



HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,  
División Fiduciaria, Fideicomiso F/248827

**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 de valores por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.**

Plazo y fecha de vencimiento.

De acuerdo al título original, el plazo de la emisión es de 1,838 (mil ochocientos treinta y ocho) días naturales, equivalentes a aproximadamente 5 (cinco) años.

En términos de las cartas enviadas por el Representante Común a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de fecha 16 de Mayo de 2013 y 22 de Mayo de 2013 respectivamente, mediante la cual fue solicitado para el depósito de valores que para sus efectos internos, tanto jurídicos como operativos, modifique la fecha de vencimiento de los Certificados que considera en su sistemas para que la misma quede fijada tanto respecto a los certificados bursátiles serie A como de los certificados bursátiles serie B a la fecha que se estima podrían amortizarse en su totalidad los certificados bursátiles fiduciarios serie A, el día 25 de Mayo de 2020, en base a los acuerdos adoptados en la Asamblea celebrada el día 14 de Mayo y concluida el 17 de Mayo del 2013, en donde entre otros, se reconoce que los Certificados se encuentran vigentes y que dicha vigencia continuará hasta en tanto dichos Certificados sean amortizados en su totalidad bajo el supuesto del Periodo de Amortización Anticipada en que los mismos se encuentran.

Número de series en que se divide la emisión.

Serie A	CICB	08
Serie B	CICB	08-2

Número de emisión correspondiente.

Segunda emisión al amparo del Programa de Certificados Bursátiles inscritos con el número 0173-4.15-2006-002-02

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable No. F/248827, de fecha 12 de mayo de 2008, que celebraron Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar (el "Fideicomitente"), HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común").

Nombre del Fiduciario.

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

Fideicomitente

Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

Fideicomisarios.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.  
Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B.  
Fideicomisarios en Tercer Lugar: Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada como tenedor de la Constancia.

Características relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado, entre otros, por la aportación inicial del Fideicomitente, los Créditos Puente aportados por la Fideicomitente y sus accesorios; los expedientes de crédito; los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada emisión al amparo de cada emisión del Programa; los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Puente, incluyendo los bienes que obtengan en pago y los seguros de daños que en su caso se hubieren contratado respecto de dichos bienes; los Valores en los que se inviertan los recursos líquidos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos, y cualquier otro bien que en el futuro aporte la Fideicomitente al Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

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

Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, en los términos especificados en el Título que documenta la emisión, desde la Fecha de emisión hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean totalmente amortizados.

Rendimiento y procedimiento de cálculo. - Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada. - Periodicidad y forma de pago de rendimientos.

Forma de cálculo de intereses de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.**

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses (cada período de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), computado a partir de la Fecha de Liquidación Original y que regirá durante tal período de intereses.

La tasa de interés bruta anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 1.60% (uno punto sesenta puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado, y (ii) una vez hecha la adición de 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TB	= Tasa de Interés Bruto Anual.
TR	= Tasa TIIE más 1.60% (uno punto sesenta puntos porcentuales).
PL	= Plazo del instrumento correspondiente en días.
NDE	= Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A se computará a partir de su fecha de emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a cuatro decimales.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A se liquidarán en las Fechas de Pago (día 25 de cada mes calendario, en el entendido que si dicho día no es un Día Hábil, entonces la Fecha de Pago será el Día Hábil Inmediato siguiente), durante la vigencia de la emisión.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicada para el primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A fue de 9.5350% (nueve punto cinco mil trescientos cincuenta por ciento).

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I	=	Interés Bruto del período.
VN	=	Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

El monto total de intereses a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en una fecha es el que resulta de multiplicar el monto de interés bruto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie A del período por el número total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en circulación a dicha fecha.

#### Forma de cálculo de intereses de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B**

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto que el Representante Común calculará dos Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), computado a partir de la Fecha de Liquidación Original y que regirá durante tal período de intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se calculará conforme a lo siguiente: (i) la adición de 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, o la que la sustituya, publicada por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa sustituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado; y (ii) una vez hecha la adición de 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales) a la Tasa TIIE, dicho resultado se deberá llevar a curva equivalente al número de días efectivamente transcurridos durante cada período. Para llevar a curva equivalente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TB	= Tasa de Interés Bruto Anual.
TR	= Tasa TIIE más 4.20% (cuatro punto veinte puntos porcentuales)
PL	= Plazo del instrumento correspondiente en días.
NDE	= Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se computará a partir de su fecha de emisión y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a cuatro decimales.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B se liquidarán en las Fechas de Pago (día 25 de cada mes calendario, en el entendido de que si dicho día no es un Día Hábil, entonces la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente), durante la vigencia de la emisión.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicada para el primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B fue de 12.1350% (doce punto mil trescientos cincuenta por ciento).

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I	=	Interés Bruto del período.
VN	=	Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

El monto total de intereses a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en una fecha es el que resulta de multiplicar el monto de Interés Bruto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie B del período por el número total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B en circulación a dicha fecha.

Los intereses pagaderos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B serán pagaderos en el orden de prioridad previsto en la Cascada de Flujos.

Con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago, el Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "CNBV", al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. "Indeval" y a la Bolsa Mexicana de Valores "BMV", a través de los medios que esta determine incluyendo Emisnet, el importe de los intereses expresados en Moneda Nacional de los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de intereses.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total, como resultado de su amortización al vencimiento, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de dicha fecha.

En los términos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores "LMV", el Título que documenta la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no lleva cupones adheridos haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

#### Fecha de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Serie A y Serie B) se liquidarán los días 25 (veinticinco) de cada mes, o si fuere inhábil, el siguiente Día Hábil, durante la vigencia de la emisión.

#### Forma de Amortización de los Certificados Bursátiles

El principal de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A** será pagado en cada Fecha de Pago que ocurra (i) durante el Período de Amortización Programada, conforme a la Cascada de Flujos y el presente título, (ii) durante un Período de Amortización Parcial, de acuerdo a la Cascada de Flujos y el título, y (iii) durante un Período de Amortización Anticipada, de acuerdo a la Cascada de Flujos y el título.

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Cascada de Flujos, cada amortización parcial será a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales emitidos en esa fecha, mediante el ajuste de su valor nominal o en su caso, del Saldo Insoluto por Título.

El Saldo Insoluto, como resultado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el valor nominal de los mismos se ajustará en cada fecha en que se realice una amortización de capital.

El Saldo Insoluto de principal será la cantidad que resulte de restar del valor nominal en cada fecha de determinación la o las amortizaciones de capital que se hayan realizado durante el periodo inmediatamente anterior.

$$\text{Saldo Insoluto por Título} = (\text{saldo insoluto de principal} / \# \text{ de títulos emitidos})$$

El principal de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B** será pagado de conformidad con la Cascada de Flujos, después de haber efectuado el pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B estarán subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que el Emisor emite simultáneamente a la emisión del título y así como a las demás personas con prioridad de conformidad con la Cascada de Flujos, en cuanto al derecho y prioridad para recibir el pago de principal e intereses.

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Cascada de Flujos, cada amortización parcial será a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B y los Certificados Bursátiles Serie B Adicionales emitidos a esa fecha, mediante el ajuste de su valor nominal o en su caso, del Saldo Insoluto por Título.

El Saldo Insoluto, como resultado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el valor nominal de los mismos se ajustará en cada fecha en que se realice una amortización de capital.

El Saldo Insoluto de principal será la cantidad que resulte de restar del valor nominal en cada fecha de determinación la o las amortizaciones de capital que se hayan realizado durante el periodo inmediatamente anterior.

$$\text{Saldo Insoluto por Título} = (\text{saldo insoluto de principal} / \# \text{ de títulos emitidos})$$

#### Eventos de Amortización Anticipada

Los Eventos de Amortización Anticipada son los que se listan en el Capítulo "Extracto del Contrato de Fideicomiso" – Cláusula "DECIMA NOVENA.-Eventos de Amortización Anticipada y Período de Amortización Anticipada"... "El Fiduciario o el Administrador, después de haber recibido notificación de alguna de las partes del Fideicomiso sobre la existencia de un Evento de Amortización Anticipada o de algún evento que pudiera razonablemente esperarse que resultará en un Evento de Amortización Anticipada, deberá notificar a las otras partes del Fideicomiso de dicha existencia.

