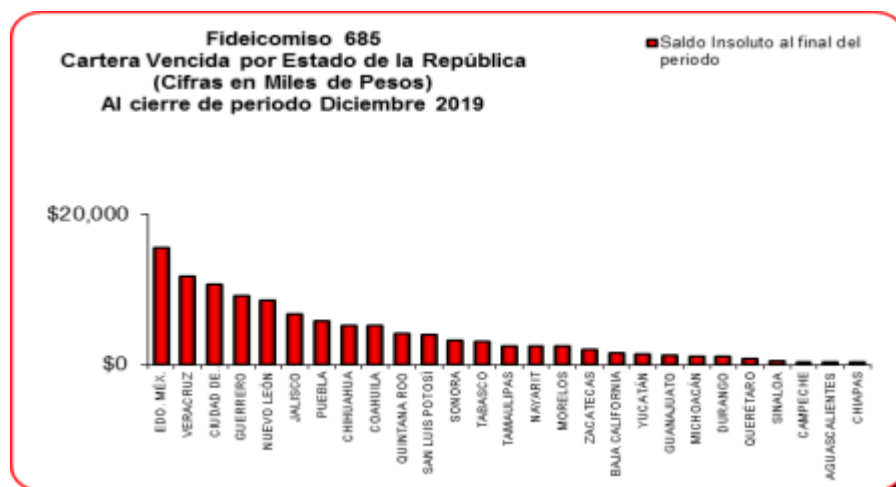
Fideicomiso 685
Cartera Vencida por Estado de la República (Cifras en Miles de Pesos)
Al cierre del periodo Diciembre 2019

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	132	18.46%	\$24,382	22.15%	70.70%	477	\$77,817
EDO. MÉX.	68	9.51%	\$11,866	10.78%			
NUEVO LEÓN	64	8.95%	\$9,095	8.26%			
JALISCO	57	7.97%	\$7,932	7.21%			
GUANAJUATO	39	5.45%	\$5,951	5.41%			
CHIHUAHUA	28	3.92%	\$4,526	4.11%			
PUEBLA	32	4.48%	\$4,008	3.64%			
COAHUILA	22	3.08%	\$3,385	3.08%			
GUERRERO	8	1.12%	\$3,366	3.06%			
QUINTANA ROO	27	3.78%	\$3,306	3.00%	29.30%	238	\$32,246
TAMULIPAS	23	3.22%	\$3,240	2.94%			
SAN LUIS POTOSÍ	15	2.10%	\$3,232	2.94%			
QUERÉTARO	26	3.64%	\$3,177	2.89%			
VERACRUZ	22	3.08%	\$3,044	2.77%			
YUCATÁN	26	3.64%	\$2,732	2.48%			
MORELOS	16	2.24%	\$2,477	2.25%			
SONORA	19	2.66%	\$2,316	2.10%			
DURANGO	9	1.26%	\$1,743	1.58%			
AGUASCALIENTES	11	1.54%	\$1,718	1.56%			
TABASCO	14	1.96%	\$1,627	1.48%			
BAJA CALIFORNIA	12	1.68%	\$1,603	1.46%			
MICHOACÁN	10	1.40%	\$1,587	1.44%			
SINALOA	12	1.68%	\$1,544	1.40%			
CHIAPAS	7	0.98%	\$900	0.82%			
COLIMA	4	0.56%	\$443	0.40%			
ZACATECAS	4	0.56%	\$249	0.23%			
CAMPECHE	4	0.56%	\$230	0.21%			
OAXACA	1	0.14%	\$131	0.12%			
BAJA CALIFORNIA SUR	1	0.14%	\$128	0.12%			
HIDALGO	2	0.28%	\$125	0.11%			
Total	715	100%	\$110,063	100%	100%	715	\$110,063

Fuente: HSB CMéxico

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. Estado de México, Veracruz, Ciudad de México, Guerrero, Nuevo León, Jalisco, Puebla, Chihuahua, Coahuila y Quintana Roo, representan el 74.72% de cartera vencida al cierre de diciembre del 2019, cuya suma de saldo insoluto es de \$82,705 miles de pesos, integrado por 102 créditos.



Fideicomiso 685
Cartera Vencida por Estado de la República (Cifras en Miles de Pesos)
Al cierre del periodo Diciembre 2019

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
EDO. MEX.	14	8.64%	\$15,511	14.01%	74.72 %	102	\$82,705
VERACRUZ	10	6.17%	\$11,765	10.63%			
CIUDAD DE MÉXICO	16	9.88%	\$10,636	9.61%			
GUERRERO	6	3.70%	\$9,099	8.22%			
NUEVO LEÓN	10	6.17%	\$8,498	7.68%			
JALISCO	14	8.64%	\$8,773	6.12%			
PUEBLA	8	4.94%	\$5,820	5.26%			
CHIHUAHUA	9	5.56%	\$5,238	4.73%			
COAHUILA	7	4.32%	\$5,167	4.67%			
QUINTANA ROO	8	4.94%	\$4,198	3.79%	25.28 %	60	\$27,984
SAN LUIS POTOSÍ	7	4.32%	\$3,947	3.57%			
SONORA	9	5.56%	\$3,257	2.94%			
TABASCO	8	4.94%	\$2,998	2.71%			
TAMAULIPAS	4	2.47%	\$2,474	2.24%			
NAYARIT	1	0.62%	\$2,444	2.21%			
MORELOS	6	3.70%	\$2,432	2.20%			
ZACATECAS	2	1.23%	\$2,017	1.82%			
BAJA CALIFORNIA	4	2.47%	\$1,588	1.43%			
YUCATÁN	4	2.47%	\$1,353	1.22%			
GUANAJUATO	3	1.85%	\$1,236	1.12%			
MICHOACÁN	2	1.23%	\$1,053	0.95%			
DURANGO	1	0.62%	\$1,047	0.95%			
QUERÉTARO	4	2.47%	\$845	0.76%			
SINALOA	2	1.23%	\$487	0.44%			
CAMPECHE	1	0.62%	\$282	0.25%			
AGUASCALIENTES	1	0.62%	\$267	0.24%			
CHIAPAS	1	0.62%	\$257	0.23%			
Total	162	100%	\$ 110,689	100%	100%	162	\$110,689

Fuente: HSBC México

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 2019 el volumen de créditos era de 1,072 con un saldo insoluto de \$339,585 miles de pesos, al cierre de diciembre 2019 existen 2,875 créditos liquidados, 36 daciones en pago y 162 adjudicaciones cuyo valor avalúo es de \$317,317 miles de pesos; finalizando el periodo con un saldo insoluto de \$220,752 miles de pesos y un volumen de créditos de 877.

Composición de activos (Cifras en Miles de Pesos)									
Al inicio del Periodo Enero 2019			Al cierre del periodo Diciembre 2019						
Fideicomiso	Saldo Insoluto Original	Número de Créditos	Saldo Insoluto	Número de Créditos	Daciones en Pago	Adjudicaciones	Monto Avalúo Comercial	Valor	Créditos Liquidados
685	\$339,585	1,072	\$220,752	877	36	162	\$317,317		2,875

Fuente: HSBC México

Reestructuras

Al cierre de diciembre 2019, se encuentran vigentes 67 reestructuras con un saldo insoluto de \$20,891 miles de pesos.

En el 2019 no se generaron reestructuras, en el 2018 no se generaron reestructuras, en el 2017 no se generaron reestructuras, en el 2016 no se generaron reestructuras, en el 2015 no se generaron reestructuras, en el 2014 no se generaron reestructuras, del 2013 están vigentes 8 reestructuras con un saldo insoluto de \$1,741 miles de pesos, del 2012 están vigentes 36 reestructuras con un saldo insoluto de \$14,870 miles de pesos, del 2011 están vigentes 22 reestructuras con un saldo insoluto de \$4,050 miles de pesos y del 2010 está vigente 1 reestructura con

Reestructuras (Cifras en Miles de Pesos)		
Al cierre del periodo Diciembre 2019		
Fecha	Créditos	Saldo Insoluto a Diciembre 2018
2010	1	\$231
2011	22	\$4,050
2012	36	\$14,870
2013	8	\$1,741
2014	-	-
2015	-	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-
Total	67	\$20,891

Fuente: HSBC México

un saldo insoluto de \$231 miles de pesos.

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 2019, se clasifica de acuerdo al número de cartera al corriente, amortizaciones vencidas y créditos en proceso judicial.

En lo que respecta al grado de cumplimiento de los activos, la cartera vigente y vencida al cierre del 2019, 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:

Grado de cumplimiento de los activos (Cifras en Miles de Pesos)
Al cierre del periodo Diciembre 2019

Amortizaciones Vencidas	Número de Créditos	Saldo Insoluto	Porcentaje
Al corriente	552	\$79,353	35.95%
1 a 30 días	110	\$20,521	9.30%
31 a 60 días	29	\$7,036	3.19%
61 a 90 días	22	\$3,019	1.37%
Más de 90 días	44	\$10,367	4.70%
En Proceso Judicial	120	\$100,456	45.51%
Total	877	\$220,752	100%

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 complementando aquello en lo que es posible tener un teléfono de localización se realiza gestión especializada (alternando validación telefónica y 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 5 pagos vencidos
- Expediente del crédito integrado al 100%
- Se consideran a partir de 3 pagos vencidos cuando se cuente con convenio Judicial.

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.

Garantías sobre los activos

Pago de Garantía

Desde el inicio de la Emisión hasta diciembre del 2019, se registraron 118 pagos por un monto de \$18,702 miles de pesos cuyo Garante es Sociedad Hipotecaria Federal.

En el 2019 se registró 1 pago de garantía por un monto de \$387, en el 2018 se registraron 28 pagos de garantía por un monto de \$4,515, en el 2017 se registró 1 pago de garantía por un monto de \$90 miles de pesos, en el 2016 se registraron 5 pagos de garantía por un monto de \$293 miles de pesos, en el 2015 se registraron 7 pagos de garantía por un monto de \$662 miles de pesos, en el 2014 se registró 1 pago de garantía por un monto de \$123 miles de pesos, en el 2013 se registraron 12 pagos de garantías por un monto de \$1,764 miles de pesos, en el 2012 se registraron 26 pagos de garantías por un monto de \$5,307 miles de pesos, en el 2011 se registraron 27 pagos de garantías por un monto de \$3,399 miles de pesos, en el 2010 se registraron 7 pagos de garantías por un monto de \$1,545 miles de pesos y en el 2009 se registraron 3 pagos de garantías por un monto de \$617 miles de pesos.

Fideicomiso 685 Pago de Garantías (Cifras en Miles de Pesos)

Al cierre del periodo Diciembre 2019		
Fecha	Número de Créditos	Monto de Pago
dic-09	3	\$617
dic-10	7	\$1,545
dic-11	27	\$3,399
dic-12	26	\$5,307
dic-13	12	\$1,764
dic-14	1	\$123
dic-15	7	\$662
dic-16	5	\$293
dic-17	1	\$90
dic-18	28	\$4,515
dic-19	1	\$387
Total	118	\$18,702

Fuente: HSBC México

Emisiones de valores

Durante el periodo a que se refiere este reporte no se han realizado emisiones de valores respaldados por los mismos activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Desempeño de los valores emitidos

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos, tanto de principal como de intereses, realizados durante el ejercicio fiscal 2019:

HSBCCB							
No. Cupón	Fecha de Pago	Monto pagado de Intereses		Monto pagado de Principal		Saldo Insoluto	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
135	21/01/2019	\$798,716.77	\$2,464,193.09	\$8,734,751.79	\$0.00	\$96,667,754.12	\$283,050,800.00
136	20/02/2019	\$732,526.76	\$2,464,193.09	\$9,900,372.14	\$0.00	\$86,767,381.98	\$283,050,800.00
137	20/03/2019	\$593,874.53	\$2,225,722.79	\$10,154,073.49	\$0.00	\$76,613,308.49	\$283,050,800.00
138	22/04/2019	\$580,558.63	\$2,464,193.09	\$9,799,171.38	\$0.00	\$66,814,137.11	\$283,050,800.00
139	20/05/2019	\$489,970.34	\$2,384,702.99	\$7,774,381.22	\$0.00	\$59,039,755.89	\$283,050,800.00
140	20/06/2019	\$447,390.15	\$2,464,193.09	\$8,641,746.61	\$0.00	\$50,398,009.28	\$283,050,800.00
141	22/07/2019	\$369,585.40	\$2,384,702.99	\$7,830,174.00	\$0.00	\$42,567,835.28	\$283,050,800.00
142	20/08/2019	\$322,569.60	\$2,464,193.09	\$12,551,734.78	\$0.00	\$30,016,100.50	\$283,050,800.00
143	20/09/2019	\$227,455.34	\$2,464,193.09	\$8,796,089.78	\$0.00	\$21,220,010.72	\$283,050,800.00
144	21/10/2019	\$155,613.41	\$2,384,702.99	\$8,315,066.29	\$0.00	\$12,904,944.43	\$283,050,800.00
145	20/11/2019	\$97,790.80	\$2,464,193.09	\$9,844,060.39	\$0.00	\$3,060,884.04	\$283,050,800.00
146	20/12/2019	\$22,446.48	\$2,384,702.99	\$3,060,884.04	\$4,575,179.46	\$0.00	\$278,475,620.54

No. Cupón	Fecha de Pago	No. Títulos		Valor Nominal Ajustado inicial por título		Valor Nominal Ajustado final por título	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
135	21/01/2019	32,197,028	2,830,508	\$3.273672	\$100.000000	\$3.002381	\$100.000000
136	20/02/2019	32,197,028	2,830,508	\$3.002381	\$100.000000	\$2.694888	\$100.000000
137	20/03/2019	32,197,028	2,830,508	\$2.694888	\$100.000000	\$2.379515	\$100.000000
138	22/04/2019	32,197,028	2,830,508	\$2.379515	\$100.000000	\$2.075165	\$100.000000
139	20/05/2019	32,197,028	2,830,508	\$2.075165	\$100.000000	\$1.833702	\$100.000000
140	20/06/2019	32,197,028	2,830,508	\$1.833702	\$100.000000	\$1.565300	\$100.000000
141	22/07/2019	32,197,028	2,830,508	\$1.565300	\$100.000000	\$1.322104	\$100.000000
142	20/08/2019	32,197,028	2,830,508	\$1.322104	\$100.000000	\$0.932263	\$100.000000
143	20/09/2019	32,197,028	2,830,508	\$0.932263	\$100.000000	\$0.659067	\$100.000000
144	21/10/2019	32,197,028	2,830,508	\$0.659067	\$100.000000	\$0.400812	\$100.000000
145	20/11/2019	32,197,028	2,830,508	\$0.400812	\$100.000000	\$0.095067	\$100.000000
146	20/12/2019	-	2,830,508	\$0.095067	\$100.000000	\$0.000000	\$98.383619

Dichos pagos fueron calculados de conformidad con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la portada y glosario del presente reporte, específicamente en las secciones: "Rendimiento y procedimiento de cálculo", "Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada" y "Periodicidad y forma de pago de rendimientos".

En adición a lo anterior, el pasado 20 de diciembre de 2019 se llevó a cabo la amortización total anticipada de la Serie A de manera natural conforme a los flujos de Cobranza recibidos y actualmente únicamente se encuentra vigente la Serie B.

Incumplimiento en pago de intereses

Durante el ejercicio de 2019 y a la fecha del presente reporte, en los meses de marzo 2019 a abril 2020 se publicaron eventos relevantes por la falta de pago de los intereses de la clave de pizarra HSBCCB 07-4. Lo anterior se debe a que los intereses se pagan con la cobranza recibida por concepto de pagos de intereses de los créditos cedidos, después de haber liquidado los gastos mensuales y en la cobranza de pagos de intereses no ha sido suficiente para liquidar los conceptos anteriores. Todo lo anterior hasta donde baste y alcancen los recursos disponibles dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

De acuerdo con lo indicado en la Cláusula 10.3 del Fideicomiso, el Representante Común establece en el Reporte de Distribuciones que el monto de los recursos disponibles en las cuentas no es suficiente para pagar el Monto de Pago de Intereses adeudado y señala el monto faltante para pagar íntegramente dicha Distribución este incumplimiento en las obligaciones de pago por parte del Fiduciario al margen del Título de la Emisión. En seguimiento a lo que indica la CNBV, el Fiduciario notifica al público inversionista, a través de un evento relevante el incumplimiento en la totalidad del pago de los Intereses, así mismo la cantidad de intereses no pagados acumulados. Así mismo, de acuerdo con lo indicado en la Sección 22, inciso (n) del Título, el Representante Común notifica el incumplimiento a las Agencias Calificadoras.

Las estimaciones futuras en este aspecto son que se continuarán observando impagos de los Intereses, debido a que la Cobranza de Intereses se verá disminuida conforme el Saldo Insoluto de los Créditos Cedidos disminuya de manera natural conforme se acercan las fechas de vencimiento de los Créditos Hipotecarios cuyos Derechos de Cobro están cedidos al Fideicomiso.

Evento de Aceleración

Durante el transcurso del año 2019 se estuvo en un Evento de Aceleración, por lo que las cantidades recibidas tanto por concepto de Pagos de Intereses, como por concepto de Pagos de Principal fueron aplicadas de conformidad con la Cláusula 11. Reglas y Prelación de Distribuciones, del Contrato de Fideicomiso.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes y Factores de Riesgo

HSBC tiene experiencia como administrador para este tipo de Bienes, derecho o valores fideicomitados, tomando en consideración que tiene una participación en la industria en la colocación de créditos Hipotecarios y equipos totalmente dedicados a la administración del portafolio, tanto en las áreas de negocio, riesgos, cobranza, etc. asimismo HSBC tiene experiencia en la generación de reportes, gracias a la fortaleza de sus sistemas y equipos contables y financieros,

permitiendo entregar en tiempo y forma la información a clientes, autoridades, auditores, etc. En los últimos ejercicios solamente se han presentado como cambios relevantes, el cambio de metodología de valuación de la reserva. HSBC ha cumplido con la administración para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitidos.

Nuestra ambición es ser el Banco Internacional Líder del Mundo. Tenemos implementada una estrategia para hacer que eso suceda, basada en capitalizar nuestras ventajas competitivas, enfocados en hacer crecer nuestro negocio.

Queremos que HSBC sea el Banco Internacional Líder, combinando a nuestra gente de clase mundial con tecnología de clase mundial. Continuaremos invirtiendo en nuestra gente, brindando oportunidades de aprendizaje y desarrollo para que puedan crecer sus habilidades y capacidades, y también adaptarse a nuevas formas de trabajar y a la transformación digital del banco.

FECHA

29-01-2019

ASUNTO

Designación del auditor externo para el ejercicio de 2018 HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "clave de pizarra HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4 hace del conocimiento del público inversionista que el 15 de enero de 2019 el fideicomitente del fideicomiso designó al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio 2018.

FECHA

20-03-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "certificados"), de conformidad con el artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día 20 de marzo de 2019, del monto total de intereses devengados en el periodo por \$2,225,722.79, únicamente fueron liquidados \$1,800,630.91, quedando pendiente de liquidar la cantidad de \$425,091.88.

FECHA

29-04-2019

ASUNTO

Aviso de Extemporaneidad en la Entrega de Información

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "clave de pizarra HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4 hace del conocimiento del público inversionista que no se encuentra en posibilidad de realizar la publicación del reporte anual 2018 dentro del plazo que vence el 30 de abril de 2019, toda vez que el auditor externo aún se encuentra en proceso de revisión de la información financiera para emitir su dictamen y que el mismo pueda ser incluido en el reporte anual.

El reporte anual 2018 será publicado dentro del plazo de extemporaneidad establecido por las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la comisión nacional bancaria y de valores.

FECHA

20-05-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral X de la Circular Única de Emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de mayo de 2019, se liquidó en su totalidad la cantidad pendiente de pago correspondiente a los intereses vencidos del cupón 137 por \$257,333.36; del monto total de intereses vencidos del cupón 138, se pagaron \$432,595.52 quedando pendiente la cantidad de \$2,031,597.57. así mismo, se informa que del monto total de intereses devengados correspondiente a los intereses vencidos del cupón 139 por \$2,384,702.99 no se liquidó cantidad alguna.

FECHA

20-06-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de junio de 2019, de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 138, se pagaron \$1,539,725.31 quedando pendiente la cantidad de \$ 491,872.26. así mismo, se informa que se encuentra pendiente de pago la totalidad de los intereses vencidos del cupón 139 por \$2,384,702.99. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo cupón 140 asciende a \$2,464,193.09 de los cuales no se liquidó cantidad alguna.

FECHA

22-07-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 22 de julio de 2019, se liquidó totalmente la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 138 por \$491,872.26. así mismo, se informa que se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 139 por \$186,426.38 quedando pendiente de pago la cantidad de \$2,198,276.61. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo cupón 141 asciende a \$2,384,702.99 de los cuales no se pagara cantidad alguna.

FECHA

20-08-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que

el día de hoy 20 de agosto de 2019, se liquidó totalmente la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 139 por \$2,198,276.61 y del cupón 140 por \$2,464,193.09. asimismo, se informa que se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 141 por \$475,379.02, quedando pendiente de pago la cantidad de \$1,909,323.97. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo del cupón 142 asciende a \$2,464,193.09, de los cuales no se pagará cantidad alguna.

FECHA

20-09-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de septiembre de 2019, se liquidó totalmente la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 141 por \$1,909,323.97. así mismo, se informa que se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 142 por \$1,036,974.77 quedando pendiente de pago la cantidad de \$1,427,218.32. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo cupón 143 asciende a \$2,464,193.09 de los cuales no se pagara cantidad alguna.

FECHA

21-10-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 21 de octubre de 2019, se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 142 por \$474,156.94 quedando pendiente de pago la cantidad de \$ 953,061.38. así mismo, se informa que se encuentra pendiente de pago la totalidad de los intereses vencidos del cupón 143 por \$2,464,193.09. de igual manera, se comunica que la cantidad total de los intereses devengados en el periodo actual cupón 144 asciende a \$2,384,702.99 de los cuales no se liquidó cantidad alguna.

FECHA

20-11-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de noviembre de 2019, se liquidó totalmente la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 142 por \$953,061.38 y del cupón 143 por \$2,464,193.09. así mismo, se informa que se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 144 por \$821,203.83 quedando pendiente de pago la cantidad de \$1,563,499.16. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo actual cupón 145 asciende a \$2,464,193.09 de los cuales no se liquidó cantidad alguna.

FECHA

22-11-2019

ASUNTO

Designación del Auditor Externo para el ejercicio 2019 HSBCCB 07-3 Y 07-4

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra HSBCCB 07-3 Y 07-4 hace del conocimiento del público inversionista que el Fideicomitente del Fideicomiso designó al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio 2019.

FECHA

20-12-2019

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de diciembre de 2019, se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 144 por \$1,142,407.76 quedando pendiente de pago la cantidad de \$421,091.40. así mismo, se informa que se encuentra pendiente de pago la totalidad de los intereses vencidos del cupón 145 por \$2,464,193.09. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo actual cupón 146 asciende a \$2,384,702.99 de los cuales no se liquidó cantidad alguna.

FECHA

20-01-2020

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de enero de 2020, se liquidó totalmente la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 144 por \$421,091.40 y se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 145 por \$1,468,364.59 quedando pendiente de pago la cantidad de \$995,828.50. Así mismo, se informa que se encuentra pendiente de pago la totalidad de los de los intereses vencidos del cupón 146 por \$2,384,702.99. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo actual cupón 147 asciende a \$2,424,362.34 de los cuales no se liquidó cantidad alguna.

FECHA

20-02-2020

ASUNTO

Incumplimiento en el pago total de los Intereses Devengados

EVENTO RELEVANTE

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, por cuenta del Fideicomiso emisor 685, el "Fideicomiso", bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "HSBCCB 07-4" (los "Certificados"), de conformidad con el Artículo 50, numeral iv), inciso g) y numeral x de la circular única de emisoras, hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy 20 de febrero de 2020, se liquidó totalmente la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del

cupón 145 por \$995,828.50 y se liquidó una parte de la cantidad pendiente de pago de los intereses vencidos del cupón 146 por \$671,873.77 quedando pendiente de pago la cantidad de \$1,712,829.22. así mismo, se informa que se encuentra pendiente de pago la totalidad de los de los intereses vencidos del cupón 147 por \$2,424,362.34. de igual manera, se comunica que la cantidad total de intereses devengados en el periodo actual cupón 148 asciende a \$2,360,387.58 de los cuales no se liquidó cantidad alguna.

A la fecha de este reporte, no existen factores de riesgo ni eventos relevantes diferentes a los mencionados en los respectivos suplementos de colocación o publicados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores. 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.

La administración del Fideicomiso se encuentra en constante monitoreo de 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

16-08-2019

ASUNTO

S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre una transacción de RMBS de HSBC México; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

EVENTO RELEVANTE

Resumen

Subimos nuestra calificación de deuda en escala nacional de la clase preferente de certificados bursátiles HSBCCB 07-3 a 'mxBBB (sf)' de 'mxBBB- (sf)' y confirmamos la calificación de deuda de 'D (sf)' de la clase subordinada HSBCCB 07-4.

El alza de la calificación de la clase preferente HSBCCB 07-3 refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la clase, los cuales consideramos que son suficientes para soportar niveles de estrés consistentes con su calificación actual. Por su parte, la confirmación de la calificación de la serie subordinada HSBCCB 07-4 refleja el hecho de que persiste el incumplimiento en el pago de intereses.

Los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo se mantienen sin cambios y continúan siendo consistentes con las calificaciones actuales.

Acción de Calificación

Ciudad de México, 16 de agosto de 2019.- S&P Global Ratings subió hoy su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de la clase preferente de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra HSBCCB 07-3 a 'mxBBB (sf)' de 'mxBBB- (sf)' y confirmó la calificación de deuda de 'D (sf)' de la clase subordinada HSBCCB 07-4. Ambas clases pertenecen

a una transacción respaldada por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos originados y administrados por HSBC México S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero (HSBC; BBB+/Negativa/A-2; mxAAA/Estable/mxA-1+).

Retiramos el identificador bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés para under criteria observation) de la calificación de la clase HSBCCB 07-3, el cual colocamos el 12 de marzo de 2019 luego de publicar nuestro criterio actualizado "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales", el 25 de enero de 2019".

El alza de la calificación de la clase HSBCCB 07-3 refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la clase, los cuales, combinados con nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, consideramos que son suficientes para soportar niveles de estrés, consistentes con su calificación actual. Por su parte, la confirmación de la calificación de la clase HSBCCB 07-4 refleja el hecho de que persiste el incumplimiento en el pago de intereses.

Los riesgos de contraparte, operativo, legal y de mecánica de pagos se mantienen sin cambios y continúan siendo consistentes con las calificaciones actuales.

Con base en los reportes del administrador, la cartera vencida de la transacción (morosidad mayor a 90 días, medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio) disminuyó a 3.45% a junio de 2019, desde 4.73% observado en nuestra acción de calificación previa, en octubre de 2017.

El aforo de la transacción (calculada como: $1 - [\text{pasivo} / \text{activo vigente}]$) continuó disminuyendo y se ubicó en -107.29% en junio de 2019, desde -60.60% en nuestra acción de calificación previa. Sin embargo, la protección crediticia de la clase preferente HSBCCB 07-3 (considerando el aforo más el porcentaje de subordinación disponible) se incrementó a 72.9% desde 21.1% en octubre de 2017, debido a las amortizaciones de principal de la clase preferente, por lo que la subordinación disponible para esta clase representa una mayor proporción de los activos vigentes.

En nuestra opinión, a pesar de la mayor protección crediticia de la clase preferente, la transacción continúa enfrentando presiones de liquidez derivadas del desbalance entre activos vigentes y los pasivos, así como por el limitado margen financiero que ha tenido desde su emisión y a la cascada de pagos dual de la transacción.

Las recuperaciones de la transacción continúan aumentando, aunque, en nuestra opinión, estas no han sido suficientes para revertir la tendencia en el aforo de la transacción. Durante los últimos doce meses, se registraron 12 propiedades adjudicadas y 13 ventas.

Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR, por sus siglas en inglés para debt service coverage ratio) continúa estable. El promedio de dicho índice, durante los últimos 12 meses, fue de 1.06x (veces), es decir, que, en promedio, la cobranza de intereses y principal, neta de gastos, ha sido ligeramente mayor a la obligación de deuda en esta magnitud.

TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Serie Cartera Vencida (%) (i) Cartera Vencida

(%) (ii) Protección Crediticia Total (%) (iii)

HSBCCB 07-3 43.77 3.45 72.9

HSBCCB 07-4 43.77 3.45 -107.29

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}] + \text{porcentaje de subordinación}$, en su caso. § S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de 90 días y mayor. La cartera vencida se muestra de acuerdo con cifras a junio de 2019, mientras que los cálculos de protección crediticia se realizaron con cifras del último reporte de distribución disponible.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR para reflejar la aplicación de nuestro nuevo criterio "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales", publicado el 25 de enero de 2019. Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento son los bajos niveles de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés), la relativamente alta proporción de créditos en morosidad y la relativamente alta madurez de los créditos en comparación con los descritos en nuestros criterios. Además, realizamos un ajuste adicional por originador de 1.15x para reflejar nuestra opinión sobre la calidad crediticia, así como el desempeño histórico que ha mostrado el portafolio bursatilizado, relativo a otras transacciones que calificamos.

TABLA 2 - FRECUENCIA DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA MODELADOS

Serie Nivel de Calificación FI (%) SP (%) SPPI (%)

HSBCCB 07-3 mxBBB (sf) 3.6 10.7 10.7

FI- Frecuencia de Incumplimiento. SP - Severidad de la pérdida SPPI - Severidad de la pérdida del portafolio en incumplimiento.

El resultado de nuestro análisis crediticio, incluyendo la frecuencia de incumplimiento, así como la tasa de recuperación promedio ponderada (1- severidad de la pérdida), representan los supuestos para nuestro análisis de flujo de efectivo. Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad

de pago de intereses y de repago del principal en la fecha de vencimiento final bajo los escenarios de estrés proyectados consistentes con su calificación actual. Estresamos los flujos de efectivo, incorporando, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago. También asumimos un período 48 meses para la recuperación de los activos adjudicados. Con base en nuestro análisis de flujo de efectivo, consideramos que el nivel de sobrecolateralización disponible de la transacción es

suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados consistentes con su nivel de calificación actual.

Continuaremos monitoreando el desempeño del portafolio bursatilizado, así como el desempeño de HSBC México como administrador de la transacción. Consideramos que la calificación de la clase preferente podría verse afectada en caso de que los niveles de sobrecolateralización disminuyan, o ante cambios en los supuestos utilizados para variables tales como el nivel de posibles pérdidas adicionales, el margen financiero de las transacciones y el nivel, el tiempo y la magnitud en el que se presenten ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles adjudicados.