En cualquier momento después de que ocurra y continúe alguno de los Eventos de Amortización Anticipada el Representante Común deberá declarar el inicio de un Periodo de Amortización Anticipada mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario.

Simultáneamente a la notificación por escrito que el Representante Común entregue al Fiduciario conforme al párrafo inmediato anterior, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, que ha iniciado un Periodo de Amortización Anticipada.

Durante el tiempo que continúe un Periodo de Amortización Anticipada: (i) el Fiduciario deberá continuar adquiriendo Pagarés Elegibles suscritos por Desarrolladores bajo Créditos Vigentes; (ii) el Fiduciario no deberá comprar Crédito Adquirido alguno; (iii) los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A serán amortizados de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso; y (iv) el Fiduciario no deberá utilizar cualesquier fondos del Patrimonio del Fideicomiso para realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B o al tenedor de la Constancia hasta que el principal y los intereses devengados bajo los CBs Serie A hayan sido pagados en su totalidad.”

En caso de que exista un Periodo de Amortización Anticipada, el Fiduciario deberá notificar al Representante Común de la aceleración de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que inicie el Periodo de Amortización Anticipada, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, el saldo insoluto de principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Serie A a esa fecha, así como la fecha en la que se realizará el pago correspondiente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A sean pagados en su totalidad, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, el saldo insoluto de principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B a esa fecha, así como, en su caso, la fecha en la que se realizará el pago correspondiente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

#### Amortización Anticipada Parcial y Período de Amortización Parcial

Los “Eventos de Amortización Parcial” son los que se listan en el Capítulo “Extracto del Contrato de Fideicomiso – Cláusula “VIGÉSIMA.- Eventos de Amortización Parcial y Período de Amortización Parcial”

La existencia de cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Amortización Parcial”:

- a.** Si al final del Período de Desembolso Inicial, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
- b.** Si al final del Período de Desembolso Adicional, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
- c.** Si la Cobertura Crediticia de la Serie “A”, en cualquier Fecha de Cálculo, es menor a la Cobertura Crediticia Mínima;
- d.** Si el Margen Neto es igual o menor a (i) 1.5% en cualesquier dos Fechas de Cálculo consecutivas durante el Período de Revolvencia, o (ii) 1.25% en cualquier Fecha de Cálculo durante el Período de Revolvencia.
- e.** Si durante tres (3) periodos mensuales consecutivos durante el Período de Revolvencia, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados.
- f.** Si durante cualquier Período de Cobranza que tenga lugar durante el Período de Revolvencia la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cuarenta por ciento (40%) de los Recursos Totales Ajustados.
- g.** Si durante cualquier Fecha de Cálculo durante el Período de Revolvencia, el Índice de Rotación es mayor a 25.0 (veinticinco).

El Fiduciario o el Administrador, después de haber recibido notificación de alguna de las partes del Contrato de Fideicomiso en el sentido que ha ocurrido un Evento de Amortización Parcial o de algún

evento que pudiera razonablemente esperarse que resultará en un Evento de Amortización Parcial, deberá notificar a las otras partes del Contrato de Fideicomiso de dicha existencia.

En cualquier momento después de que ocurra un Evento de Amortización Parcial, el Representante Común deberá, mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario, declarar el inicio de un Período de Amortización Parcial.

Simultáneamente a la notificación por escrito que el Representante Común entregue al Fiduciario conforme al párrafo inmediato anterior, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, que ha iniciado un Período de Amortización Parcial.

En el caso de un Período de Amortización Parcial relativo a alguno de los Eventos de Amortización Parcial a, b, e, o f, anteriores (y señalados en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso), el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la siguiente Fecha de Pago.

Después de que se haya llevado a cabo la amortización parcial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, en caso que la Cantidad Total de Principal sea igual o mayor al equivalente del cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados y si el Índice de Créditos Atrasados es menor a doce por ciento (12%), el Evento de Amortización Parcial que generó el Período de Amortización Anticipada se considerará subsanado y el Período de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.c. del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible restante de conformidad con la Cascada de Flujos de la Cláusula 12.5 del Contrato de Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la siguiente Fecha de Pago.

Si durante tres Periodos de Cobranza consecutivos la Cobertura Crediticia de la Serie A es igual o mayor que la Cobertura Crediticia Mínima y el Índice de Créditos Atrasados es menor al doce por ciento 12%, dicho Evento de Amortización Parcial señalado en la Cláusula 20.1.c del Fideicomiso será considerado remediado y el Período de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.d del Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los CBs Series A en la Fecha de Pago siguiente.

En cualquier Fecha de Cálculo posterior aquella en el que el Margen Neto sea igual o mayor a 1.5% y el Índice de Créditos Atrasados sea menor al 12%, la amortización parcial referida en el punto anterior será considerada como remediada dando fin al Período de Amortización Parcial.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.g del Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Series A en la Fecha de Pago siguiente.

En cualquier Fecha de Cálculo posterior a aquella en la que el Índice de Rotación sea igual o menor que 20.0 (o 22.0 respecto de las Fechas de Cálculo que ocurra en Febrero, Marzo y Abril) y el Índice de Créditos Atrasados sea menor al 12%, la amortización parcial referida en el punto anterior será considerada como remediada dando fin al Período de Amortización Parcial.

Durante el tiempo en que continúe un Período de Amortización Parcial y sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso: (i) el Fiduciario continuará adquiriendo Pagarés Elegibles suscritos por Desarrolladores bajo Créditos Vigentes, y (ii) el Fiduciario no comprará Créditos Adquiridos.

#### Prima por Amortización Anticipada

No habrá prima por amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A ni de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso.

El principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagan en el domicilio de Indeval ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes.

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. ("Indeval").

Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta 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 los artículos 179 y 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Dictamen valuatorio

No aplica

Características de los títulos en circulación

Certificados Bursátiles Fiduciarios:

Clave de pizarra: CICB

Series: 08 (Serie A)

08-2 (Serie B)

Valor nominal original: Serie A - \$100.00 M.N., por Certificado Bursátil  
Serie B - \$100.00 M.N., por Certificado Bursátil

*Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente reporte forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 0173-4.15-2006-002 en el Registro Nacional de Valores.*

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

## INDICE

### 1) INFORMACION GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones.....	Pág. 10
b) Resumen ejecutivo.....	Pág. 25
c) Documentos de carácter público.....	Pág. 36
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso .....	Pág. 36

### 2) LA OPERACION DE BURSATILIZACION

a) Patrimonio del Fideicomiso.....	Pág. 36
i) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos .....	Pág. 36
ii) Desempeño de los valores emitidos .....	Pág. 41
b) Información relevante del periodo.....	Pág. 43
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso...Pág. 45	

### 3) INFORMACION FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso .....	Pág. 45
--	---------

### 4) ADMINISTRACION

a) Auditores externos.....	Pág. 46
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	Pág. 46
c) Asambleas de tenedores, en su caso .....	Pág. 46

### 5) PERSONAS RESPONSABLES

### 6) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados .....	Pág. 50
b) Información adicional.....	Pág. 50

## 1) INFORMACION GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones.

Los términos con mayúscula inicial que a continuación se señalan tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y plural.

“Activos Excluidos”, significa los activos, fondos, derechos, y Garantías Relacionadas, según se señala en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” significa NS Capital Asset Management, S.C. como administrador de los Créditos Puente y los Pagarés cedidos al Fiduciario (incluyendo las Garantías Relacionadas) o, de ocurrir una sustitución en términos del Contrato de Administración, el Administrador Substituto.

“Administrador Substituto”, significa Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, quien en, o antes de la Fecha de Liquidación deberá haber aceptado su nombramiento como administrador sustituto mediante la entrega al Fiduciario de una carta sustancialmente en los términos del Anexo “L” del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra institución financiera que de tiempo en tiempo designe el Representante Común en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“Afiliada”, significa, respecto a cualquier persona determinada, cualquier otra persona (i) que directa o indirectamente controle, o sea controlada por, o esté bajo el control común con, dicha persona determinada, (ii) que sea el titular o propietario, o cuyos consejeros o funcionarios sean los titulares o propietarios de 25% o más de cualquier clase de acciones con derecho a voto (o, en caso de una entidad que no sea una sociedad anónima, 25% del capital social) de dicha persona determinada, o (iii) 25% o más de las acciones con derecho a voto (o, en caso de una entidad que no sea una sociedad anónima, 25% del capital social) de la cual son propiedad de dicha persona determinada. El término “control” significa la posesión, directa o indirecta, del poder de dirigir o causar la dirección de la administración y de las políticas de una persona, ya sea mediante la propiedad de los valores con derecho a voto, contractualmente o de cualquier otra forma; y los términos “controladora” y “controlada” tendrán significados correlativos a lo anterior.