FECHA

05-09-2019

ASUNTO

Fitch Afirma Calificaciones de HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4

EVENTO RELEVANTEPara ver el documento completo, favor dirigirse al sitio <https://www.fitchratings.com/site/mexico>**FECHA**

23-12-2019

ASUNTO

S&P Global Ratings retira calificación de 'mxBBB (sf)' de los certificados bursátiles HSBCCB 07-3 tras su amortización total anticipada

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México, 23 de diciembre de 2019.- S&P Global Ratings retiró hoy su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxBBB (sf)' de los certificados bursátiles HSBCCB 07-3, los cuales estaban respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos originados y administrados por HSBC México S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero (HSBC; BBB+/Negativa/A-2; mxAAA/Estable/mxA-1+; Clasificación de SUPERIOR AL PROMEDIO como administrador de créditos hipotecarios residenciales, con perspectiva estable).

Retiramos la calificación debido a que hoy se realizó la amortización total anticipada de los certificados por un monto total de \$3.06 millones de pesos mexicanos (MXN).

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685, constituido en Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (Invex; mxAA-/Negativa/mxA-1+) emitió los certificados bursátiles HSBCCB 07-3 el 5 de octubre de 2007, por un monto de MXN3,219.7 millones. La emisión pagaba intereses mensualmente a tasa fija de 8.8% y la fecha de vencimiento legal era el 1 de abril de 2025.

FECHA

24-12-2019

ASUNTO

Fitch retira Calificación de HSBCCB 07-3 por Amortización Total

EVENTO RELEVANTEPara ver el documento completo, favor dirigirse al sitio <https://www.fitchratings.com/site/mexico>

FECHA

26-12-2019

ASUNTO

Moody's retira Calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios HSBCCB 07-3 tras su amortización total

EVENTO RELEVANTE

Mexico, December 24, 2019 -- Moody's de México, S.A. de C.V. ("Moody's") retiró el 20 de diciembre de 2019 las calificaciones de Ba1(sf) (Escala Global, Moneda Local) / A1.mx (sf) (Escala Nacional de México) asignadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes HSBCCB 07 3 de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC"), y que fueron emitidos por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple en su calidad de fiduciario. Los certificados estaban respaldados por un portafolio de hipotecas residenciales compuesto por créditos hipotecarios denominados en pesos mexicanos, a tasa fija (RMBS por sus siglas en inglés), garantizados por viviendas residenciales localizadas en México, originados y administrados por HSBC México, S.A.

Las calificaciones fueron retiradas después de la amortización total del saldo remanente de los certificados por la cantidad de \$3,060,884.04 pesos mexicanos el 20 de diciembre de 2019.

La última acción de calificación fue el 18 de marzo de 2016. El periodo de tiempo que abarca la información financiera utilizada para determinar la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes HSBCCB 07-3 fue del 20 de octubre de 2007 al 20 de diciembre de 2019.

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

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

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.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

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.

Balance y resultados del fideicomiso

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA (Cifras en miles de pesos)	2019	2018	2017
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,134	7,084	6,055
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	113,787	355,375	506,014
Estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	(17,213)	(24,785)	(21,128)
Derechos de cobro, neto	96,574	330,590	484,886
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	30,530	37,766	40,989
Total de activo	133,238	375,440	531,930
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	55,669	55,669	55,669
Resultados acumulados	(79,167)	(68,367)	(93,998)

Resultado integral	(136,333)	(10,800)	25,631
Total patrimonio	(159,831)	(23,498)	(12,698)
Pasivo			
Cuentas por pagar	-	-	-
Certificados bursátiles fiduciarios	293,069	398,938	544,628
Total del pasivo	293,069	398,938	544,628
Compromisos	-	-	-
Total del pasivo y patrimonio	133,238	375,440	531,930

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**2019****2018****2017****(Cifras en miles de pesos)**

Ingresos por intereses	27,567	27,629	53,255
Gastos por intereses	(32,242)	(45,043)	(58,325)
(Gastos)Ingresos por intereses, neto	(4,675)	(17,414)	(5,070)
Ingresos por comisiones	867	1,036	1,080
Otros ingresos, neto	24,140	47,946	51,864
Total ingresos de operación	25,007	48,982	47,874
Cancelación del exceso en la estimación por deterioro de la cartera de crédito	(138,717)	(26,154)	(4,559)
Ingresos de operación, neto	(118,385)	(22,828)	43,315
Gastos generales	(17,948)	(16,214)	(17,684)
Resultado integral	(136,333)	(10,800)	25,631

Origen y aplicación de recursos

En la presente sección se explica la variación observada durante el periodo reportado en el efectivo del fideicomiso, en la cual se detallan los conceptos de los ingresos obtenidos como producto del desempeño de los activos fideicomitados e ingresos por otros conceptos, así como los pagos realizados respecto de cualquier mecanismo que de alguna forma contribuya a garantizar el pago de los valores. La constitución, incremento y disminución de reservas se presenta en la sección “*Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo*” del presente Reporte Anual.

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

(Cifras en miles de pesos)

	2,019	2,018	2,017
Actividades de operación:			
Derechos de cobro	143,471	174,822	199,040
Pago de intereses	(28,582)	(45,218)	(58,136)
Amortización de la deuda	(109,978)	(146,095)	(141,408)
Comisiones por administración	(3,649)	(3,713)	(2,814)
Otros gastos de mantenimiento y administración:			
Pagos a BMV	(343)	(436)	(523)
Pagos a CNBV	(372)	(404)	(379)
Comisiones bancarias o bursátiles	(11)	(11)	(12)
Gastos de cobranza	-	-	(1,306)
Honorarios	(2,488)	(2,788)	(1,749)
Otros	(205)	(316)	(417)
	<u>(3,419)</u>	<u>(3,955)</u>	<u>(4,386)</u>
Seguros y fianzas	(10,315)	(10,121)	(9,748)
Cuentas por pagar	(12)	(125)	(1)
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	768	1,043	908
Venta de activos de larga duración mantenidos para su venta	10,766	30,606	10,608
Ejercicio de Garantía	-	3,785	90
	<u>(950)</u>	<u>1,029</u>	<u>(5,847)</u>
Decremento neto de efectivo			
Efectivo al inicio del año	<u>7,084</u>	<u>6,055</u>	<u>11,902</u>
Efectivo al final del año	<u>6,134</u>	<u>7,084</u>	<u>6,055</u>

Entre 2019 y 2018, los flujos se mantienen constantes, mientras que la venta de bienes adjudicados se vio disminuida.

Entre 2018 y 2017 los flujos de efectivo son constantes, pero con una mayor venta de bienes adjudicados. A su vez 2018 comparado con 2017 la variación se debe principalmente a una baja en la cobranza, ocasionado por el incumplimiento de pago, causando una baja por derechos de cobro, intereses y seguros.

En comparación con el año pasado, se observa una disminución en los derechos de cobro, originada por el incremento en el número de créditos que fueron liquidados, así como el incremento del número de créditos vencidos respecto a los vigentes. Esto último ha generado una disminución en la cobranza o recuperación de estos créditos, originado por el incumplimiento de pago que presentan.

La variación en los ingresos por intereses que se observa en el año 2019 contra el año 2018, se puede explicar por el número de créditos que se encuentran liquidados al cierre de 2019, también el Saldo Insoluto de los Derechos de Cobro que presentan los créditos vigentes, así como a lo ya mencionado en el párrafo anterior, la disminución en la cobranza por el incumplimiento de pago que presentada por los créditos vencidos.

La variación en la venta de activos, se debe a que la venta de inmuebles adjudicados ha presentado una disminución. Esta disminución pudo haber sido ocasionada debido a que la adjudicación del inmueble depende de los plazos de la ejecución hipotecaria y regularización. Los cuáles serán de acuerdo al estatus jurídico con el que cuenta el bien inmueble al momento de su registro en el inventario, tomando en consideración las etapas de regularización que tiene cada inmueble hasta su venta.

La variación en las cuentas por pagar se debe a que en el año 2019 se liquidó de manera anticipada la emisión HIRCB 07-3.

Derivado de lo anterior, se puede explicar la variación respecto de los pagos de intereses y gastos de administración, así como pagos a la BMV y CNBV.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuenta de Cobranza</u>			
Saldo Inicial	7,084	6,055	11,902
Ingresos			
Cobranza*	154,259.00	209,363.00	210,016
Rendimientos Netos de Inversiones	767	996	909
Total Ingresos	155,026.00	210,359.00	210,925
Egresos			
Comisiones Bancarias	-12	-12	-13
Traspasos a Cuenta General	-155,964	-209,318	-216,759
Total Egresos	-155,976	-209,330	-216,772
Saldo Final	6,134	7,084	6,055

*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 traspasos de dicha Cobranza que debe realizar el Fiduciario a la Cuenta General.

(Cifras en miles de pesos)	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuenta General</u>			
Saldo Inicial	0	0	0
Ingresos			
Traspasos de Cuenta de Cobranza	155,964.00	209,364	216,759

Total Ingresos	155,964.00	209,364	216,759
Egresos			
Pago de Amortización de CB's*	-109,978	-146,095	-141,408
Pago de Intereses de CB's*	-28,582	-45,217	-58,136
Gastos Mensuales	-17,404	-18,052	-17,215
Total Egresos	-155,964	-209,364	-216,759
Saldo Final	0.00	0	0

*Nota: CB's significa, Certificados Bursátiles

Cuenta General: cuenta en la que se reciben los traspasos 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.

Índices y razones financieras

Desde el comienzo de 2020, el brote de COVID-19 ha creado una interrupción significativa para nuestro personal, proveedores y clientes. Dependiendo de cómo se desarrolle la situación, existe la posibilidad de que cualquier desaceleración económica asociada afecte nuestras pérdidas crediticias esperadas. A largo plazo, también es posible que podamos ver reducciones de ingresos por menores volúmenes de préstamos y transacciones, y más pérdidas crediticias derivadas de la interrupción de las cadenas de suministro de los clientes. Continuamos monitoreando la situación de cerca

Lo anterior puede ser un factor que pueda hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aforo	-139.4515%	-80.9395%	-63.0719%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	8.73	16.98	42.89
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	2.20	1.06	1.02

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 y Monto de Principal de la Serie B 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.

Pronunciamientos normativos emitidos recientemente

El Fideicomiso ha adoptado inicialmente la norma NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018.

Algunos otros nuevos estándares son también efectivos a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen efecto material en los estados financieros del Fideicomiso. La adopción de NIIF 15 no impactó el reconocimiento ni el importe de la comisión de contratos con clientes y los activos y pasivos relativos reconocidos por el Fideicomiso. El impacto de la información comparativa está limitada a los requisitos de la nueva revelación.

— NIIF 9 “Instrumentos financieros”

Naturaleza del cambio

La NIIF 9 trata la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros; introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para activos financieros, basado en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas.

Impacto

El Fideicomiso ha revisado sus activos y pasivos financieros y la adopción de la nueva norma al 1 de enero de 2018 no tuvo impacto en su información financiera, como se explica a continuación:

La finalidad del Fideicomiso es fungir como un instrumento intermediario, es decir un fideicomiso de administración, El activo es una cuenta por cobrar de acuerdo a la categoría del IAS 39 medida de forma inicial a valor razonable y de forma subsecuente a costo amortizado. Esta situación refleja la naturaleza administrativa del fideicomiso.

El Fideicomiso realizó una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos de la NIIF 9. Las actividades que se han llevado a cabo incluyen la revisión y documentación de los modelos de negocio para activos financieros, políticas contables, procesos y controles internos relacionados con instrumentos financieros el cual reconoce la estimación preventiva para riesgos crediticios.

— NIIF 16 “Arrendamientos”

Naturaleza del cambio

La NIIF 16 se publicó en enero de 2016. El cambio de esta NIIF consiste en que la mayoría de los contratos de arrendamiento se reconocerán, en el estado de situación financiera, ya que se elimina la distinción entre el arrendamiento financiero y el operativo. De acuerdo con la nueva norma, se reconoce un activo (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar rentas. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de valor poco significativo. La contabilidad de los arrendadores no cambiará de forma significativa.

Impacto

Norma no aplicable al fideicomiso, debido a que no tiene celebrados contratos de arrendamiento.

Para una lectura más detallada de lo anterior, revisar las notas del dictamen de los Estados Financieros.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Para el ejercicio 2019 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C., siendo el C.P.C. Arón López Ramírez el Socio encargado de emitir los dictámenes

Para el ejercicio 2018 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C., siendo el C.P.C. Jorge Orendain Villacampa el Socio encargado de emitir los dictámenes

Para el ejercicio 2017 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C., siendo el C.P.C. Jorge Orendain Villacampa el Socio encargado de emitir los dictámenes.

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

Operaciones 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.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el periodo reportado no se celebraron asambleas de Tenedores.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 2019, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, 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 685, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra HSBCCB 07-3 Y 07-4



Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario



Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

"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 del Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 685, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4



Jorge Arce
Director General



Martin Peusner
Director de Finanzas



Leopoldo Ortega
Carricarte
Director Jurídico

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

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2019, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/685 HSBCCB 07-4



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

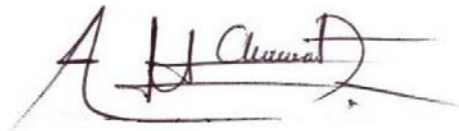
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, 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 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2020 y 26 de abril de 2019, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

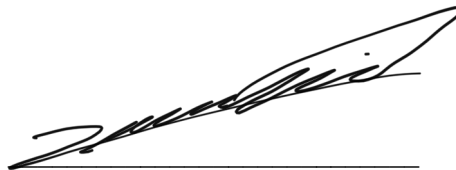
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información 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 demás información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Aaron López Ramírez
Socio



C.P.C. Ricardo Delfín Quinzaños
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

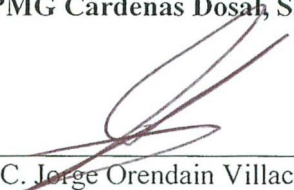
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el “Fideicomiso”), al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por los años terminados en esas fechas, 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 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 12 de abril de 2018, 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 Dosah, S.C.



C. P. C. Jorge Orendain Villacampa
Socio



C.P.C. Ricardo Delfin Quinzaños
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

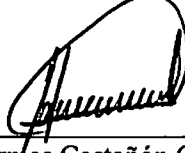
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 (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 Delfin Quinzaños
Apoderado



Ciudad de México, a 30 de abril de 2020

A la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomitente:
Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A, Institución de
Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, (el “Fideicomiso”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las “Disposiciones”, conocida también como “Circular Única de Auditores Externos” o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13740, emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”), la cual fue contratada por la Emisora para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“AGAFF”). Los números de registro son; el del Contador Público 17796, expedido el 3 de junio de 2011 y el de KPMG es el 101, expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa.

Artículo 5.

- i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.
- ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
- iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

- iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
 - v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
 - vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o, en su caso, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
 - vii. No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 año, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 4 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Aarón López Ramírez
Socio de Auditoría



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020

A la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomitente:
Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

De conformidad con el artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario. incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 30 de abril de 2020, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros de 2019"), y (ii) con fecha 26 de abril de 2019, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros de 2018", que en conjunto con los Estados Financieros de 2019, se denominan los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos 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 de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Aarón López Ramírez
Socio de Auditoría

C.P.C. Ricardo Delfín Quinzanos
Representante legal

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685
(HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

(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

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario:

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, (el Fideicomiso) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 los 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de los estados financieros, que describe que el contrato de Fideicomiso se celebró el 2 de octubre de 2007, con el objetivo de emitir y colocar Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) (pasivo) entre el gran público inversionista, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, cuya fuente única de pago son los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios (activo). Como se menciona en la nota 10 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso ha registrado una disminución considerable en la cobranza de dichos derechos de cobro sobre créditos hipotecarios y ha reconocido reservas por el deterioro de los mismos, lo que ha originado un déficit en el patrimonio de \$159,831. Por lo anterior el Fideicomiso no tendrá la capacidad para cumplir con sus fines. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

(Continúa)

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.

Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios por \$96,574

Ver nota 3 (c) y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y sobre los cuales se descuentan los flujos futuros del activo financiero involucra juicios significativos de la Administración, basados en hechos observables, así como en su experiencia. El activo financiero se determina a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro, con el importe neto en libros del activo financiero. La vida esperada y los flujos a obtener del activo financiero, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado. Por lo anterior, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado de los derechos de cobro, por los activos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos financieros.

Estimación por deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios \$17,213

Ver nota 3 (d) y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

La estimación por deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios es determinada por el modelo de pérdida esperada, el cual para el proceso de cálculo involucra el uso de juicio por parte de la Administración del Fideicomiso considerando factores entre los cuales se incluyen, los días de atraso, la capacidad de pago de los deudores, y la confiabilidad de la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación por deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios. Por lo tanto, hemos considerado la estimación por deterioro de los derechos de cobro como una cuestión clave de nuestra auditoría.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración de la estimación por deterioro de estos derechos de cobro sobre créditos hipotecarios y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron:

- Evaluación de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo con base en las metodologías vigentes, con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros.
- Procedimientos sustantivos de detalle orientados principalmente al recálculo del deterioro de los derechos de crédito sobre créditos hipotecarios.

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 2019, 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 expresaremos 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 de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad 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 liquidar al 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.

Responsabilidades 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.

(Continúa)

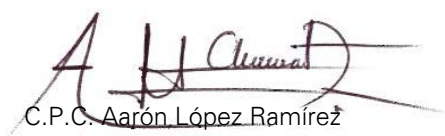
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, 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.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C.P.C. Aarón López Ramírez

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2019	2018	Patrimonio y pasivo	Notas	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ <u>6,134</u>	<u>7,084</u>	Patrimonio:	10		
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	6	113,787	355,375	Patrimonio fideicomitado	\$	55,669	55,669
Estimación por deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	6	<u>(17,213)</u>	<u>(24,785)</u>	Resultados acumulados		(79,167)	(68,367)
Derechos de cobro, neto		<u>96,574</u>	<u>330,590</u>	Resultado integral		<u>(136,333)</u>	<u>(10,800)</u>
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	7	30,530	37,766	Total patrimonio		<u>(159,831)</u>	<u>(23,498)</u>
				Pasivo:			
				Certificados bursátiles fiduciarios	8	<u>293,069</u>	<u>398,938</u>
				Total del pasivo		293,069	398,938
				Compromisos	11		
				Hecho posterior	14		
Total de activo		\$ <u><u>133,238</u></u>	<u><u>375,440</u></u>	Total del pasivo y patrimonio	\$	<u><u>133,238</u></u>	<u><u>375,440</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por intereses	5 y 6	\$ 27,567	27,629
Gastos por intereses	8	<u>(32,242)</u>	<u>(45,043)</u>
Margen financiero		(4,675)	(17,414)
Deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	6	<u>(138,717)</u>	<u>(26,154)</u>
Margen financiero ajustado		(143,392)	(43,568)
Ingresos por comisiones		867	1,036
Otros ingresos, neto		<u>24,140</u>	<u>47,946</u>
Total de otros ingresos		<u>25,007</u>	<u>48,982</u>
Gastos generales	9	<u>(17,948)</u>	<u>(16,214)</u>
Resultado integral		\$ <u><u>(136,333)</u></u>	<u><u>(10,800)</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	<u>Patrimonio fideicomitido</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado integral</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	55,669	(93,998)	25,631	(12,698)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	25,631	(25,631)	-
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,800)</u>	<u>(10,800)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 55,669	(68,367)	(10,800)	(23,498)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	(10,800)	10,800	-
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(136,333)</u>	<u>(136,333)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 55,669</u>	<u>(79,167)</u>	<u>(136,333)</u>	<u>(159,831)</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Flujos de Efectivo
(Método directo)

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Actividades de operación:		
Derechos de cobro	\$ 143,471	174,822
Pago de intereses	(28,582)	(45,218)
Comisiones por administración	(3,649)	(3,713)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(3,419)	(3,955)
Seguros y fianzas	(10,315)	(10,121)
Cuentas por pagar	(12)	(125)
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	768	1,043
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta	10,766	30,606
Garantías de pago oportuno	-	3,785
	<u>109,028</u>	<u>147,124</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	109,028	147,124
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento por amortización de la deuda	<u>(109,978)</u>	<u>(146,095)</u>
(Decremento) incremento neto de efectivo de actividades de operación	(950)	1,029
Efectivo al inicio del año	<u>7,084</u>	<u>6,055</u>
Efectivo al final del año	\$ <u><u>6,134</u></u>	<u><u>7,084</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 (el Fideicomiso) se constituyó el 2 de octubre de 2007 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00685 (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 (CB). Los fideicomisarios en primer y segundo lugar son los tenedores de los CB que emita el Fideicomiso.

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

Las actividades del Fideicomiso son, entre otras;

- 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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- 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 30 de abril de 2020, el Actuario Edgar Figueroa Pantoja, (Director de Operación Fiduciaria), y el L. C. Enrique Huerta Atriano (Subdirector de Información Financiera de Fiduciario), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

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.

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 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 acuerdo con las IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Nota 3d Deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios
- Nota 6 - Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios.
- Nota 7 - Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta.

(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 4 días). A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral.

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

(b) Instrumentos financieros-*i. Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros más significativos se reconocen en la fecha de cesión por parte de la Administración 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/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

ii. Clasificación y medición posterior

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

Activos financieros:

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios. ⁽¹⁾

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral, a valor razonable con cambios en otro resultado integral, o a valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales;
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros;

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, como medido a valor razonable con cambios en resultados si, haciéndolo, elimina o reduce significativamente una incongruencia o asimetría de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros: Evaluación del modelo de negocio-

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los activos por parte del Fideicomiso.

Pasivos financieros a costo amortizado

- Certificados bursátiles.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

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.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas-

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) – Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
---	--

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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

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.

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.

iii. Baja de activos y pasivos

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.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Presentación

Los activos y pasivos financieros se presentan atendiendo su grado de liquidez.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(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 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.

El Fideicomiso utiliza un enfoque para la modelación de la estimación de las Pérdidas Crediticias Esperadas (ECL, por sus siglas en inglés), con simplificaciones para las carteras menos materiales o los portafolios con información limitada; resultando en un enfoque "Granular Basado en una Calificación". Este enfoque se aplica a las hipotecas residenciales ver nota 4.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(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.

(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, entre otros, 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(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.

(4) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El Fideicomiso ha adoptado inicialmente las NIIF que se mencionan a continuación, las cuales tuvieron su aplicación inicial a partir del 1 de enero de 2019 y no tuvieron efectos en su información financiera:

- IFRIC 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias.
- Modificaciones de referencias al marco conceptual de las NIIF.
- Reforma por el cambio de la tasa de interés de referencia (mejoras a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

— NIIF 9 “Instrumentos financieros” aplicable desde 2018-

Naturaleza del cambio

La NIIF 9 trata la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros; introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para activos financieros, basado en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas.

Impacto

El Fideicomiso ha revisado sus activos y pasivos financieros y la adopción de la nueva norma al 1 de enero de 2018 no tuvo impacto en su información financiera, como se explica a continuación:

La finalidad del Fideicomiso es fungir como un instrumento intermediario, es decir un fideicomiso de administración, El activo es una cuenta por cobrar de acuerdo a la categoría del IAS 39 medida de forma inicial a valor razonable y de forma subsecuente a costo amortizado. Esta situación refleja la naturaleza administrativa del fideicomiso.

a) Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La NIIF 9 comprende tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales ("VRORI") y valor razonable con cambios en resultados ("VRR").

La clasificación de los activos financieros conforme a la NIIF 9 generalmente se basa en el modelo de negocios en el que se administra un activo financiero y sus características contractuales de flujo de efectivo.

La NIIF 9 elimina las categorías existentes de NIC 39 de conservadas al vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, y disponible para la venta.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que el Fideicomiso clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver la nota 3(b).

Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado prospectivamente, considerando lo siguiente:

El Fideicomiso ha usado una exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición.

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial:

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a VRGR.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo en las políticas contables del Fideicomiso para los pasivos financieros.

b) Contabilidad de cobertura

Dado que el Fideicomiso no designó ningún derivado como instrumentos de cobertura, no hay impacto ni cambio en las políticas actuales del mismo.

c) Deterioro

La NIIF 9 requiere que el Fideicomiso registre las pérdidas crediticias esperadas del préstamo por cobrar, ya sea sobre una base de 12 meses o de por vida.

El Fideicomiso realizó una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos de la NIIF 9. Las actividades que se han llevado a cabo incluyen la revisión y documentación de los modelos de negocio para activos financieros, políticas contables, procesos y controles internos relacionados con instrumentos financieros el cual reconoce la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso, califica la cartera hipotecaria, utilizando la metodología siguiente:

El Fideicomiso define tres etapas de clasificación de riesgo en las que se apoya para estimar la pérdida crediticia, dichas etapas se definen en la hoja siguiente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Etapa 1- “Good Book”, instrumentos financieros cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde su reconocimiento inicial, o bien, posee bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte.

Etapa 2- “Bad Book”, instrumentos financieros cuya calidad crediticia se ha deteriorado significativamente desde su reconocimiento inicial, pero que no tienen evidencia objetiva de un evento de pérdida crediticia.

Etapa 3- “Impaired Book”, activos financieros que poseen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte. La colocación de un activo en etapa 3 está basado en la definición de incumplimiento.

Criterios adicionales:

- Todas las exposiciones con mora mayor a los 90 días se asignan automáticamente a la etapa 3.
- Todos los créditos que cumplen con la definición de “renegociado” son asignados automáticamente a la etapa 3.
- Todos los créditos deteriorados desde su origen son asignados en etapa 3.

En cumplimiento con los lineamientos especificados por IFRS 9, el Fideicomiso determina el nivel de provisionamiento de reservas de acuerdo a un enfoque paramétrico, mismo que mide el deterioro a través de la determinación de la Pérdida Crediticia Esperada, la cual se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$ECL = \sum_{i=1}^{12 \text{ meses o lifetime}} VPN (PD * EAD * LGD)$$

En donde:

ECL - Pérdida esperada

PD - Probabilidad de incumplimiento

LGD - Pérdida dado el incumplimiento

EAD - Exposición al incumplimiento

En el caso de específico de las hipotecas de los fideicomisos, el Fideicomiso toma una aproximación de los parámetros calculados para la ECL de un portafolio similar, específicamente toma el portafolio de hipotecas de renta fija. Es importante mencionar que la estimación de parámetros se realiza a nivel segmento y no a nivel crédito.

El Fideicomiso determina los parámetros que componen el cálculo de las reservas bajo el enfoque de ECL, mediante la metodología que se describe a continuación:

— Incumplimiento

El Fideicomiso define incumplimiento bajo las siguientes circunstancias:

- Se considera que el acreditado no pagará sus obligaciones contractuales por completo.
- El acreditado no ha realizado pagos por más de 90 días.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

— Segmentación de la cartera

El objetivo de la segmentación es crear curvas separadas de PD que diferencien significativamente el riesgo entre grupo, mientras se asegura de que cada segmento incluye suficiente volumen de exposiciones e incumplimientos que permita realizar un desarrollo estable de las curvas.

El Fideicomiso segmenta sus créditos conforme al tipo de producto y a los días de atraso, es decir:

1. Tipo de producto
 - a. Equity
 - b. Renta fija
 - c. Gobierno
 - d. Hipotecas antiguas
2. Días de atraso
 - a. UTD
 - b. X – días
 - c. 30 días
 - d. 60 días

Como se mencionó anteriormente, el caso específico de las carteras hipotecarias de los Fideicomisos caen en el rubro de renta fija.

— Probabilidad de Incumplimiento

La Probabilidad de Incumplimiento (PD por sus siglas en inglés) mide la probabilidad de que un instrumento financiero incumpla sobre un periodo de tiempo específico. Para estar en línea con IFRS 9, la PD debe calcularse bajo dos escenarios: por un lado a 12 meses, para los créditos en etapa 1 y por otro lado considerando la vida completa del activo (*lifetime*), para los créditos en etapa 2 y 3. En el caso de la cartera de créditos hipotecarios, *lifetime* está definido como el máximo plazo contractual específicamente para estas carteras es de 30 años.

En el caso de la cartera de créditos hipotecarios del Fideicomiso, las curvas de PD primero se calculan a nivel segmento y posteriormente se utiliza la PD calculada bajo Basilea como un factor de ajuste para crear las curvas a nivel exposición.

El modelo de ECL bajo IFRS 9 captura el impacto de la amortización de los créditos en el cálculo de ECL, de esta manera, si la exposición disminuye conforme pasa el tiempo, la razón préstamo valor (LTV, por sus siglas en inglés), también se reducirá, es por esta razón que se crean bandas dentro de la cartera tomando en cuenta este valor para lograr una diferenciación. El LTV lo actualizan mensualmente.

Una vez realizado este proceso, se lleva cabo el cálculo de un promedio ponderado para obtener un valor de PD por etapa.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

— Pérdida dado el Incumplimiento

La Pérdida dado el Incumplimiento (LGD por sus siglas en inglés), se calcula como la proporción de la exposición al incumplimiento que finalmente se pierde. La LGD debe tomar en cuenta:

- Recuperaciones.
- Costos asociados a la obtención y venta del colateral.
- El valor de los flujos de efectivo en el tiempo a través del descuento de la recuperación desde que se factura a la fecha en la que cae en incumplimiento. El descuento se hace utilizando la tasa efectiva de los créditos.

Los créditos hipotecarios tienen consideraciones especiales, dada la existencia de un colateral significativo, lo cual diferencia el proceso de recuperación y de estimación de la pérdida.

La pérdida total dependerá de la probabilidad, recuperación y el tiempo de recuperación resultantes de algún litigio. Los resultados de los litigios están altamente relacionados a las negociaciones llevadas a cabo con el acreditado y la presencia de las regulaciones locales.

Para la estimación de este parámetro, se usa nuevamente la razón LTV.

Para incluir este impacto se sigue el siguiente procedimiento:

1. Se crean bandas granulares del LTV con el valor de la propiedad actualizado, así como el balance de incumplimiento.
2. Se usa el valor de recuperación del activo y el balance de incumplimiento, se calcula la LGD.
3. Se combinan las bandas del *ratio* préstamo si los valores de LGD son similares.
4. Tabla LTV – LGD.

Este procedimiento se lleva a cabo a nivel portafolio ya que a nivel segmento no se cuenta con la información necesaria.

— Exposición al Incumplimiento

El cálculo de Exposición al Incumplimiento (EAD por sus siglas en inglés) está basado en dos componentes:

- Amortización contractual de la deuda.
- Impacto de los pagos no realizados y el subsecuente aumento de intereses entre la fecha de reporte y la caída en incumplimiento.

La amortización contractual de la deuda es una función del saldo insoluto actual, tasa de interés efectiva y el pago mensual.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

— Ajuste *Forward Looking*

El Fideicomiso hace uso de un proceso de tres etapas para incorporar los pronósticos económicos futuros en la estimación de la ECL:

- Orientación de economía futura, incluyendo provisión de pronósticos futuros y variables macroeconómicas.
- Traducción de las proyecciones en impactos esperados de los componentes del modelo.
- Aplicación de impacto a la estimación de ECL

En el caso específico de la metodología utilizada para la cartera hipotecaria, el impacto de los pronósticos futuros se da sobre la LGD ya que se ve directamente impactada por los precios futuros de las propiedades. Estos pronósticos futuros pueden ser aplicados en el cálculo de la ECL recalculando el LTV en los meses futuros.