“Agencia Calificadora”, significa, (A) con respecto a (i) la calificación de Crédito Inmobiliario como Administrador, y (ii) la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, Moody's y S&P, y (B) con respecto a la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, S&P; en el entendido, sin embargo, que Moody's y S&P en ningún caso podrán ser sustituidas o reemplazadas con respecto a las calificaciones señaladas en la letra (A) anterior.

“Agente Colocador” significa ING Casa de Bolsa o cualquier otro intermediario financiero autorizado que, en su caso, designe el Fideicomitente.

“Anexos”, significa el conjunto de anexos del Contrato de Fideicomiso, mismos que forman parte integral del mismo.

“Aportación de Capital”, significa el monto en efectivo y/o Pagarés Elegibles suscritos en términos de los Créditos Iniciales que el Fideicomitente deberá endosar y entregar al Fiduciario (i) en la Fecha de Liquidación Original relativa a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales, y, en su caso, (ii) en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, en cualquier caso por un monto equivalente a la suma de (a) 10.25% (diez punto veinticinco por ciento) del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y, en su caso, del principal de cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, respectivamente, y (b) por cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A vendidos a descuento, una cantidad igual a la diferencia entre (I) el monto total del valor nominal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, y (II) el monto total de recursos que sean recibidos por la colocación a descuento de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquiera de las siguientes (a) el gobierno federal mexicano, cualquier gobierno estatal o municipal, o cualquier subdivisión de los mismos; (b) cualquier comisión, departamento, autoridad, agencia u órgano público, ya sea gubernamental o de participación estatal, (c) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa, o (d) respecto de cualquier persona, cualquier tribunal de arbitraje o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya

jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

“Banco Elegible”, significa cualquier institución bancaria mexicana con (a) una calificación en la escala global moneda local de al menos “Baa1” por Moody’s o una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s, y (b) una calificación en la escala global moneda local de al menos “BBB+” por S&P o una calificación en la escala nacional de “mxAAA” por S&P.

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

“Cantidad Comprometida del Crédito”, significa la cantidad total del principal de los desembolsos de crédito que Crédito Inmobiliario se encuentra obligada a fondear de conformidad con los términos y condiciones del Crédito Puente correspondiente (misma cantidad que deberá ser reducida en la medida en que se paguen los Créditos Puente) a (i) un Desarrollador en lo individual, (ii) proyectos de vivienda residenciales ubicados en un solo Estado incluido en un Grupo de Estados (como se establece en el Cuadro de Estados), y/o (iii) un proyecto de vivienda residencial, en lo individual, según sea el caso.

“Cantidad Distribuible”, significa las cantidades depositadas en la Cuenta de Cobranza en cualquier Día Hábil menos la cantidad total de Activos Excluidos respecto de los cuales el Fiduciario ha recibido una Solicitud de Activos Excluidos de conformidad con la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cantidad de Readquisición”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 10.15 del Contrato de Fideicomiso.

“Cantidad de Reserva para Gastos”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 12.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Cantidad Requerida de Reserva de Intereses” significa, (i) durante el Periodo de Desembolsos Iniciales o cualquier Periodo de Desembolsos Iniciales Adicional, una cantidad equivalente a dos veces los intereses de los CBs pagadera en la siguiente Fecha de Pago, a la tasa de interés que corresponda; en el entendido, sin embargo, que si durante dos meses consecutivos durante el Periodo de Desembolso Inicial o un Periodo de Desembolso Adicional, la Cantidad Total de Principal es igual o mayor a 50% (cincuenta por ciento) de los Recursos Totales Ajustados, entonces, en la siguiente Fecha de Cálculo, la Cantidad Requerida de Reserva de Intereses será una cantidad equivalente a una vez los intereses de los CBs pagaderos en la siguiente Fecha de Pago, a la tasa de interés que corresponda; y (ii) en cualquier otro momento, una cantidad equivalente a una vez los intereses de los CBs pagaderos en la siguiente Fecha de Pago, a la tasa de interés que corresponda.

“Cantidad Total Comprometida”, significa, respecto de cualquier fecha de determinación, (i) la suma total de principal que el Fideicomitente tiene obligación de desembolsar a los Desarrolladores conforme a los términos de los Créditos que hayan sido cedidos al Fiduciario a la fecha de celebración de cada uno de dichos Créditos, menos (ii) la cantidad total de principal que haya sido desembolsada a y pagada por los Desarrolladores conforme a dichos Créditos en o con anterioridad a dicha fecha de determinación. A manera de aclaración, el cálculo de la Cantidad Total Comprometida incluirá el principal de cualesquier Pagarés suscritos en términos de dichos Créditos con anterioridad a la cesión y transmisión de los mismos al Fiduciario; en el entendido que dichos Pagarés no hayan sido pagados a la fecha de determinación de que se trate. Cualesquier referencias en el Contrato de Fideicomiso a la “Cantidad Total Comprometida” en relación con un Crédito Puente o un Crédito determinado, deberán entenderse hechas sólo con respecto a dicho Crédito Puente o Crédito, según sea aplicable.

“Cantidad Total de Principal”, significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el saldo insoluto total de principal de todos los Pagarés Elegibles que hayan sido endosados y entregados al Fiduciario a dicha fecha de determinación. Cualesquier referencias en el Contrato de Fideicomiso a: (i) la “Cantidad Total de Principal” en relación con un Crédito Puente, Crédito o Pagaré Elegible determinado, deberán entenderse hechas sólo con respecto a dicho Crédito Puente, Crédito o Pagaré Elegible determinado, según sea el caso, y (ii) la “Cantidad Total de Principal” en relación con un Pagaré Fondado por el Fideicomitente determinado, deberán entenderse hechas con respecto a dicho Pagaré Fondado por el Fideicomitente determinado.

“Cascada de Flujos”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

“Certificado de Elegibilidad”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o “CBs”, significa conjuntamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, (en su caso), los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, (en su caso), emitidos por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la LMV.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales” o “CBs Adicionales”, significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, que podrán ser emitidos en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales” o “CBs Originales” significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales, los cuales deberán ser emitidos en la Fecha de Liquidación Original.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A” o “CBs Serie A”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes a ser emitidos y ofrecidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en la cantidad que determine el Fideicomitente, de conformidad con la LMV y con el derecho y prelación a recibir el pago de principal e intereses de conformidad con la Cascada de Flujos. Salvo que se establezca lo contrario, cualquier referencia en el Contrato de Fideicomiso a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A deberá incluir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, en su caso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A que el Fiduciario podrá emitir y ofrecer en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales que, en su caso, se emitan y ofrezcan tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales (incluyendo, sin limitación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés y el valor nominal), y se considerarán parte de dicha emisión original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Originales” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A (distintos a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales) emitidos por el Fiduciario en la Fecha de Liquidación Original.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B” o “CBs Serie B”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios subordinados a ser emitidos y ofrecidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en la cantidad que determine el Fideicomitente de conformidad con la LMV, los cuales deberán estar subordinados a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales que, en su caso, se emitan, y con el derecho y prelación para recibir pago de principal e intereses de conformidad con la Cascada de Flujos. Salvo que se establezca lo contrario, cualquier referencia en el Contrato de Fideicomiso a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B deberá incluir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, en su caso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales”, significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B que el Fiduciario podrá emitir y ofrecer en cualquier Fecha de Liquidación Subsiguiente. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales que, en su caso, se emitan y ofrezcan tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales (incluyendo, sin limitación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés y el valor nominal), y se considerarán parte de dicha emisión original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Originales” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B (distintos a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales) emitidos por el Fiduciario en la Fecha de Liquidación Original.

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

“Cobertura Crediticia de la Serie “A””, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Cobertura Crediticia de la Emisión”, tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Cobertura Crediticia Mínima” tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cobertura Crediticia Requerida de la Serie “A””, significa 1.2658.