El estrés de los parámetros se realiza aplicando el pronóstico de las principales variables económicas, el cual es provisto por *Oxford Economics*, resultando en un *forecast* de 3 escenarios:

1. Central medio con un peso del 80%.
2. Pesimista con un peso del 10%.
3. Optimista con un peso del 10%.

— NIIF 16 “Arrendamientos”

Naturaleza del cambio

La NIIF 16 se publicó en enero de 2016. El cambio de esta NIIF consiste en que la mayoría de los contratos de arrendamiento se reconocerán, en el estado de situación financiera, ya que se elimina la distinción entre el arrendamiento financiero y el operativo. De acuerdo con la nueva norma, se reconoce un activo (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar rentas. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de valor poco significativo.

La contabilidad de los arrendadores no cambiará de forma significativa.

Impacto

Norma no aplicable al fideicomiso, debido a que no tiene celebrados contratos de arrendamiento.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(5) Efectivo y equivalente de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra por efectivo disponible en cuentas bancarias e inversiones disponibles a la vista, por \$6,134 y \$7,084, que se integran como se muestra a continuación:

	2019		2018	
<i>Efectivo en bancos:</i>	\$	60		54

	2019		2018	
	Importe	Tasa de rendimiento anual	Importe	Tasa de rendimiento anual
<i>Inversiones disponibles a la vista:</i>				
BONDES 210520	\$ -	-	6,417	7.90%
BONDES 201126	-	-	613	7.90%
CETES 201203	6,074	7.13%	-	-
	\$ 6,074		7,030	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por operaciones de reporto a un plazo promedio de 4 días por ambos años.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral del periodo en el rubro de "Ingresos por intereses" por \$882 y \$1,109, respectivamente.

(6) Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los derechos de cobro se integran por los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios individuales denominados en pesos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales garantizan en primer lugar a los tenedores de los CB a que se refiere la nota 1, de conformidad con las condiciones del Fideicomiso, el plazo promedio remanente de los créditos es de 1.48 y 2.34 años.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la irrecuperabilidad de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios de acuerdo con los días de impago de los créditos se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Días de vencimiento de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	2019		2018	
	Importe	Reservas	Importe	Reservas
0-29	\$ 100,298	15,150	187,540	2,554
30-59	7,143	1,130	13,815	1,071
60-89	3,033	428	7,969	618
90-119	1,327	193	1,446	204
120-149	1,144	177	1,108	156
150-179	287	46	1,052	148
180-209	513	81	1,111	156
Más de 210	42	8	141,334	19,878
Total de derechos de cobro sobre créditos hipotecarios con reserva individual	113,787	17,213	355,375	24,785
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, netos	\$	96,574		330,590

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso aplicó la política de castigos consistente en castigar los créditos hipotecarios que presenten 8 pagos vencidos. Por lo que en la cartera bursatilizada se procedió con el castigo para todos los créditos que tuvieran un vencimiento mayor a los 210 días el cual ascendió a \$126,252. Al saldo insoluto de los derechos de crédito al 31 de diciembre de 2019 por \$113,787 Se le sigue aplicando el cálculo de pérdida crediticia esperada.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a la irrecuperabilidad de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, se les genera una reserva colectiva, derivado a la adopción de la norma NIIF 9 en sustitución a la norma NIC 39.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de los intereses devengados ascendió a \$26,685 y \$26,520, 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 2019 y 2018, el importe de la estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios cargado en el estado de resultado integral ascendió a \$138,717 y \$26,154, respectivamente.

(7) Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 en la hoja siguiente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Antigüedad		2019	2018
Menos de un año	\$	7,867	14,806
de 1 a 3 años		24,081	24,087
más de 3 años		15,499	18,746
Total derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta		47,447	57,639
Reserva por derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta		(16,917)	(19,873)
Total derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta, neto		\$ 30,530	37,766

(8) Certificados bursátiles fiduciarios (CB)-

Los certificados bursátiles fiduciarios, 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 5 de octubre de 2007 se llevó a cabo la primera emisión de CB HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso descrito en la nota 1.

El aforo inicial para estas emisiones corresponde al 1% respecto del saldo insoluto inicial de la cartera, con un aforo objetivo del 3.5%, que deberá ser alcanzado cuando el porcentaje Serie "A" y Serie "B" lleguen al porcentaje objetivo del 88.5% y 8% respectivamente, del saldo insoluto de todos los créditos vigentes.

La emisión inicial de los CB Serie "A" estaba integrada por 32,197,028 CB fiduciarios emitidos por el Fiduciario por \$3,219,703 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 "B" estaba integrada por 2,830,508 CB fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por \$283,051 con un valor nominal de \$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 respectivos, los cuales se encuentran subordinados a los CB Serie "A" en cuanto a prelación de pago de principal e intereses.

Los CB HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4 generan intereses sobre su valor nominal, con tasa de interés contractual anual de 8.80% para los CB Serie "A", y a una tasa de interés contractual anual de 10.11% para los CB Serie "B", 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 noviembre de 2007.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La amortización se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de la emisión, el 1 de abril de 2025, 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 2019 y 2018, el saldo de los certificados bursátiles asciende a \$293,069 y \$398,938 respectivamente. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto del gasto por interés reconocido en el resultado integral ascendió a \$32,242 y \$45,043 respectivamente.

(9) Operaciones con partes relacionadas-

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos generales registrados en el estado de resultado integral, en su mayoría, se integran por el importe de los gastos con partes relacionadas como se muestra a continuación:

	2019	2018
HSBC México:		
Comisiones por administración	\$ 3,649	3,712
Seguros pagados	9,831	9,361
Total	\$ 13,480	13,073

(10) Patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio está, entre otros, conformado por las aportaciones realizadas por HSBC, más aportaciones, menos reducciones y distribuciones; asimismo se integra por los resultados acumulados y el resultado integral.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cobranza de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios ha venido disminuyendo considerablemente, ya que durante dichos ejercicios solo se recibió cobranza por \$143,471 y \$174,822, respectivamente, y se han reconocido reservas por el deterioro de los mismos, lo que ha originado un déficit en el patrimonio de \$159,831 y \$23,498, respectivamente; por lo anterior el Fideicomiso no podrá efectuar el pago de los Certificados Bursátiles en su totalidad y en consecuencia no se cumpla con los fines del Fideicomiso.

Los planes de acción de la Administración para superar esta contingencia son:

- Contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales, cuando se requiera hacer exigible la cobranza de una cuenta con retraso en pagos de crédito hipotecario.
- Promover la enajenación de cualquier inmueble adjudicado en favor del Fiduciario, como recuperación del monto que se registre como cobranza pendiente.
- Celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, o novación ya sea total o parcial de cualquier crédito hipotecario.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(11) 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 la cartera de crédito. La comisión equivale a un porcentaje más el impuesto al valor agregado, de los flujos de cobranza correspondientes al mes anterior.

(12) 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 son monitoreados 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 la cartera de crédito hipotecaria 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 créditos de cartera hipotecaria.

La clasificación de la cartera de crédito (monto bruto) por tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como se muestra en la página siguiente.

	2019		2018	
	Total	%	Total	%
Por tipo de riesgo:				
Normal	\$ 110,474	97	209,324	59
Potencial	1,327	1	1,446	-
Real	1,144	1	1,108	-
Alto riesgo	286	-	1,052	-
Irrecuperable	556	1	142,445	41
	\$ 113,787	100	355,375	100

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(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.

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 2019	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	\$ 6,134	6,134	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	113,787	227	9,849	103,711	-
Derechos sobre bienes adjudicados para su venta	30,530	-	7,225	23,305	-
Posición activa	\$ 150,451	6,361	17,074	127,016	-
Certificados bursátiles fiduciarios	(293,069)	(1,174)	(1,504)	(290,391)	-
Posición pasiva	(293,069)	(1,174)	(1,504)	(290,391)	-
Posición neta	\$ (142,618)	5,187	15,570	(163,375)	-

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2018	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	\$ 7,084	7,084	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	355,375	3,716	17,070	334,589	-
Derechos sobre bienes adjudicados para su venta	37,766	1,385	13,420	21,058	1,903
Posición activa	400,225	12,185	30,490	355,647	1,903
Certificados bursátiles fiduciarios	(398,938)	(5,388)	(14,999)	(92,330)	(286,221)
Posición pasiva	(398,938)	(5,388)	(14,999)	(92,330)	(286,221)
Posición neta	\$ 1,287	6,797	15,491	263,317	(284,318)

(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.

Calificación de los CB

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

Fecha de la calificación	Serie	Calificación	Calificadora
31 de diciembre de 2019	HSBCCB07-4	D(mex) vra	Fitch Ratings
31 de diciembre de 2018	HSBCCB07-3	B+(mex) vra	Fitch Ratings
31 de diciembre de 2018	HSBCCB07-4	D(mex) vra	Fitch Ratings

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

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).

(13) 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.

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 basadas 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 2019 y 2018:

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	Total a valor razonable	Total valor en libros	Nivel de medición
<u>31 de diciembre 2019</u>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,134	6,134	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	105,023	96,574	Nivel 2
<u>Pasivos:</u>			
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 134,015	293,069	Nivel 1
<u>31 de diciembre 2018</u>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,084	7,084	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	485,756	330,590	Nivel 2
<u>Pasivos:</u>			
Obligaciones sobre certificados bursátiles	209,725	398,938	Nivel 1

(14) Hecho posterior-

La Organización Mundial de la Salud ha declarado el brote de coronavirus COVID-19 como una pandemia global, lo que ha originado que muchos gobiernos entre ellos el mexicano estén tomando medidas estrictas para contener y/o retrasar la propagación del virus.

Las acciones tomadas en respuesta a la propagación del COVID-19 han resultado en una interrupción significativa de las operaciones comerciales cotidianas y un aumento significativo en la incertidumbre económica, con afectaciones directas en la volatilidad de precios de los instrumentos financieros en el mercado, depreciación del peso mexicano respecto a otras divisas extranjeras (principalmente dólar) y una tendencia a la baja de las tasas de interés a largo plazo, así como impacto adverso en actividades económicas como lo son entre otras, servicios, turismo y sectores automotriz, inmobiliario y energético.

Con base en la información financiera más reciente del Fideicomiso, las cifras no han tenido una afectación significativa, sin embargo, la Administración mantendrá un seguimiento puntual de la valuación de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios ante la posibilidad de algún deterioro en el futuro inmediato con la finalidad de tomar las decisiones oportunas y reconocer los efectos financieros necesarios.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(15) Nuevas normas o modificaciones para 2019 y próximos requerimientos-**Normas NIIF nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

Un número de nuevos pronunciamientos y correcciones son efectivos por periodos de un año iniciando después del 1o. de enero de 2019 y su aplicación anticipada es permitida. De los estándares que no son efectivos todavía, se espera que IFRS 16 no tenga un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso en el periodo de aplicación inicial.

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685
(HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(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/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario:

Miles de Pesos mexicanos

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, (el Fideicomiso) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 los 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.

Incertidumbre material sobre el cumplimiento de los fines del Fideicomiso

Llamamos la atención sobre la nota 1 de los estados financieros, que describe que el contrato de Fideicomiso se celebró el 2 de octubre de 2007, con el objetivo de emitir y colocar Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) (pasivo) entre el gran público inversionista, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, cuya fuente única de pago son los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios (activo). Como se menciona en la nota 10 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso ha registrado una disminución considerable en la cobranza de cartera de crédito y, por lo tanto, ha reconocido reservas por el deterioro de los mismos. Adicionalmente presenta un déficit en el patrimonio de \$23,498. Estas cuestiones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda sustancial sobre la capacidad del Fideicomiso para cumplir con sus fines. Los planes de acción de la Administración para superar esta contingencia se mencionan en la nota 10. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

(Continúa)

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.

Además de la cuestión descrita en la sección “Incertidumbre material sobre el cumplimiento de los fines del Fideicomiso”, hemos determinado las cuestiones que se describen a continuación, como cuestiones clave de auditoría a comunicar en nuestro informe.

Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios \$355,375

Ver nota 3 (d) y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones emitidas sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros involucra juicios significativos de la Administración, basados en hechos observables así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y, de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas, por los activos y pasivos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

Estimación por deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios \$24,785

Ver nota 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

La estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios involucra el uso de juicio significativo por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por las NIIF para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron la evaluación a través de pruebas selectivas del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados, con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros.

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 2018, 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 expresaremos 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 de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad 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 liquidar al 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.

Responsabilidades 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.

(Continúa)

- 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, 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.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C.P.C. Jorge Orendain Villacampa

Ciudad de México, a 26 de abril de 2019.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2018	2017	Pasivo y Patrimonio	Notas	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ <u>7,084</u>	<u>6,055</u>	Patrimonio:	10		
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	6	355,375	506,014	Patrimonio fideicomitado	\$	55,669	55,669
Estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	6	<u>(24,785)</u>	<u>(21,128)</u>	Resultados acumulados		(68,367)	(93,998)
Derechos de cobro, neto		<u>330,590</u>	<u>484,886</u>	Resultado integral		<u>(10,800)</u>	<u>25,631</u>
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	7	37,766	40,989	Total patrimonio		<u>(23,498)</u>	<u>(12,698)</u>
				Pasivo:			
				Certificados bursátiles fiduciarios	8	<u>398,938</u>	<u>544,628</u>
				Total del pasivo		398,938	544,628
				Compromisos	11		
Total de activo		\$ <u><u>375,440</u></u>	<u><u>531,930</u></u>	Total del pasivo y patrimonio	\$	<u><u>375,440</u></u>	<u><u>531,930</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses	5 y 6	\$ 27,629	53,255
Gastos por intereses	8	<u>(45,043)</u>	<u>(58,325)</u>
(Gastos) ingresos por intereses, neto		(17,414)	(5,070)
Ingresos por comisiones		1,036	1,080
Otros ingresos, neto		<u>47,946</u>	<u>51,864</u>
Total ingresos de operación		31,568	47,874
Deterioro de la cartera de crédito	6	<u>(26,154)</u>	<u>(4,559)</u>
Ingresos de operación, neto		5,414	43,315
Gastos generales	9	<u>(16,214)</u>	<u>(17,684)</u>
Resultado integral		\$ <u><u>(10,800)</u></u>	<u><u>25,631</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 2016	\$ 55,669	(108,361)	14,363	(38,329)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	14,363	(14,363)	-
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,631</u>	<u>25,631</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	55,669	(93,998)	25,631	(12,698)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	25,631	(25,631)	-
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,800)</u>	<u>(10,800)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 55,669</u>	<u>(68,367)</u>	<u>(10,800)</u>	<u>(23,498)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685Estados de Flujos de Efectivo
(Método directo)

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actividades de operación:		
Derechos de cobro	\$ 174,822	199,040
Pago de intereses	(45,218)	(58,136)
Comisiones por administración	(3,713)	(2,814)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(3,955)	(4,386)
Seguros y fianzas	(10,121)	(9,748)
Cuentas por pagar	(125)	(1)
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	1,043	908
Venta de activos de larga duración mantenidos para su venta	30,606	10,608
Garantías de pago oportuno	<u>3,785</u>	<u>90</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	147,124	135,561
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento por amortización de la deuda	<u>(146,095)</u>	<u>(141,408)</u>
Decremento neto de efectivo de actividades de operación	1,029	(5,847)
Efectivo al inicio del año	<u>6,055</u>	<u>11,902</u>
Efectivo al final del año	<u><u>\$ 7,084</u></u>	<u><u>6,055</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 (el Fideicomiso) se constituyó el 2 de octubre de 2007 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00685 (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 (CB). Los fideicomisarios en primer y segundo lugar son los tenedores de los CB que emita el Fideicomiso.

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, entre otras;

- 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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- 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 26 de abril de 2019, el Actuario Edgar Figueroa Pantoja, (Director de Operación Fiduciaria), y el L. C. Enrique Huerta Atriano (Subdirector de Información Financiera de Fiduciario), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

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.

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 su moneda funcional.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Nota 6 - derechos de cobro sobre créditos hipotecarios.
- Nota 7 - derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta.

(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 4 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) **Instrumentos financieros-**

i. *Reconocimiento y medición inicial*

Los activos y pasivos financieros más significativos se reconocen en la fecha de cesión por parte de la Administración 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los activos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los activos financieros.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales;
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros;
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, como medido a valor razonable con cambios en resultados si, haciéndolo, elimina o reduce significativamente una incongruencia o asimetría de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Activos financieros: Evaluación del modelo de negocio – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los activos por parte del Fideicomiso.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
---	--

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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

Activos financieros:

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar.
- Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios. ⁽¹⁾

Pasivos financieros a costo amortizado

- Certificados bursátiles. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 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.

Presentación

Los activos y pasivos financieros se presentan atendiendo su grado de liquidez.

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.

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

iii. Baja de activos y pasivos

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.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(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.

El Fideicomiso utiliza un enfoque para la modelación de la estimación de las Pérdidas Crediticias Esperadas (ECL, por sus siglas en inglés), con simplificaciones para las carteras menos materiales o los portafolios con información limitada; resultando en un enfoque "Granular Basado en una Calificación". Este enfoque se aplica a las hipotecas residenciales y la cartera de los créditos de plazo fijo, ver la nota 4.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(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.

(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, entre otros, 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/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(4) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

En el año en curso, el fideicomiso aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018. Los cuales se describen a continuación:

— NIIF 9 "Instrumentos financieros"

Naturaleza del cambio

La NIIF 9 trata la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros; introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para activos financieros, basado en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas.

Impacto

El Fideicomiso ha revisado sus activos y pasivos financieros y no espera impactos por la adopción de la nueva norma el 1 de enero de 2018, como se explica a continuación:

La finalidad del Fideicomiso es fungir como un instrumento intermediario, es decir un fideicomiso de administración. El activo es una cuenta por cobrar de acuerdo a la categoría del IAS 39 medida de forma inicial a valor razonable y de forma subsecuente a costo amortizado, utilizando la misma tasa de los certificados bursátiles. Esta situación refleja la naturaleza administrativa del fideicomiso.

a) Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La NIIF 9 comprende tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales ("VRORI") y valor razonable con cambios en resultados ("VRR").

La clasificación de los activos financieros conforme a la NIIF 9 generalmente se basa en el modelo de negocios en el que se administra un activo financiero y sus características contractuales de flujo de efectivo.

La NIIF 9 elimina las categorías existentes de NIC 39 de conservadas al vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, y disponible para la venta.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Para obtener una explicación de la manera en que el Fideicomiso clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver la nota 3(b).

A continuación se muestran las categorías de medición originales bajo la normatividad anterior y las nuevas categorías de medición bajo la nueva normatividad para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Fideicomiso al 1 de enero de 2018.

	<i>Nota</i>	Clasificación original bajo la Normatividad anterior	Nueva clasificación	Importe en libros original	Nuevo importe en libros
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	Valor razonable	Valor razonable	\$ 7,084	7,084
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	5	Costo amortizado	Costo amortizado	355,375	355,375
Estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	5	Costo amortizado	Costo amortizado	(24,785)	(24,785)
Pasivos financieros					
Certificados bursátiles fiduciarios	7	Costo amortizado	Costo amortizado	398,938	398,938

Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado prospectivamente, considerando lo siguiente:

El Fideicomiso ha usado una exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición.

Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 se reconocen el 1 de enero de 2018 en los resultados acumulados. Por esto, la información presentada para 2017 en lo general no refleja los requerimientos de la NIIF 9, presentándose bajo la NIC 39.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial:

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a VRCR.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo en las políticas contables del Fideicomiso para los pasivos financieros.

b) Contabilidad de cobertura

Dado que el Fideicomiso no designó ningún derivado como instrumentos de cobertura, no hay impacto ni cambio en las políticas actuales del mismo.

c) Deterioro

La NIIF 9 requiere que el Fideicomiso registre las pérdidas crediticias esperadas del préstamo por cobrar, ya se sobre una base de 12 meses o de por vida.

El Fideicomiso realizó una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos de la NIIF 9. Las actividades que se han llevado a cabo incluyen la revisión y documentación de los modelos de negocio para activos financieros, políticas contables, procesos y controles internos relacionados con instrumentos financieros el cual reconoce la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso, califica la cartera hipotecaria, utilizando la metodología siguiente:

El Fideicomiso define tres etapas de clasificación de riesgo en las que se apoya para estimar la pérdida crediticia, dichas etapas se definen como sigue:

Etapas 1- “Good Book”, instrumentos financieros cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde su reconocimiento inicial, o bien, posee bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte.

Etapas 2- “Bad Book”, instrumentos financieros cuya calidad crediticia se ha deteriorado significativamente desde su reconocimiento inicial, pero que no tienen evidencia objetiva de un evento de pérdida crediticia.

Etapas 3- “Impaired Book”, activos financieros que poseen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte. La colocación de un activo en etapa 3 está basado en la definición de incumplimiento.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Criterios adicionales:

- Todas las exposiciones con mora mayor a los 90 días se asignan automáticamente a la etapa 3.
- Todos los créditos que cumplen con la definición de “renegociado” son asignados automáticamente a la etapa 3.
- Todos los créditos deteriorados desde su origen son asignados en etapa 3.

En cumplimiento con los lineamientos especificados por IFRS 9, el Fideicomiso determina el nivel de provisionamiento de reservas de acuerdo a un enfoque paramétrico, mismo que mide el deterioro a través de la determinación de la Pérdida Crediticia Esperada, la cual se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$ECL = \sum_{i=1}^{12 \text{ meses o lifetime}} VPN (PD * EAD * LGD)$$

En donde:

ECL - Pérdida esperada

PD - Probabilidad de incumplimiento

LGD - Pérdida dado el incumplimiento

EAD - Exposición al incumplimiento

En el caso de específico de las hipotecas de los fideicomisos, el Fideicomiso toma una aproximación de los parámetros calculados para la ECL de un portafolio similar, específicamente toma el portafolio de hipotecas de renta fija. Es importante mencionar que la estimación de parámetros se realiza a nivel segmento y no a nivel crédito.

El Fideicomiso determina los parámetros que componen el cálculo de las reservas bajo el enfoque de ECL, mediante la metodología que se describe a continuación:

— Incumplimiento

El Fideicomiso define incumplimiento bajo las siguientes circunstancias:

- Se considera que el acreditado no pagará sus obligaciones contractuales por completo.
- El acreditado no ha realizado pagos por más de 90 días.

— Segmentación de la cartera

El objetivo de la segmentación es crear curvas separadas de PD que diferencien significativamente el riesgo entre grupo, mientras se asegura de que cada segmento incluye suficiente volumen de exposiciones e incumplimientos que permita realizar un desarrollo estable de las curvas.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El Fideicomiso segmenta sus créditos conforme al tipo de producto y a los días de atraso, es decir:

1. Tipo de producto
 - a. Equity
 - b. Renta fija
 - c. Gobierno
 - d. Hipotecas antiguas
2. Días de atraso
 - a. UTD
 - b. X – días
 - c. 30 días
 - d. 60 días

Como se mencionó anteriormente, el caso específico de las carteras hipotecarias de los Fideicomisos caen en el rubro de renta fija.

— Probabilidad de Incumplimiento

La Probabilidad de Incumplimiento (PD por sus siglas en inglés) mide la probabilidad de que un instrumento financiero incumpla sobre un periodo de tiempo específico. Para estar en línea con IFRS 9, la PD debe calcularse bajo dos escenarios: por un lado a 12 meses, para los créditos en *stage 1* y por otro lado considerando la vida completa del activo (*lifetime*), para los créditos en *stage 2* y 3. En el caso de la cartera de créditos hipotecarios, *lifetime* está definido como el máximo plazo contractual específicamente para estas carteras es de 30 años.

En el caso de la cartera de créditos hipotecarios del Fideicomiso, las curvas de PD primero se calculan a nivel segmento y posteriormente se utiliza la PD calculada bajo Basilea como un factor de ajuste para crear las curvas a nivel exposición.

El modelo de ECL bajo IFRS 9 captura el impacto de la amortización de los créditos en el cálculo de ECL, de esta manera, si la exposición disminuye conforme pasa el tiempo, el *ratio* préstamo valor (LTV, por sus siglas en inglés), también se reducirá, es por esta razón que se crean bandas dentro de la cartera tomando en cuenta este valor para lograr una diferenciación. El LTV lo actualizan mensualmente.

Una vez realizado este proceso, se lleva cabo el cálculo de un promedio ponderado para obtener un valor de PD por *Stage*.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

— Pérdida dado el Incumplimiento

La Pérdida dado el Incumplimiento (LGD por sus siglas en inglés), se calcula como la proporción de la exposición al incumplimiento que finalmente se pierde. La LGD debe tomar en cuenta:

- Recuperaciones.
- Costos asociados a la obtención y venta del colateral.
- El valor de los flujos de efectivo en el tiempo a través del descuento de la recuperación desde que se factura a la fecha en la que cae en incumplimiento. El descuento se hace utilizando la tasa efectiva de los créditos.

Los créditos hipotecarios tienen consideraciones especiales, dada la existencia de un colateral significativo, lo cual diferencia el proceso de recuperación y de estimación de la pérdida.

La pérdida total dependerá de la probabilidad, recuperación y el tiempo de recuperación resultantes de la litigación. Los resultados de la litigación están altamente relacionados a las negociaciones llevadas a cabo con el acreditado y la presencia de las regulaciones locales.

Para la estimación de este parámetro, se usa nuevamente el *ratio* LTV.

Para incluir este impacto se sigue el siguiente procedimiento:

1. Se crean bandas granulares del LTV con el valor de la propiedad actualizado, así como el balance de incumplimiento.
2. Se usa el valor de recuperación del activo y el balance de incumplimiento, se calcula la LGD.
3. Se combinan las bandas del *ratio* préstamo si los valores de LGD son similares.
4. Tabla LTV – LGD.

Este procedimiento se lleva a cabo a nivel portafolio ya que a nivel segmento no se cuenta con la información necesaria.

— Exposición al Incumplimiento

El cálculo de Exposición al Incumplimiento (EAD por sus siglas en inglés) está basado en dos componentes:

- Amortización contractual de la deuda.
- Impacto de los pagos no realizados y el subsecuente aumento de intereses entre la fecha de reporte y la caída en incumplimiento.

La amortización contractual de la deuda es una función del saldo insoluto actual, tasa de interés efectiva y el pago mensual.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

— Ajuste *Forward Looking*

El Fideicomiso hace uso de un proceso de tres etapas para incorporar los pronósticos económicos futuros en la estimación de la ECL:

- Orientación de economía futura, incluyendo provisión de pronósticos futuros y variables macroeconómicas.
- Traducción de las proyecciones en impactos esperados de los componentes del modelo.
- Aplicación de impacto a la estimación de ECL

En el caso específico de la metodología utilizada para la cartera hipotecaria, el impacto de los pronósticos futuros se da sobre la LGD ya que se ve directamente impactada por los precios futuros de las propiedades. Estos pronósticos futuros pueden ser aplicados en el cálculo de la ECL recalculando el LTV en los meses futuros.

El estrés de los parámetros se realiza aplicando el pronóstico de las principales variables económicas, el cual es provisto por *Oxford Economics*, resultando en un *forecast* de 3 escenarios:

1. Central medio con un peso del 80%.
2. Pesimista con un peso del 10%.
3. Optimista con un peso del 10%.

— NIIF 16 “Arrendamientos”

Naturaleza del cambio

La NIIF 16 se publicó en enero de 2016. El resultado será que casi todos los contratos de arrendamiento se reconocerán, en el estado de situación financiera, ya que se elimina la distinción entre el arrendamiento financiero y el operativo. De acuerdo con la nueva norma, se reconoce un activo (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar rentas. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de valor poco significativo.

La contabilidad de los arrendadores no cambiará de forma significativa.

Impacto

Norma no aplicable al fideicomiso, debido a que no tiene celebrados contratos de arrendamientos.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(5) Efectivo y equivalente de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra por efectivo disponible en cuentas bancarias e inversiones disponibles a la vista, por \$7,084 y \$6,055, que se integran como se muestra en la siguiente página.

		2018	2017
<i>Efectivo en bancos:</i>	\$	54	21

		2018		2017	
		Importe	Tasa de rendimiento anual	Importe	Tasa de rendimiento anual
<i>Inversiones disponibles a la vista:</i>					
BONDESD 210520	\$	6,417	7.90%	-	-
BONDESD 201126		613	7.90%	-	-
BONDESD 200402		-	-	5,782	7.00%
BPA182 240307		-	-	252	7.00%
	\$	7,030		\$ 6,034	

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por operaciones de reporto a un plazo promedio de 2 y 4 días, respectivamente.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral del periodo en el rubro de "Ingresos por intereses" por \$1,109 y \$994, respectivamente.

(6) Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los derechos de cobro se integran por los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios individuales denominados en pesos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales garantizan en primer lugar a 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 2.4 y 3.34 años, respectivamente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la irrecuperabilidad de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios de acuerdo con los días de impago de los créditos se muestra a continuación:

Días de vencimiento de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	2018		2017	
	Importe	Reservas	Importe	Reservas
0-29	\$ 187,540	2,554	294,195	243
30-59	13,815	1,071	26,732	232
60-89	7,969	618	5,943	98
90-119	1,446	204	1,708	53
120-149	1,108	156	1,987	5
150-179	1,052	148	3,075	36
180-209	1,111	156	4,211	-
Más de 210	141,334	19,878	168,163	20,009
Total de derechos de cobro sobre créditos hipotecarios con reserva individual	355,375	24,785	506,014	20,676
Total de reserva colectiva ¹	-	-	-	452
	355,375	24,785	506,014	21,128
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, netos	\$	330,590		484,886

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2018, a la irrecuperabilidad de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, no se les genera una reserva colectiva adicional a la reserva individual, derivado a la adopción de la norma NIIF 9 en sustitución a la norma NIC 39.

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2017, 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.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto de los intereses devengados ascendió a \$26,520 y \$52,261, 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 2018 y 2017, el importe de la estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios cargado en el estado de resultado integral ascendió a \$(26,154) y \$(4,559), respectivamente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(7) Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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:

Antigüedad		2018	2017
Menos de un año	\$	14,806	5,181
de 1 a 3 años		24,087	32,199
más de 3 años		18,746	43,327
Total derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta		57,639	80,707
Reserva por derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta		(19,873)	(39,718)
Total derechos de bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	\$	37,766	40,989

(8) Certificados bursátiles fiduciarios (CB)-

Los certificados bursátiles fiduciarios, 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 5 de octubre de 2007 se llevó a cabo la primera emisión de CB HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso descrito en la nota 1.

El aforo inicial para estas emisiones corresponde al 1% respecto del saldo insoluto inicial de la cartera, con un aforo objetivo del 3.5%, que deberá ser alcanzado cuando el porcentaje Serie "A" y Serie "B" lleguen al porcentaje objetivo del 88.5% y 8% respectivamente, del saldo insoluto de todos los créditos vigentes.

La emisión inicial de los CB Serie "A" estaba integrada por 32,197,028 CB fiduciarios emitidos por el Fiduciario por \$3,219,703 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La emisión inicial de los CB Serie "B" estaba integrada por 2,830,508 CB fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por \$283,051 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 instrucción de emisión y el título respectivos, los cuales se encuentran subordinados a los CB Serie "A" en cuanto a prelación de pago de principal e intereses.