“Cobranza”, significa cualesquiera fondos pagados con respecto a cualesquier Crédito Puente cedido al Fiduciario que sean recibidos por o a nombre del Administrador o el Administrador Sustituto, según sea el caso. Dichos fondos incluirán (i) principal, intereses, todas y cada una de las cantidades pagadas por los Desarrolladores o la Fuente de Fondos conforme a los Créditos Puente cedidos al Fiduciario, incluyendo, sin limitación, cualesquier honorarios (distintos a los honorarios considerados como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso), gastos, pagos, prepagos, (ii) todas las cantidades pagadas bajo las Pólizas de Seguros de Propiedad, en su caso, y (iii) las cantidades recibidas como Productos de Ejecución (distintas de aquellas consideradas como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso).

“Cobranza del Fideicomitente”, significa con respecto a cualquier Crédito y en cualquier Día Hábil, todas las Cobranzas respecto de cualquier Pagaré Fondado por el Fideicomitente suscrito bajo dicho Crédito después de que todas las cantidades adeudadas bajo los Pagarés relacionados con dicho Crédito hayan sido pagadas en su totalidad.

“Compañía Aseguradora de Propiedades” significa cualesquiera de Zurich, Compañía de Seguros, S.A.; ACE Seguros, S.A.; Grupo Nacional Provincial, S.A.; Seguros Comercial América, S.A.; Patrimonial Inbursa, S.A., o cualesquiera otros con el consentimiento previo del Representante Común.

“Constancia”, significa el certificado que representa el derecho a recibir el Efectivo en Exceso, en su caso, y el remanente del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, que el Fiduciario emita en favor del Fideicomitente de conformidad con la Cláusula 10.16 del Contrato de Fideicomiso, substancialmente en los términos del formato que se adjunta como Anexo “B” del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/248827 celebrado el 12 de mayo de 2008, entre Crédito Inmobiliario, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en tercer lugar, el Emisor, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Cesión”, significa, respecto de los Créditos Elegibles a ser adquiridos por el Fiduciario (incluyendo las Garantías Relacionadas), los contratos de cesión a ser celebrados por el Fideicomitente y el Fiduciario substancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A” en escritura pública o mediante ratificación de firmas ante notario público, según sea requerido por la legislación local correspondiente, mediante los cuales el Fideicomitente cederá y transmitirá en favor del Fiduciario la totalidad de los derechos de los que el Fideicomitente sea titular derivados de o relacionados con los Créditos Elegibles y las Garantías Relacionadas y que deberán especificar de manera expresa que el Fiduciario no asumirá obligación o responsabilidad alguna del Fideicomitente o de cualquier otro conforme a dichos Créditos Elegibles.

“Contrato de Colocación” significa el contrato de colocación a celebrarse entre el Fiduciario y el Agente Colocador substancialmente en términos del formato que se adjunta como Anexo “I”, conforme al cual el Agente Colocador se obligará a usar sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Contrato de Administración”, significa (i) el contrato administración a celebrarse en esta fecha entre el Fiduciario y el Administrador en términos del Anexo “J” conforme al cual el Administrador prestará servicios de administración y cobranza de Créditos al Fiduciario de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza a cambio de una contraprestación; o (ii) el contrato que, en su caso, celebren el Fiduciario y el Administrador Substituto substancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Administración que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “J”.

“Crédito Adquirido”, significa conjuntamente los Créditos Elegibles (que no sean Créditos Iniciales o Créditos Substitutos), y todos los derechos (mas no las obligaciones) derivados de dichos Créditos Elegibles (incluyendo las Garantías Relacionadas) y los Pagarés Elegibles suscritos bajo los mismos que el Fideicomitente venda, ceda y transmita de tiempo en tiempo al Fiduciario de conformidad con lo establecido en las Cláusulas Séptima y Octava y demás disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso.

“Crédito Afiliado”, significa, con respecto a cualquier Crédito determinado, cualquier otro Crédito (i) otorgado al mismo Desarrollador, u (ii) otorgado a cualquier parte relacionada de dicho Desarrollador, siempre y cuando el capital social de dicha parte relacionada sea propiedad al 100% (cien por ciento) de los socios o accionistas propietarios del 100% del capital social de dicho Desarrollador.

“Crédito Atrasado”, significa (a) un Crédito Reprogramado, o (b) un Crédito respecto del cual (i) cualquier pago programado de principal de dicho Crédito no haya sido pagado, en todo o en parte, después de su fecha de vencimiento, o (ii) cualquier pago programado de intereses de dicho Crédito se mantenga sin pagarse, en todo o en parte, por más de un (1) mes después de su fecha de vencimiento, o (iii) que haya ocurrido cualquier evento que permita al Administrador acelerar el prepago del Crédito por cualquier razón bajo los términos del Crédito Puente correspondiente.

“Crédito Elegible” significa el Crédito Puente que cumpla con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Anexo “D” al momento de su cesión al Fiduciario para el Patrimonio del Fideicomiso.

“Crédito Inmobiliario”, significa Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

“Créditos” significa, conjuntamente, los Créditos Iniciales, los Créditos Adquiridos y los Créditos Substitutos.

“Créditos Iniciales” significa, conjuntamente, los Créditos Elegibles (distintos a los Créditos Adquiridos o a los Créditos Substitutos) y la totalidad de los derechos (mas no las obligaciones) derivados de dichos Créditos Elegibles (incluyendo las Garantías Relacionadas) y los Pagarés Elegibles suscritos bajo los mismos que el Fideicomitente deberá vender, ceder y transmitir al Fiduciario como Aportación de Capital inicial o como parte de cualquier Aportación de Capital adicional realizada en relación con una emisión de CBs Adicionales, en cada caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

“Crédito No Elegible” significa cualquier Crédito Puente cedido al Fiduciario que no cumpla, en la Fecha de Venta de dicho Crédito Puente, con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Anexo “D”.

“Crédito Puente”, significa, conjuntamente, (a) cualquier crédito con interés otorgado o (según el contexto lo requiera) a ser otorgado por Crédito Inmobiliario a un Desarrollador en uno o más desembolsos, garantizado con fideicomiso de garantía celebrado ante notario público y registrado en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y respecto del cual se haya obtenido una Póliza de Seguro de Propiedad y la misma se encuentre vigente y en pleno vigor, (b) todos y cada uno de los derechos de crédito y las Garantías Relacionadas, (c) el fideicomiso de garantía, según sea el caso, así como los derechos que le correspondan a Crédito Inmobiliario bajo dichas garantías, (d) los derechos de Crédito Inmobiliario conforme a todos y cada uno de los Pagarés y de las Pólizas de Seguro de Propiedad obtenidas conforme a dichos contratos, (e) la demás documentación (1) que regule, asegure o garantice cualesquiera de dichos créditos y las obligaciones de dicho Desarrollador conforme a cualesquiera de dichos documentos, o (2) en la que se designe o considere a Crédito Inmobiliario como beneficiario, (f) según el contexto lo requiera, el contrato que documente el Crédito correspondiente, y (g) cualquier ingreso, pago y recurso obtenido de lo anterior. La Cantidad Total de Principal de cualesquier Pagarés suscritos bajo un Crédito Puente deberá ser mantenida y ajustada

en los libros y registros del Administrador, de conformidad con los términos y condiciones, así como, con los Anexos del Contrato de Administración.

“Crédito Reprogramado”, significa un Crédito que ha sido modificado de tal forma que su fecha de vencimiento sea mayor a 36 (treinta y seis) meses pero menor a 42 (cuarenta y dos) meses contados a partir de su fecha original de contratación.

“Crédito Substituto”, significa un Crédito Elegible (distinto a Créditos Adquiridos o Créditos Iniciales) y la totalidad de los derechos (mas no las obligaciones) derivados de dicho Crédito Elegible (incluyendo las Garantías Relacionadas) y los Pagarés Elegibles suscritos bajo el mismo, que puedan o deban (según el contexto lo requiera de conformidad con la Cláusula Vigésimo Primera del Contrato de Fideicomiso) ser vendidos, cedidos y transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con los procedimientos que se establecen en la Cláusula Vigésimo Primera del Contrato de Fideicomiso con el objeto de reemplazar o readquirir cualquier Crédito que haya sido cedido al Fiduciario con anterioridad.

“Crédito Vencido” significa cualquier Crédito respecto del cual ya sea que (i) exista un retraso en el pago programado de principal de dicho Crédito de más de 1 (un) mes a partir de su fecha de vencimiento, o (ii) exista un retraso en el pago programado de intereses bajo dicho Crédito de más de 3 (tres) meses consecutivos a partir de su fecha de vencimiento.