Los CB HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4 generan intereses sobre su valor nominal, con tasa de interés contractual anual de 8.80% para los CB Serie "A", y a una tasa de interés contractual anual de 10.11% para los CB Serie "B", 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 noviembre de 2007.

La amortización se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de la emisión, el 1 de abril de 2025, 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 2018 y 2017, el saldo de los certificados bursátiles asciende a \$398,938 y \$544,628 respectivamente. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto del gasto por interés reconocido en el resultado integral ascendió a \$45,043 y \$58,325 respectivamente.

(9) Operaciones con partes relacionadas-

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos generales registrados en el estado de resultado integral, en su mayoría, se integran por el importe de los gastos con partes relacionadas como se muestra a continuación:

	2018	2017
HSBC México:		
Comisiones por administración	\$ 3,712	2,814
Seguros pagados	9,361	8,805
Total	\$ 13,073	11,619

(10) Patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio está, entre otros, conformado por las aportaciones realizadas por HSBC, más aportaciones, menos reducciones y distribuciones; asimismo se integra por los resultados acumulados y el resultado integral.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, ya que durante dichos ejercicios solo se recibió cobranza por \$174,822 y \$199,040, respectivamente, consecuentemente se ha generado un déficit en el patrimonio de \$23,498 y \$12,698, respectivamente; esto podría ser causa de la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda sustancial que el Fideicomiso no pueda efectuar el pago del pasivo en su totalidad y en consecuencia no se cumpla con los fines del Fideicomiso. Los planes de acción de la Administración para superar esta contingencia son:

- Contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales, cuando se requiera hacer exigible la cobranza de una cuenta con retraso en pagos de crédito hipotecario.
- Promover la enajenación de cualquier inmueble adjudicado en favor del Fiduciario, como recuperación del monto que se registre como cobranza pendiente.
- Celebrar o suscribir cualquier convenio u otro instrumento que evidencie la modificación, liquidación, cancelación, liberación, o novación ya sea total o parcial de cualquier crédito hipotecario.

(11) 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 la cartera de crédito. La comisión equivale a un porcentaje más el impuesto al valor agregado, de los flujos de cobranza correspondientes al mes anterior.

(12) 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 son monitoreados 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 la cartera de crédito hipotecaria de acreditados en valores del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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 créditos de cartera hipotecaria.

La clasificación de la cartera de crédito (monto bruto) por tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integra como sigue:

	2018		2017	
	Total	%	Total	%
Por tipo de riesgo:				
Normal	\$ 209,324	59	\$ 326,870	65
Potencial	1,446	-	1,708	-
Real	1,108	-	1,987	-
Alto riesgo	1,052	-	3,075	1
Irrecuperable	142,445	41	172,374	34
	\$ 355,375	100	\$ 506,014	100

(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.

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 en la siguiente hoja.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2018	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	\$ 7,084	7,084	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	355,375	3,716	17,070	334,589	-
Derechos sobre bienes adjudicados para su venta	37,766	1,385	13,420	21,058	1,903
Posición activa	400,225	12,185	30,490	355,647	1,903
Certificados bursátiles fiduciarios	(398,938)	(5,388)	(14,999)	(92,330)	(286,221)
Posición pasiva	(398,938)	(5,388)	(14,999)	(92,330)	(286,221)
Posición neta	\$ 1,287	6,797	15,491	263,317	(284,318)

31 de diciembre de 2017	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	\$ 6,055	6,055	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	506,014	6,070	1,117	498,827	-
Derechos sobre bienes adjudicados para su venta	40,989	1,328	3,239	32,270	4,152
Posición activa	553,058	13,453	4,356	531,097	4,152
Certificados bursátiles fiduciarios	(544,628)	(10,009)	(29,284)	(178,075)	(327,260)
Posición neta	\$ 8,430	3,444	(24,928)	353,022	(323,108)

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(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.

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.

Fecha de la calificación	Serie	Calificación	Calificadora
31 de Diciembre de 2018	HSBCCB07-3	B+(mex) vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2018	HSBCCB07-4	D(mex) vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2017	HSBCCB07-3	B+(mex) vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2017	HSBCCB07-4	CC(mex) vra	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).

(13) 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/00685

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 basadas 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.

A continuación 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 2018 y 2017:

	Total a valor razonable	Total valor en libros	Nivel de medición
<u>31 de diciembre 2018</u>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,084	7,084	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	485,756	330,674	Nivel 2
<u>Pasivos:</u>			
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 209,725	398,938	Nivel 1
<u>31 de diciembre 2017</u>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,055	6,055	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	485,756	484,886	Nivel 2
<u>Pasivos:</u>			
Obligaciones sobre certificados bursátiles	380,747	544,628	Nivel 1

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(14) **Nuevas normas o modificaciones para 2018 y próximos requerimientos-**

Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

Existen una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018, sin embargo, dichas normas o modificaciones no son aplicables al Fideicomiso. Aquellas que pueden ser relevantes para el Fideicomiso se señalan a continuación:

IFRS 16 Arrendamientos.

IFRS 17 Contratos de Seguros.

Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa.

Modificaciones a la IAS 28 Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2018 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos.

Modificaciones a la IAS 19 Prestaciones Laborales Modificación, reducción o liquidación del plan.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta.

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685
(HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685
(HSBCCB 07-3 Y HSBCCB 07-4)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(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/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario:

Miles de Pesos mexicanos

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, (el Fideicomiso) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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/00685 constituido en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 los 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 \$21,128

Ver nota 5 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

La estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios involucra juicios significativos 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.

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.

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 2017, 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 expresaremos 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 de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad 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 liquidar al 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.

(Continúa)

Responsabilidades 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, 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.

KPMG Cárdenas Rosal S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jorge Orendain Villacampa', written over a horizontal line.

CA.P.C. Jorge Orendain Villacampa

Ciudad de México, a 12 de abril de 2018.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

Activo	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>	Pasivo y Patrimonio	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ <u>6,055</u>	<u>11,902</u>	Patrimonio:	9		
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	5	506,014	648,522	Patrimonio fideicomitado		\$ 55,669	55,669
Estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	5	<u>(21,128)</u>	<u>(57,458)</u>	Resultados acumulados		(93,998)	(108,361)
Derechos de cobro, neto		<u>484,886</u>	<u>591,064</u>	Resultado integral		<u>25,631</u>	<u>14,363</u>
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	6	40,989	43,948	Total patrimonio		<u>(12,698)</u>	<u>(38,329)</u>
				Pasivo:			
				Cuentas por pagar		-	43
				Certificados bursátiles fiduciarios	7	<u>544,628</u>	<u>685,200</u>
				Total del pasivo		544,628	685,243
				Compromisos	10		
Total de activo		\$ <u><u>531,930</u></u>	<u><u>646,914</u></u>	Total del pasivo y patrimonio		\$ <u><u>531,930</u></u>	<u><u>646,914</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por intereses	4 y 5	\$ 53,255	79,092
Gastos por intereses	7	<u>(58,325)</u>	<u>(74,293)</u>
(Gastos) ingresos por intereses, neto		(5,070)	4,799
Ingresos por comisiones		1,080	1,242
Otros ingresos, neto		<u>51,864</u>	<u>40,059</u>
Total ingresos de operación		47,874	46,100
Cancelación por deterioro de la cartera de crédito	5	<u>(4,559)</u>	<u>(2,925)</u>
Ingresos de operación, neto		43,315	43,175
Gastos generales	8	<u>(17,684)</u>	<u>(28,812)</u>
Resultado integral		\$ <u>25,631</u>	<u>14,363</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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 2015	\$	55,669	(123,582)	15,221	(52,692)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	15,221	(15,221)	-
Resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,363</u>	<u>14,363</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016		55,669	(108,361)	14,363	(38,329)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	14,363	(14,363)	-
Resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,631</u>	<u>25,631</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$	<u><u>55,669</u></u>	<u><u>(93,998)</u></u>	<u><u>25,631</u></u>	<u><u>(12,698)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Flujos de Efectivo
(Método directo)

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Actividades de operación:		
Derechos de cobro	\$ 199,040	267,509
Pago de intereses	(58,136)	(73,292)
Amortización de la deuda	(141,408)	(202,516)
Comisiones por administración	(2,814)	(6,419)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(4,386)	(6,045)
Seguros y fianzas	(9,748)	(15,699)
Cuentas por pagar	(1)	(1)
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	908	768
Venta de activos de larga duración mantenidos para su venta	10,608	19,218
Garantías de pago oportuno	<u>90</u>	<u>293</u>
Decremento neto de efectivo de actividades de operación	(5,847)	(16,184)
Efectivo al inicio del año	<u>11,902</u>	<u>28,086</u>
Efectivo al final del año	\$ <u><u>6,055</u></u>	<u><u>11,902</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 (el Fideicomiso) se constituyó el 2 de octubre de 2007 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00685 (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 (CB). Los fideicomisarios en primer y segundo lugar son los tenedores de los CB que emita el Fideicomiso.

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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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 2018, el Actuario Edgar Figueroa Pantoja, (Director de Operación Fiduciaria) y el L. C. Enrique Huerta Atriano (Gerente de Información Financiera de Fiduciario), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles), 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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 su moneda funcional.

d) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de los estados financieros de conformidad con la IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, 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.

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 4 días). A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

Clasificación-

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

Activos financieros:

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar.
- Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios. ⁽¹⁾

Pasivos financieros a costo amortizado

- Certificados bursátiles. ⁽¹⁾
- Cuentas por pagar. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

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. 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/00685

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/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(l) 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 de 2017.

(4) Efectivo y equivalente de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra por efectivo disponible en cuentas bancarias e inversiones disponibles a la vista, por \$6,055 y \$11,902, que se integran como se muestra a continuación:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
<u>Efectivo en bancos:</u>	\$	<u>21</u>		<u>1</u>
	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Tasa de</u>		<u>Tasa de</u>	
	<u>rendimiento</u>		<u>rendimiento</u>	
<u>Inversiones disponibles</u>	<u>Importe</u>	<u>anual</u>	<u>Importe</u>	<u>anual</u>
<u>a la vista:</u>				
BONDESD 200402	\$ 6,034	7.00%	\$ 11,901	4.95%
	=====		=====	

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por operaciones de reporto a un plazo promedio de 4 días. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral del periodo en el rubro de "Ingresos por intereses" por \$994 y \$876, respectivamente.

(5) Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 3.34 años.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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	2017		2016	
	<u>Importe</u>	<u>Reservas</u>	<u>Importe</u>	<u>Reservas</u>
0-29	\$ 294,195	243	417,282	724
30-59	26,732	232	19,289	347
60-89	5,943	98	6,848	281
90-119	1,708	53	5,846	446
120-149	1,987	5	2,469	212
150-179	3,075	36	2,486	277
180-209	4,211	-	5,842	387
Más de 210	<u>168,163</u>	<u>20,009</u>	<u>188,460</u>	<u>53,495</u>
Total de derechos de cobro sobre créditos hipotecarios con reserva individual	506,014	20,676	648,522	56,169
Total de reserva colectiva ⁽¹⁾	<u>-</u>	<u>452</u>	<u>-</u>	<u>1,289</u>
	<u>506,014</u>	<u>21,128</u>	<u>648,522</u>	<u>57,458</u>
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios, netos	\$ <u>484,886</u>		<u>591,064</u>	

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de los intereses devengados ascendió a \$52,261 y \$78,216, 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 2017 y 2016, el importe de la estimación para deterioro de los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios cargado en el estado de resultado integral ascendió a \$4,559 y \$2,925, respectivamente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Menos de un año	\$	4,567	12,394
de 1 a 3 años		19,661	21,252
más de 3 años		<u>16,761</u>	<u>10,302</u>
Total	\$	40,989	43,948
		=====	=====

(7) Certificados bursátiles fiduciarios (CB)-

Los certificados bursátiles fiduciarios, 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 5 de octubre de 2007 se llevó a cabo la primera emisión de CB HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso descrito en la nota 1.

El aforo inicial para estas emisiones corresponde al 1% respecto del saldo insoluto inicial de la cartera, con un aforo objetivo del 3.5%, que deberá ser alcanzado cuando el porcentaje Serie "A" y Serie "B" lleguen al porcentaje objetivo del 88.5% y 8% respectivamente, del saldo insoluto de todos los créditos vigentes.

La emisión inicial de los CB Serie "A" estaba integrada por 32,197,028 CB fiduciarios emitidos por el Fiduciario por \$3,219,703 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La emisión inicial de los CB Serie “B” estaba integrada por 2,830,508 CB fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por \$283,051 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 instrucción de emisión y el título respectivos, los cuales se encuentran subordinados a los CB Serie “A” en cuanto a prelación de pago de principal e intereses.

Los CB HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4 generan intereses sobre su valor nominal, con tasa de interés contractual anual de 8.80% para los CB Serie “A”, y a una tasa de interés contractual anual de 10.11% para los CB Serie “B”, 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 noviembre de 2007.

La amortización se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de la emisión, el 1 de abril de 2025, 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 2017 y 2016, el saldo de los certificados bursátiles asciende a \$544,628 y \$685,200 respectivamente. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto del gasto por interés reconocido en el resultado integral ascendió a \$58,325 y \$74,293 respectivamente.

(8) Operaciones con partes relacionadas-

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe de los gastos con partes relacionadas registrados en el estado de resultado integral se muestra a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
HSBC México:			
Comisiones por administración	\$	2,814	6,419
Seguros pagados		<u>8,805</u>	<u>14,347</u>
Total	\$	<u>11,619</u> =====	<u>20,766</u> =====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(9) Patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el patrimonio está conformado por las aportaciones realizadas por HSBC, más aportaciones, menos reducciones y distribuciones; asimismo se integra por los resultados acumulados y el resultado integral.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, ya que durante dichos ejercicios solo se recibió cobranza por \$199,040 y \$267,509, respectivamente, por lo que se ha generado un déficit en el patrimonio; esto podría ser causa de incumplimiento con las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra principalmente el pago de los Certificados Bursátiles.

(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 la cartera de crédito. La comisión equivale a un porcentaje más el impuesto al valor agregado, de los flujos de cobranza correspondientes al mes anterior.

(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 son monitoreados 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 la cartera de crédito hipotecaria de acreditados en valores del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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 créditos de cartera hipotecaria.

La clasificación de la cartera de crédito (monto bruto) por tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integra como sigue:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Total</u>	<u>%</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
Por tipo de riesgo:				
Normal	\$ 326,870	65	\$ 443,419	68
Potencial	1,708	-	5,847	1
Real	1,987	-	2,469	1
Alto riesgo	3,075	1	2,486	-
Irrecuperable	<u>172,374</u>	<u>34</u>	<u>194,301</u>	<u>30</u>
	\$ 506,014	100	\$ 648,522	100
	=====	===	=====	===

(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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

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:

<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Nivel de medición</u>			
		<u>Vencimiento</u>			
		<u>1-3 meses</u>	<u>3 meses- 1 año</u>	<u>1-5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,055	6,055	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	506,014	6,070	1,117	498,827	-
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para su venta	<u>40,989</u>	<u>1,328</u>	<u>3,239</u>	<u>32,270</u>	<u>4,152</u>
Posición activa	<u>553,058</u>	<u>13,453</u>	<u>4,356</u>	<u>531,097</u>	<u>4,152</u>
Certificados bursátiles fiduciarios- posición pasiva	<u>(544,628)</u>	<u>(10,009)</u>	<u>(29,284)</u>	<u>(178,075)</u>	<u>(327,260)</u>
Posición neta	\$ <u>8,430</u> =====	<u>3,444</u> =====	<u>(24,928)</u> =====	<u>353,022</u> =====	<u>(323,108)</u> =====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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	\$ 11,902	11,902	-	-	-
Derechos de cobro sobre créditos hipotecarios	648,522	3,573	4,285	529,001	111,663
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para su venta	<u>43,948</u>	<u>1,441</u>	<u>10,953</u>	<u>31,057</u>	<u>497</u>
Posición activa	<u>704,372</u>	<u>16,916</u>	<u>15,238</u>	<u>560,058</u>	<u>112,160</u>
Cuentas por pagar	(43)	(43)	-	-	-
Certificados bursátiles fiduciarios	<u>(685,200)</u>	<u>(13,434)</u>	<u>(39,620)</u>	<u>(239,904)</u>	<u>(392,242)</u>
Posición pasiva	<u>(685,243)</u>	<u>(13,477)</u>	<u>(39,620)</u>	<u>(239,904)</u>	<u>(392,242)</u>
Posición neta	\$ <u>19,129</u>	<u>3,439</u>	<u>(24,382)</u>	<u>320,154</u>	<u>(280,082)</u>

(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.