“Crédito Vigente”, significa cualquier Crédito que no sea un Crédito Vencido o un Crédito Atrasado.

“Cuenta de Cobranza”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.2. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribución”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva para Gastos”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.6. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.3. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Intereses”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas”, significa, conjuntamente, la Cuenta de Cobranza, la Cuenta General, la Cuenta de Distribución, las Cuentas de Reserva y cualquier otra cuenta segregada que el Fiduciario requiera abrir y mantener a fin de cumplir con sus obligaciones señaladas en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas de Reserva”, significa, conjuntamente, la Cuenta de Reserva de Intereses y la Cuenta de Reserva para Gastos.

“Derecho a Readquirir el Patrimonio del Fideicomiso”, tendrá el significado que se le asigne en la Cláusula 10.15 del Fideicomiso.

“Desarrollador” o “Acreditado”, significa con respecto a cualquier Crédito Puente, el desarrollador involucrado en la construcción de proyectos de viviendas residenciales con los cuales Crédito Inmobiliario, como acreedor, haya celebrado un Crédito Puente, junto con cualquier otra persona que esté obligada conforme a dicho Crédito Puente (o cualquier parte del mismo) como garante, obligado solidario o de cualquier otra manera.

“Desarrollador Calificado” significa, con respecto a cualquier Crédito y/o Pagaré Elegible, un Desarrollador que (i) de conformidad con un reporte de un buró de crédito reconocido a nivel nacional respecto de dicho Desarrollador, por lo menos durante los últimos 6 meses anteriores a la celebración del Crédito respectivo, (x) dicho Desarrollador no haya sido objeto de un procedimiento de quiebra, y (y) ya sea que (I) dicho Desarrollador no haya tenido adeudos reportados mayores a 5,000 UDIs, o (II) sujeto a la discrecionalidad del Administrador, en caso que haya habido un reporte de adeudos mayores a 5,000 UDIs, el Administrador haya recibido evidencia razonablemente

satisfactoria en el sentido que dichos adeudos han sido pagados en su totalidad, (ii) no tenga deudas vencidas por más de 2 (dos) meses consecutivos bajo cualquier otro crédito otorgado por Crédito Inmobiliario o, hasta donde sea del conocimiento de Crédito Inmobiliario, bajo cualquier otro crédito otorgado por cualquier otra sociedad, en cada caso, en cualquier momento dentro de los 365 días inmediatos anteriores a la fecha de inicio de vigencia del Crédito Puente respectivo, y (iii) deberá, a partir de la fecha en que haya surtido efectos el Crédito respectivo, (x) estar debidamente registrado ante la Cámara Nacional de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) o ante la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, o (y) estar registrado ante la SHF (o en cualquier fecha con posterioridad a aquella en que la SHF deje de otorgar financiamiento, ante una Fuente de Fondeo) o haber construido al menos 500 unidades habitacionales.

“Día Hábil”, significa cualquier día que no sea un sábado, domingo o un día en el que las instituciones bancarias en México, o en la ciudad en la que la oficina principal corporativa del Fiduciario esté ubicada, estén autorizadas o requeridas por ley o decreto a cerrar; en el entendido que si se debe realizar un evento o determinación en un día que no sea un Día Hábil, dicho evento deberá ocurrir o ser determinado en el Día Hábil siguiente.

“Documentación de la Fuente de Fondeo”, significa, respecto de cualquier Crédito, cualquier documento (incluyendo, sin limitación, cualquier (i) carta, comunicación electrónica, correo electrónico enviado, elaborado o producido por una Fuente de Fondeo, y/o (ii) contrato, suficiente para acreditar legalmente el cumplimiento con los Requisitos de la Fuente de Fondeo. El término Documentación de la Fuente de Fondeo también significará la documentación que Crédito Inmobiliario pueda ejecutar a efecto de sustituir a una Fuente de Fondeo por otra Fuente de Fondeo, en su caso.

“Documentos de la Operación”, significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Colocación, los Contratos de Cesión que se celebren, el Contrato de Administración, los Pagarés de Desembolso, la carta suscrita por el Administrador Sustituto y los títulos representativos de los CBs.

“Documentos Relevantes” significa, con respecto a cada Crédito cedido al Fiduciario, (i) un original o copia certificada de la escritura pública que contenga el Crédito y la Garantía Relacionada, con copia de sello de registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, (ii) un original o copia certificada del instrumento público que contenga el Contrato de Cesión, con copia de sello de registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en caso de que sea requerido por la legislación local aplicable, (iii) los Pagarés Elegibles suscritos por el Desarrollador conforme a dicho Crédito, debidamente endosados a favor del Fiduciario; y (iv) dichos otros documentos o instrumentos que sean necesarios para la debida ejecución de cualesquiera de los anteriores.”

“Efectivo Disponible”, significa, respecto de cualquier día de determinación aplicable, distinta de una Fecha de Cálculo, la cantidad de efectivo depositada en la Cuenta General (incluyendo las Inversiones Permitidas).

“Efectivo en Exceso”, significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo la cantidad (a ser calculada por el Representante Común e incluida en el Reporte de Distribuciones), igual a la cantidad que resulte menor de entre (i) la cantidad de Efectivo Disponible (excluyendo los Montos de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, en su caso) remanente después de la transferencia de fondos a la Cuenta de Distribución, a efecto de pagar los pasos 1, 2, 3, 4 5, 6 y 7 de la Cascada de Flujos, según sea el caso, y (ii) el resultado de sumar (a) el monto total depositado en las Cuentas (incluyendo las Inversiones Permitidas pero excluyendo los Activos Excluidos) más (b) la Cantidad de Principal Total exclusivamente respecto de Créditos Vigentes, menos (c) el producto de (I) el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la Fecha de Cálculo que corresponda y (II) la Cobertura Crediticia Requerida de la Serie “A”. Para evitar ambigüedades, si el resultado de la suma a que se refiere el numeral (ii) es negativo, entonces no habrá Efectivo en Exceso para distribuirse al tenedor de la Constancia.

“Evento de Amortización Anticipada” tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula Décimo Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Amortización Parcial” tiene el significado que se asigna a dicho término en la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Incumplimiento del Administrador” tiene el significado que se asigna a dicho término en el Contrato de Administración.

“Evento Relevante Adverso”, significa uno o más acontecimientos o circunstancias que, por sí mismo o conjuntamente, pudiera esperarse razonablemente que resulten en cualquiera de (a) el deterioro en la capacidad del Fiduciario, del Representante Común, del Fideicomitente o del Administrador para cumplir con cualquiera de sus pagos u otras obligaciones relevantes bajo los Documentos de la Operación de los cuales cada uno sea parte; o en la capacidad del Fiduciario, del Representante Común, del Fideicomitente o del Administrador para ejercitar u oponer cualesquiera de sus respectivos derechos conforme a los Documentos de la Operación; (b) un efecto relevante adverso sobre el negocio, prospecto, condición (financiera o cualquier otra), que resulte de la operación, proyectos, activos y pasivos, la operación del Fiduciario, del Fideicomitente o del Administrador; o (c) un efecto relevante adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso, en las cantidades cobradas o por cobrar respecto de los Créditos o, sobre los intereses del Fiduciario, del Representante Común o de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La oración “puede ser un Evento Relevante Adverso” (y cualquier otro lenguaje similar) significa que existe una probabilidad potencial que dicho Evento Relevante Adverso ocurra y la frase “puede no ser un Evento Relevante Adverso” (y cualquier otro lenguaje similar) significa que no existe una probabilidad potencial de que dicho Evento Relevante Adverso ocurra.