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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

<u>Fecha de la calificación</u>	<u>Serie</u>	<u>Calificación</u>	<u>Calificadora</u>
31 de Diciembre de 2017	HSBCCB07-3	B+(mex) vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2017	HSBCCB07-4	CC(mex) vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2016	HSBCCB07-3	B+(mex) vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2016	HSBCCB07-4	CC(mex) vra	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.

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 basadas 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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.

A continuación 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 2017 y 2016:

	<u>Total a valor razonable</u>	<u>Total valor en libros</u>	<u>Nivel de Medición</u>
<u>31 de diciembre 2017</u>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,055	6,055	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	485,756	484,886	Nivel 2
	=====	=====	
<u>Pasivos:</u>			
Obligaciones sobre certificados Bursátiles	\$ 380,747	544,628	Nivel 1
	=====	=====	
<u>31 de diciembre 2016</u>			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 11,902	11,902	Nivel 1
Derechos de cobro, neto	598,700	591,064	Nivel 2
	=====	=====	
<u>Pasivos:</u>			
Otras cuentas por pagar	\$ 43	43	Nivel 1
Obligaciones sobre certificados bursátiles	453,211	685,200	Nivel 1
	=====	=====	

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(13) Nuevas normas o modificaciones para 2017 y próximos requerimientos-

Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

Existen una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2017, 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 – Modificación y Mejora

La 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. La NIIF 9 (2010) introduce adiciones en relación con los pasivos financieros.

Será obligatorio para el Fideicomiso adoptar la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018, que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Incluye una guía revisada sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, un nuevo modelo de pérdida de crédito esperada para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requisitos de la contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con reconocimiento y baja en cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros-

La NIIF 9 contiene tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La norma elimina las categorías anteriores bajo la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponible para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La NIIF 9 mayoritariamente conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción del valor razonable se reconocen en resultados, bajo la NIIF 9, por lo general esos cambios en el valor razonable se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otro resultado integral; y
- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

Con base en la evaluación inicial del Fideicomiso, no se espera que esta norma tenga un efecto significativo en la clasificación de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso. Esto se debe a los factores que se describen a continuación:

- Los instrumentos financieros clasificados como mantenidos para negociación bajo la NIC 39 (derivados) no tiene efectos ya que el Fideicomiso no cuenta con derivados.
- Otros instrumentos financieros medidos actualmente a valor razonable con cambios en resultados bajo la NIC 39 se designan a esta categoría porque se administran sobre una base de valor razonable de acuerdo con una estrategia de inversión documentada. Por lo tanto, estos instrumentos financieros se medirán obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados bajo la NIIF 9; y
- Los instrumentos financieros medidos actualmente al costo amortizado son: Saldos en efectivo y cuentas por cobrar por convenios de venta inversa y recompra. Estos instrumentos cumplen con el criterio único de principal e intereses y se mantienen en un modelo de negocios mantenidos para cobro. Por lo tanto, seguirán siendo medidos a costo amortizado bajo la NIIF 9.

Deterioro del valor de activos financieros-

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por modelo de “pérdida crediticia esperada”. El nuevo modelo de deterioro también aplica a ciertos compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las pérdidas crediticias bajo la NIIF 9 se reconocen con mayor anticipación, que bajo la NIC 39. Con base en la evaluación inicial del Fideicomiso, no se espera que los cambios al modelo de deterioro tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso. Esto se debe a que:

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- La mayoría de los activos financieros se miden a costo amortizado, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo que se reconocen a su valor razonable, los requerimientos de deterioro no aplican para el valor de estos activos financieros.
- Los activos financieros a costo amortizado son a largo plazo y altamente garantizados. Por lo tanto, se espera que las pérdidas de crédito esperadas de tales activos sean pequeñas.

Contabilidad de coberturas-

El Fideicomiso no aplica la contabilidad de cobertura; por lo tanto, los cambios relacionados con la contabilidad de cobertura de la NIIF 9 no tienen un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		ENERO 2019
		PERIODO
		PESOS
ANÁLISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	339,585,274.91
	Pagos de Principal Programados	-7,156,849.75
	Pre-pagos de Principal	-2,122,504.07
	Prepagos totales	-9,279,353.82
	Adjudicación	0.00
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	330,302,258.98
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-2,118,606.19
	Pagos de Principal	-9,279,353.82
	Comisiones	-85,668.14
	Primas de Seguros	-754,254.41
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-12,237,882.56
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-2,145,000.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-14,382,882.56

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,662.11
	Condonación a Intereses	1,219.36
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	353,734.66
	Primas Pagas de Seguros	880,146.59
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	20,039.83
	Primas del Seguro del portafolio SCV	47,763.69
	TOTAL DE GASTOS	1,301,684.77

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		FEBRERO 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	330,302,258.98
	Pagos de Principal Programados	-7,327,176.96
	Pre-pagos de Principal	-2,826,896.53
	Prepagos totales	-10,154,073.49
	Adjudicación	-1,062,685.94
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	316,773,048.47
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-2,195,489.54
	Pagos de Principal	-10,154,073.49
	Comisiones	-60,754.83
	Primas de Seguros	-758,042.00
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-13,168,359.86
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-710,000.00
	Ingresos por cobro de garantía	-386,657.77
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-14,265,017.63

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,696.73
	Condonación a Intereses	1,184.74
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	344,064.85
	Primas Pagas de Seguros	880,146.59
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	19,391.26
	Primas del Seguro del portafolio SCV	46,164.43
	TOTAL DE GASTOS	1,289,767.13

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		MARZO 2019	
		PERIODO	
		PESOS	
ANÁLISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	316,773,048.47	
	Pagos de Principal Programados	-7,206,676.86	
	Pre-pagos de Principal	-2,592,494.52	
	Prepagos totales	-9,799,171.38	
	Adjudicación	-568,987.48	
	Reverso de Adjudicación	0.00	
	Devoluciones	0.00	
	Dación en Pago	0.00	
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	305,985,149.56	
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,941,680.75	
	Pagos de Principal	-9,799,171.38	
	Comisiones	-90,976.56	
	Primas de Seguros	-728,065.19	
	Diferimiento	0.00	
	Quita Condicionada	0.00	
	Deposito Erróneo	0.00	
	TOTAL DEPOSITOS	-12,559,893.88	
	Ingreso por deposito en exceso	0.00	
	Ingresos por venta de Inmuebles	0.00	
	Ingresos por cobro de garantía	0.00	
	Reembolso de primas de Seguro	0.00	
	DEPOSITOS TOTALES	-12,559,893.88	

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00	
	Saldo Diferido Total	0.00	
	Saldo Diferido Capital	0.00	
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00	
	Condonación a Principal	3,731.67	
	Condonación a Intereses	1,149.80	
	Condonación a Seguros	0.00	

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	329,971.93	
	Primas Pagas de Seguros	849,211.24	
	Devolucion por deposito en exceso	629.34	
	Gastos de Cobranza	0.00	
	Primas del Seguro del portafolio GPI	18,529.77	
	Primas del Seguro del portafolio SCV	44,753.87	
	TOTAL DE GASTOS	1,243,096.15	

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		ABRIL 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	305,985,149.56
	Pagos de Principal Programados	-6,397,002.88
	Pre-pagos de Principal	-1,377,378.34
	Prepagos totales	-7,774,381.22
	Adjudicación	-3,180,393.11
	Reverso de Adjudicación	456,278.64
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	295,465,250.97
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,656,672.62
	Pagos de Principal	-7,774,381.22
	Comisiones	-61,801.30
	Primas de Seguros	-669,780.24
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-10,162,635.38
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	0.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-10,162,635.38

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,766.95
	Condonación a Intereses	1,114.52
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	318,734.53
	Primas Pagas de Seguros	840,529.84
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	17,829.67
	Primas del Seguro del portafolio SCV	42,713.45
	TOTAL DE GASTOS	1,219,807.49

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		MAYO 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	295,465,250.97
	Pagos de Principal Programados	-7,653,429.87
	Pre-pagos de Principal	-988,316.74
	Prepagos totales	-8,641,746.61
	Adjudicación	0.00
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	286,594,603.51
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,854,618.74
	Pagos de Principal	-8,641,746.61
	Comisiones	-78,787.19
	Primas de Seguros	-703,278.54
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-11,278,431.08
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	0.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-11,278,431.08

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,802.57
	Condonación a Intereses	1,078.90
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	307,776.30
	Primas Pagas de Seguros	
	Devolucion por deposito en exceso	
	Gastos de Cobranza	
	Primas del Seguro del portafolio GPI	17,325.63
	Primas del Seguro del portafolio SCV	41,262.93
	TOTAL DE GASTOS	366,364.86

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		JUNIO 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	286,594,603.51
	Pagos de Principal Programados	-6,373,424.94
	Pre-pagos de Principal	-1,456,749.06
	Prepagos totales	-7,830,174.00
	Adjudicación	-1,120,770.28
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	277,640,493.26
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,502,511.48
	Pagos de Principal	-7,830,174.00
	Comisiones	-63,817.61
	Primas de Seguros	-654,300.23
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-10,050,803.32
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	0.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-10,050,803.32

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,165.97
	Condonación a Intereses	934.60
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	298,536.05
	Primas Pagas de Seguros	814,976.92
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	16,919.53
	Primas del Seguro del portafolio SCV	39,907.12
	TOTAL DE GASTOS	1,170,339.62

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		JULIO 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	277,640,493.26
	Pagos de Principal Programados	-8,608,988.76
	Pre-pagos de Principal	-3,942,746.02
	Prepagos totales	-12,551,734.78
	Adjudicación	-1,254,290.30
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	263,820,778.81
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-2,478,362.01
	Pagos de Principal	-12,551,734.78
	Comisiones	-69,420.60
	Primas de Seguros	-845,136.22
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	-23,630.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-15,968,283.61
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-3,170,000.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-19,138,283.61

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	2,418.18
	Condonación a Intereses	722.34
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	289,208.85
	Primas Pagas de Seguros	808,499.47
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	16,470.88
	Primas del Seguro del portafolio SCV	38,301.54
	TOTAL DE GASTOS	1,152,480.74

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		AGOSTO 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	263,820,778.81
	Pagos de Principal Programados	-6,864,800.06
	Pre-pagos de Principal	-1,931,289.72
	Prepagos totales	-8,796,089.78
	Adjudicación	0.00
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	254,990,242.95
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,449,565.72
	Pagos de Principal	-8,796,089.78
	Comisiones	-73,096.96
	Primas de Seguros	-686,430.33
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	-20,000.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-11,025,182.79
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-2,022,250.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-13,047,432.79

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,224.82
	Condonación a Intereses	699.99
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	274,813.31
	Primas Pagas de Seguros	791,348.30
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	15,357.02
	Primas del Seguro del portafolio SCV	35,692.78
	TOTAL DE GASTOS	1,117,211.41

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		SEPTIEMBRE 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	254,990,242.95
	Pagos de Principal Programados	-6,179,506.46
	Pre-pagos de Principal	-2,135,559.83
	Prepagos totales	-8,315,066.29
	Adjudicación	-451,636.38
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	246,219,591.82
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,361,083.51
	Pagos de Principal	-8,315,066.29
	Comisiones	-61,144.61
	Primas de Seguros	-632,982.92
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-10,370,277.33
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-317,749.01
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-10,688,026.34

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,948.46
	Condonación a Intereses	933.01
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	265,614.84
	Primas Pagas de Seguros	771,926.71
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	14,702.45
	Primas del Seguro del portafolio SCV	34,283.20
	TOTAL DE GASTOS	1,086,527.20

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		OCTUBRE 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	246,219,591.82
	Pagos de Principal Programados	-7,978,163.25
	Pre-pagos de Principal	-1,865,897.14
	Prepagos totales	-9,844,060.39
	Adjudicación	0.00
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	236,372,246.68
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,463,104.55
	Pagos de Principal	-9,844,060.39
	Comisiones	-87,814.37
	Primas de Seguros	-678,643.73
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	-10,414.39
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-12,084,037.43
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-3,584,103.49
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-15,668,140.92

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,284.75
	Condonación a Intereses	815.82
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	256,478.74
	Primas Pagas de Seguros	750,305.11
	Devolucion por deposito en exceso	
	Gastos de Cobranza	
	Primas del Seguro del portafolio GPI	14,317.75
	Primas del Seguro del portafolio SCV	32,674.79
	TOTAL DE GASTOS	1,053,776.39

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		NOVIEMBRE 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	236,372,246.68
	Pagos de Principal Programados	-6,574,980.22
	Pre-pagos de Principal	-1,061,083.28
	Prepagos totales	-7,636,063.50
	Adjudicación	0.00
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	228,732,868.05
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,434,125.74
	Pagos de Principal	-7,636,063.50
	Comisiones	-73,618.28
	Primas de Seguros	-675,464.20
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	0.00
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-9,819,271.72
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	0.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-9,819,271.72

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	3,315.13
	Condonación a Intereses	785.44
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	246,221.09
	Primas Pagas de Seguros	740,854.56
	Devolucion por deposito en exceso	0.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	13,778.88
	Primas del Seguro del portafolio SCV	30,695.34
	TOTAL DE GASTOS	1,031,549.87

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

		DICIEMBRE 2019
		PERIODO
		PESOS
ANALISIS DE SALDOS	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	228,732,868.05
	Pagos de Principal Programados	-6,163,853.77
	Pre-pagos de Principal	-1,184,639.49
	Prepagos totales	-7,348,493.26
	Adjudicación	-630,533.54
	Reverso de Adjudicación	0.00
	Devoluciones	0.00
	Dación en Pago	0.00
	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	220,752,042.00
DEPOSITOS DEL PERIODO	Intereses	-1,115,172.53
	Pagos de Principal	-7,348,493.26
	Comisiones	-61,629.96
	Primas de Seguros	-611,138.56
	Diferimiento	0.00
	Quita Condicionada	-68,046.94
	Deposito Erróneo	0.00
	TOTAL DEPOSITOS	-9,204,481.25
	Ingreso por deposito en exceso	0.00
	Ingresos por venta de Inmuebles	-1,920,000.00
	Ingresos por cobro de garantía	0.00
	Reembolso de primas de Seguro	0.00
	DEPOSITOS TOTALES	-11,124,481.25

REESTRUCTURAS	Quitas Condicionadas	0.00
	Saldo Diferido Total	0.00
	Saldo Diferido Capital	0.00
	Saldo Diferido Diferido Acumulado	0.00
	Condonación a Principal	1,799.25
	Condonación a Intereses	390.08
	Condonación a Seguros	0.00

GASTOS DEL PERIODO

GASTOS	Comisión por Administración	238,263.40
	Primas Pagas de Seguros	728,040.04
	Devolucion por deposito en exceso	500.00
	Gastos de Cobranza	0.00
	Primas del Seguro del portafolio GPI	13,404.44
	Primas del Seguro del portafolio SCV	29,189.99
	TOTAL DE GASTOS	1,009,397.87