“Expediente de Crédito” significa, conjuntamente, la documentación necesaria para acreditar la titularidad de los Créditos Puente y las Garantías Relacionadas y que deberá incluir sin limitación (i) el primer testimonio de la escritura pública en que consta el otorgamiento de un Crédito Puente debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y, en su caso, la celebración de un Contrato de Cesión (en el entendido, sin embargo, que si debido a lo reciente del otorgamiento del Crédito Puente respectivo, el primer testimonio aún no ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la fecha del Contrato de Cesión correspondiente, el Fideicomitente podrá cumplir con dicho requerimiento, entregando al Fiduciario (x) el segundo o posteriores testimonios de la escritura pública, (y) un certificado expedido por el notario público ante el que se otorgó la escritura pública correspondiente, en el que certifique que todos los avisos preventivos necesarios en relación con la Garantía Relacionada han sido debidamente presentados en cumplimiento con la legislación aplicable, y (z) la boleta de entrada en la que conste que el primer testimonio de la escritura pública ha sido ingresado al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su inscripción; *en el entendido*, asimismo, que el Fideicomitente tendrá la obligación de entregar al Fiduciario el primer testimonio debidamente inscrito de la escritura pública que contenga dicho Crédito Puente conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión), (ii) los Pagarés originales suscritos conforme a los Créditos Puente correspondientes, (iii) la documentación derivada de las Garantías Relacionadas en posesión del Fideicomitente, incluyendo el Certificado de Elegibilidad, la Documentación de la Fuente de Fondeo y las Pólizas de Seguro de Propiedad debidamente endosadas en favor del Fiduciario, (iv) la notificación y/o consentimiento, en caso de ser necesarios bajo la ley aplicable, que el Fideicomitente haya entregado u obtenido de un Desarrollador con respecto a la cesión del Crédito respectivo al Fiduciario, (v) una copia u otro documento en el que conste la autorización final del comité interno de crédito de Crédito Inmobiliario debidamente aprobado por los miembros de dicho comité respecto al otorgamiento de dicho Crédito, y (vi) dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que el Crédito respectivo haya sido otorgado, si el proyecto de vivienda residencial correspondiente incluirá un régimen de propiedad en condominio, una copia de la escritura pública debidamente registrada que contenga dicho régimen de propiedad en condominio.

“Fitch”, significa Fitch México, S.A. de C.V. y si dicha sociedad por cualquier motivo deja de fungir como calificador de valores, “Fitch” se entenderá como cualquier otra agencia calificadora reconocida a nivel nacional designada por el Fideicomitente con el consentimiento del Representante Común.

“Fecha de Cálculo”, significa, respecto de cada Fecha de Pago, el sexto Día Hábil anterior a dicha Fecha de Pago.

“Fecha de Firma”, significa la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Liquidación”, significa la fecha en que (i) se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) los Recursos Totales, menos las cantidades que requieran ser depositadas en (a) la Cuenta de Reserva para Gastos, de conformidad con la Cláusula 12.6. del

Contrato de Fideicomiso, (b) la Cuenta de Distribución, de conformidad con la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso, y (c) la Cuenta de Reserva de Intereses conforme a la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso, sean depositados en la Cuenta General, y (iii) las cantidades que requieran ser depositadas en la (a) Cuenta de Reserva para Gastos, de conformidad con la Cláusula 12.6. del Contrato de Fideicomiso; (b) la Cuenta de Distribución, de conformidad con la Cláusula 12.5. del Contrato de Fideicomiso; y (c) Cuenta de Reserva de Intereses conforme a la Cláusula 12.4. del Contrato de Fideicomiso, sean depositada en la Cuenta correspondiente.

“Fecha de Liquidación Original” significa la fecha en la que ocurra la liquidación de los CBs Originales, la cual deberá ser dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Firma.

“Fecha de Liquidación Subsiguiente”, significa cualquier Fecha de Liquidación que no sea la Fecha de Liquidación Original.

“Fecha de la Oferta”, significa la fecha en la que los CBs sean ofrecidos al público.

“Fecha de Pago”, significa el día 25 (si dicho día no es un Día Hábil, entonces el Día Hábil inmediato siguiente) de cada mes calendario.

“Fecha de Terminación del Fideicomiso”, significa la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Vigésima Octava del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Vencimiento”, significa la fecha de vencimiento establecida en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Fecha de Venta”, significa, con respecto a cualquier Crédito Puente que haya sido identificado para ser vendido, cedido o de otra forma transmitido por el Fideicomitente al Fiduciario, el Día Hábil que ocurra con anterioridad a la Fecha de Terminación del Fideicomiso que se haya especificado en el Certificado de Elegibilidad aplicable para dicho Crédito Puente como la fecha en que dicho Crédito Puente vaya a ser vendido o haya sido anteriormente vendido, cedido o de otra forma transmitido al Fiduciario.

“Fideicomitente”, significa Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

“Fideicomisario en Primer Lugar”, significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”, significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

“Fideicomisario en Tercer Lugar”, significa el Fideicomitente como tenedor de la Constancia.

“Fiduciario”, significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria o cualquier sucesor del mismo.

“Fovi”, significa el fideicomiso público creado en 1963 por el gobierno federal mexicano, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que ha sido administrado por SHF desde el 26 de febrero de 2002.

“Fovissste”, significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

“Fuente de Fondeo”, significa (i) SHF, Fovissste o Infonavit, (ii) cualquier otra agencia gubernamental o entidad mexicana ya sea con calificaciones de deuda a largo plazo de (x) ya sea al menos “Baa2” por Moody’s (en la escala global moneda extranjera) o al menos “Baa1” por Moody’s (en la escala global moneda local) y (y) “BBB” por S&P (en la escala global moneda local) o con respecto de la cual el Fiduciario haya recibido una confirmación por escrito de dichas calificaciones de cada Agencia Calificadora; o (iii) cualquier otra fuente de fondeo (tales como fideicomisos para el financiamiento de vivienda, bancos y otras instituciones financieras) con calificaciones de deuda a largo plazo de (x) ya sea al menos “Baa2” por Moody’s (en la escala global moneda extranjera) o al menos “Baa1” por Moody’s (en la escala global moneda local) y (y) “BBB” por S&P (en la escala global moneda local) o

con respecto de las cuales el Fiduciario haya recibido confirmación por escrito de dichas calificaciones de cada Agencia Calificadora. Crédito Inmobiliario podrá ser considerado como una Fuente de Fondeo siempre y cuando (a) cumpla con los criterios del inciso (iii) de esta definición, y (b) los Requisitos de la Fuente de Fondeo previstos por Crédito Inmobiliario actuando como Fuente de Fondeo sean sustancialmente similares a los Requisitos de la Fuente de Fondeo previstos por otras Fuentes de Fondeo.

“Garantías Relacionadas”, significa, respecto de cada Crédito Puente, la totalidad de los derechos de los que Crédito Inmobiliario sea titular respecto de (i) el fideicomiso de garantía y/o cualesquier otras garantías o Gravámenes, que garanticen o tengan por objeto garantizar el pago de dicho Crédito Puente, (ii) la Documentación de la Fuente de Fondeo y todas las garantías, seguros y otros contratos o convenios de cualquier naturaleza, que garanticen el pago de dichos Créditos Puente, (iii) los permisos de construcción, planos, especificaciones, contratos y demás permisos requeridos y documentos relacionados con el proyecto de vivienda residencial correspondiente (incluyendo sin imitación, programas de computadora, cintas, discos, tarjetas software de procesamiento de información y derechos y propiedades relacionados), (iv) los Expedientes de Crédito, (v) las Pólizas de Seguro de Propiedad, y (vi) el producto de la venta o ejecución, según sea el caso, de cualesquiera de los conceptos anteriores.

“Gastos de Cobranza”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“Gastos del Fideicomiso”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Pago, todos los gastos, honorarios y comisiones relacionadas con el Fideicomiso, incluyendo (i) las cuotas, gastos y comisiones que deban pagarse por el mantenimiento de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ante la CNBV, el listado ante la BMV y su depósito ante el Indeval, (ii) los honorarios que deban pagarse al Fiduciario, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras y a los auditores externos de los estados financieros del Fideicomiso, (iii) cualquier cantidad relacionada con la sustitución de un Crédito que el Fiduciario tenga que pagar al Fideicomitente conforme a la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso, y (iv) cualquier otro gasto relacionado y/o necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso, salvo que se convenga entre las partes que deberá ser a cargo de cualquiera de las partes distintas del Fiduciario.

“Gastos de la Oferta”, tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.14 del Contrato de Fideicomiso.

“Gastos Principales del Fideicomiso” significa los gastos a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) de la definición de Gastos del Fideicomiso y cualquier gasto referido en el inciso (iv) de la definición de Gastos del Fideicomiso que el Representante Común señale por escrito.

“Gravamen”, significa, con respecto a cualquier propiedad, cualquier hipoteca, fideicomiso, limitación de dominio, gravamen, reclamación, prenda (con o sin desposesión), carga, cesión, acuerdo de retención de propiedad (*title retention arrangement*), fideicomiso de garantía o cualquier limitación de dominio similar de cualquier especie con respecto a dicha propiedad, o cualquier otro contrato, instrumento o acuerdo cuyo objeto sea garantizar una obligación.

“Grupo de Estados”, tendrá el significado que se le asigna a dicho término en el Anexo “D” del Contrato de Fideicomiso.

“Honorarios de Administración del Fideicomitente”, significa con respecto a cualquier Período de Cobranza, una cantidad equivalente al producto de (i) la Tasa de los Honorarios por Administración con respecto a dicho Período de Cobranza y (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente transmitidos al Fiduciario el primer día de dicho Período de Cobranza, y (iii) una fracción, cuyo numerador es el número de días reales durante dicho Período de Cobranza (o la porción aplicable del mismo), y cuyo denominador es 360. Para evitar ambigüedades, los Honorarios de Administración del Fideicomitente no son honorarios adicionales que deban ser pagados al Administrador sino la porción de los Honorarios por Administración adjudicable a los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente y pagaderos por Crédito Inmobiliario.

“Honorarios por Administración”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Pago, una cantidad igual al producto de (i) la Tasa de Honorarios por Administración respecto del Período de Cobranza de que se trate y (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Pagarés Elegibles transmitidos al

Fiduciario al primer día del Período de Cobranza respectivo, y (iii) una fracción, cuyo numerador es el número real de días durante el Período de Cobranza respectivo (o una porción aplicable del mismo), y cuyo denominador es 360.

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

“Índice de Créditos Atrasados”, significa, respecto de cada fecha de determinación, el resultado de dividir (i) la Cantidad Total de Principal respecto de todos los Créditos Atrasados existentes en dicha fecha de determinación, entre (ii) la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos Elegibles cedidos al Fiduciario (para evitar ambigüedades, al calcular las cantidades conforme a los incisos (i) y (ii) de esta definición, deberá excluirse la Cantidad Total de Principal de los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente) en dicha fecha de determinación. Dicho resultado deberá expresarse como un porcentaje.

“Índice de Rotación”, significa, respecto de cada Fecha de Cálculo la cantidad que resulte de dividir (a) el promedio de la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos al primer día de cada Período de Cobranza según se refleje en los tres (3) últimos Reportes de Cobranza, entre (b) el promedio de toda la Cobranza de principal reflejado en dichos tres (3) Reportes de Cobranza.

“Infonavit”, significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

“ING Casa de Bolsa”, significa ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.

“Instrucciones Irrevocables para la Fuente de Fondeo” significa el documento substancialmente en la forma del Anexo “F” del Contrato de Fideicomiso, conforme al cual el Fideicomitente (a) notificará a cada Fuente de Fondeo relacionada con un Crédito Puente que sea cedido al Fiduciario de que dicha cesión ha ocurrido, e (b) instruirá de manera irrevocable a la Fuente de Fondeo que transfiera todos los recursos derivados de la venta de unidades residenciales individuales de un desarrollo residencial de vivienda inmobiliario respecto del Crédito Puente de que se trate, a la Cuenta de Cobranza.

“Instrucciones Irrevocables para los Desarrolladores” significa el documento substancialmente en la forma del Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso, conforme al cual el Fideicomitente (a) notificará a cada Desarrollador de un Crédito Puente que sea cedido al Fiduciario de que dicha cesión ha ocurrido, e (b) instruirá de manera irrevocable a dicho Desarrollador que deposite cualesquier pago que deba realizarse conforme al Crédito Puente respectivo, a la Cuenta de Cobranza.

“Inversiones Permitidas”, significa las inversiones que el Fiduciario podrá realizar de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.

“LGTOC”, significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

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

“Margen de Exceso”, significa, respecto del Día Hábil en que el Crédito sea cedido al Fiduciario, la diferencia entre: (i) el promedio ponderado de la tasa de interés a ser pagado por los Desarrolladores bajo todos los Créditos en dicho Día Hábil (ponderado en la Cantidad Total Comprometida y sin incluir comisión alguna); y (ii) la suma de cada uno de los siguientes determinados al mismo Día Hábil:

(i) la Tasa TIIIE más el margen aplicable pagadero conforme a los CBs Serie A;

(ii) cualquier cantidad pagadera por el Fiduciario con respecto a la retención de impuestos que, en su caso, aplique a los intereses que deban pagarse a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A;

(iii) los Honorarios por Administración que deban pagarse al Administrador (expresados como porcentaje del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, a dicho Día Hábil), en su caso;

(iv) el monto total de honorarios que deban pagarse al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras y al Representante Común (en cada caso expresadas como un porcentaje del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A a dicho Día Hábil); y

(v) cualesquier otros Gastos del Fideicomiso (expresadas como un porcentaje del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en dicho Día Hábil) que deban pagarse conforme a la Cascada de Flujos durante los siguientes doce meses.

“Margen Neto” significa, con respecto a cualquier Fecha de Cálculo, el resultado de multiplicar por 12 (doce) la cantidad que resulte de dividir (i) la cantidad equivalente a (a) los intereses recibidos por el Fiduciario conforme a todos los Créditos durante el Periodo de Cobranza correspondiente (excluyendo cualquier interés pagado en relación con un Pagaré Fondeado por el Fideicomitente), más (b) los intereses recibidos por el Fiduciario conforme a cualquier Inversión Permitida durante el Periodo de Cobranza correspondiente, menos (c) la suma de:

- (i) (A) La Cantidad de Reserva de Gastos correspondiente a dicha Fecha de Cálculo; más (B) todos los demás Gastos del Fideicomiso no incluidos en la Cantidad de Reserva de Gastos, pagaderos en la próxima Fecha de Pago y durante el periodo de dicha Fecha de Pago y la Fecha de Pago inmediatamente posterior a dicha Fecha de Pago, pero excluyendo a la misma;
  - (ii) los Honorarios de Administración pagadera en la próxima Fecha de Pago (en su caso); y
  - (iii) los intereses pagaderos conforme a los CBs Serie A (incluyendo las cantidades pagaderas por el Fideicomitente en relación con cualquier impuesto que sea pagadero derivado del pago de dichos intereses, en su caso) en la próxima Fecha de Pago.
- Entre (ii) la suma del saldo insoluto de los CBs en la Fecha de Cálculo correspondiente. El Margen Neto deberá expresarse como un porcentaje.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente”, significa, sujeto a las limitaciones previstas en la Cláusula 12.3.a párrafo (vi) del Contrato de Fideicomiso, una cantidad equivalente a el Monto de Desembolsos Pendientes.

“Monto de Desembolsos Pendientes” significa una cantidad equivalente a la suma de la Cantidad Total Comprometida de Créditos Vigentes menos la Cantidad Total de Principal de los Pagarés Elegibles de dichos Créditos Vigentes.

“Monto Mínimo de Reserva” significa respecto de cualquier Periodo de Cobranza, una cantidad en Pesos igual a la suma de todos los pagos y transferencias realizadas conforme a los pasos 1, 2, 3 y 5 de la Cascada de Flujos en la Fecha de Pago inmediata anterior; en el entendido que el Monto Mínimo de Reserva correspondiente al primer Periodo de Cobranza será de MX\$8'333,389.00 y el Monto Mínimo de Reserva para el segundo Periodo de Cobranza fue de MX\$8'333,389.00.

“Moody’s”, significa Moody’s de México, S.A. de C.V., y si dicha sociedad por cualquier motivo deja de fungir como agencia calificadora de valores, “Moody’s” se entenderá como cualquier otra agencia calificadora reconocida a nivel nacional designada por el Fideicomitente con el consentimiento por escrito del Representante Común.

“Pagarés”, significa los pagarés suscritos por los Desarrolladores a favor de Crédito Inmobiliario bajo los Créditos Puente para documentar las obligaciones del Desarrollador de hacer pagos bajo los Créditos Puente, en el entendido que, salvo que se indique expresamente lo contrario, para efectos de calcular cualesquier cantidades o índices bajo el Contrato de Fideicomiso (incluyendo pero sin limitar cualquier Cobertura Crediticia de la Serie “A”, Cantidad Total Comprometida, Cantidad Total de Principal, Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, Margen de Exceso, Margen Neto y Precio de Readquisición) o cualesquier otros cálculos, deberá considerarse que el término Pagarés excluye cualesquier Pagarés Fondeados por el Fideicomitente.

“Pagaré Elegible” significa un Pagaré debidamente endosado y entregado al Fiduciario (a) que esté debidamente suscrito por un funcionario autorizado del Desarrollador correspondiente, (b) que haya sido fondeado en su totalidad por Crédito Inmobiliario, (c) que se relacione ya sea con (x) un Crédito que sea un Crédito Elegible a ser vendido, cedido o de cualquier otra manera adquirido conforme a un Contrato de Cesión en la misma Fecha de Venta que la Fecha de Venta para dicho Pagaré o (y) un Crédito que, en la Fecha de Venta de que se trate para dicho Pagaré, sea un Crédito Vigente; y (d) respecto al cual y el Crédito Puente respectivo, a la Fecha de Venta de que se trate, (1) no haya ocurrido incumplimiento, violación o evento que permita la aceleración conforme a los términos del mismo, (2) no haya ocurrido condición alguna que, mediante notificación o con el paso del tiempo o

ambas, constituyera un incumplimiento, violación o evento que permita la aceleración conforme a los términos del mismo, y (3) el Fideicomitente no haya renunciado a cualquier incumplimiento, violación o evento que permita la aceleración. No obstante lo anterior, cualesquiera de los requisitos de elegibilidad anteriores con respecto a un Pagaré podrán ser renunciados por escrito por el Representante Común y el Fiduciario y, en el caso de dicha renuncia por escrito, dicho Pagaré (si el mismo satisfizo todos los demás criterios de elegibilidad que no hubieren sido renunciados) será considerado un “Pagaré Elegible” para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso. Salvo que se indique expresamente lo contrario, para efectos de calcular cualesquier cantidades o índices bajo el Contrato de Fideicomiso (incluyendo pero sin limitar cualquier Cobertura Crediticia de la Serie “A”, Cantidad Total Comprometida, Cantidad Total de Principal, Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, Margen de Exceso, Margen Neto y Precio de Readquisición) o cualesquier otros cálculos, deberá considerarse que el término Pagarés Elegibles excluye cualesquier Pagarés Fondeados por el Fideicomitente.

“Pagarés Fondeados por el Fideicomitente”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 17.4.a. del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio”, significa Patrimonio S.A. de C.V., sociedad financiera de objeto limitado.

“Patrimonio del Fideicomiso”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 4.1. del Contrato de Fideicomiso.

“Período de Amortización”, significa el período que inicia en la fecha que ocurra primero de entre (i) la fecha en la que el Período de Amortización Anticipada inicie, o (ii) la fecha en la que el Período de Amortización Programada inicie; y que termina, en la fecha en que todas las cantidades pagaderas por el Fiduciario conforme a los pasos 1 al 7 de la Cascada de Flujos sean pagadas en su totalidad.

“Período de Amortización Anticipada”, significa el periodo (i) que comienza en la fecha siguiente a el momento en que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Anticipada y se entregue una notificación por escrito del Representante Común al Fiduciario declarando el inicio de dicho periodo, y (ii) que terminará en la fecha en la que todas las cantidades pagaderas por el Fiduciario de conformidad con los pasos 1 al 7 de la Cascada de Flujos sean pagadas en su totalidad.

“Período de Amortización Parcial” significa el periodo (i) que comienza en la fecha siguiente a el momento en que ocurra un Evento de Amortización Parcial y posteriormente se entregue una notificación por escrito del Representante Común al Fiduciario, entre otros, declarando el inicio de dicho periodo y (ii) que terminará en la fecha más próxima de entre (a) la fecha en que el Evento de Amortización Parcial respectivo sea remediado y (b) la fecha en que inicie un Período de Amortización.

“Período de Amortización Programada” significa el periodo que comienza en el primer día del 18° (décimo octavo) mes anterior a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y que concluye en la fecha en la que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A hayan sido pagados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B hayan sido pagados en su totalidad, y todas las cantidades pagaderas por el Fiduciario hayan sido pagadas en su totalidad.

“Período de Cobranza”, significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo o Fecha de Pago, según sea el caso, el periodo (i) que inicia el día primero del mes calendario anterior (o, en el caso del primer Período de Cobranza, el periodo que inicia en la Fecha de Liquidación Original), y (ii) que termina el último día del mismo mes calendario anterior.

“Período de Desembolso Inicial” significa el periodo que comienza en la Fecha de Liquidación Original y concluye en la fecha más próxima de entre: (i) el primer aniversario de la Fecha de Liquidación Original, y (ii) el comienzo del Período de Amortización, en el entendido sin embargo de que en la medida que un Período de Amortización Parcial continúe, el Período de Desembolso se considerará suspendido.

“Período de Desembolso Adicional”, significa, con respecto a cada Fecha de Liquidación Subsiguiente, el periodo que comienza en dicha Fecha de Liquidación Subsiguiente y que concluye en la fecha más próxima de entre: (i) el primer aniversario de dicha Fecha de Liquidación Subsiguiente, y (ii) el comienzo del Período de Amortización; en el entendido, sin embargo que en la

medida que un Período Amortización Parcial esté vigente y continúe, el Período de Desembolso Adicional se considerará como suspendido.

“Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A”, significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el período desde e incluyendo la Fecha de Pago inmediata anterior (y (i) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, la Fecha de Liquidación Original, y (ii) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales, la Fecha de Liquidación Subsiguiente de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales), y que terminará en y excluyendo dicha Fecha de Pago.

“Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B” significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el período desde e incluyendo la Fecha de Pago inmediata anterior (y (i) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, la Fecha de Liquidación Original, y (ii) en el caso del primer Período de Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales, la Fecha de Liquidación Subsiguiente de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B Adicionales), y que terminará en y excluyendo dicha Fecha de Pago.

“Período de Revolvencia”, significa (i) en el entendido que no se hayan emitido Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales y el Período de Amortización no haya iniciado, el período que comienza en el primer aniversario de la Fecha de Liquidación Original y concluye al inicio del Período de Amortización, o (ii) en el caso que se hayan emitido Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A Adicionales después de la Fecha de Liquidación Original y el Período de Amortización no haya iniciado, el período que comienza en el primer aniversario de la Fecha de Liquidación Subsiguiente relativa a la emisión de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales Serie A y que terminará al inicio del Período de Amortización, en el entendido sin embargo de que, en la medida que un Período de Amortización Parcial haya iniciado y continúe, el Período de Revolvencia se considerará suspendido.

“Pesos”, “\$” o “MX”, significa pesos, moneda de curso legal en México.

“Políticas de Administración y Cobranza”, significa las políticas de administración y cobranza de Crédito Inmobiliario denominadas “Manual de Políticas y Procedimientos de Créditos Puente” que se anexa al Contrato de Fideicomiso con la letra “K”; en el entendido que dichas Políticas de Administración y Cobranza no podrán ser modificadas o reformadas de manera importante en relación con los Créditos Puente sin el consentimiento previo y por escrito de Representante Común, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración.

“Pólizas de Seguro de Propiedad”, significa las pólizas contratadas con una Compañía Aseguradora de Propiedades que aseguran la propiedad o los proyectos de vivienda residenciales que garantizan los Créditos en contra de fuego, explosión, remoción de escombros, fenómenos hidrometeorológicos, terremotos, erupciones volcánicas, y responsabilidad civil, incluyendo cualquier Seguro Contra Daños.

“Porcentaje Permitido de Créditos Atrasados”, significa, con respecto a cualquier Fecha de Cálculo o fecha de determinación, el porcentaje establecido a continuación correspondiente al Índice de Créditos Atrasados determinado a dicha Fecha de Cálculo o fecha de determinación:

Valor del Índice de Créditos Atrasados Porcentaje Permitido de Créditos Atrasados

Índice de Créditos Atrasados menor o igual a 5% 100%

Índice de Créditos Atrasados mayor a 5% pero menor o igual a 10% 90%

Índice de Créditos Atrasados mayor a 10% 80%

“Porcentaje CB Series B”, significa un porcentaje de 16.33% (dieciséis punto treinta y tres por ciento).

“Precio de Readquisición”, significa, con respecto a cualquier Crédito que sea objeto de readquisición por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o por el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, un monto en Pesos equivalente a la suma de (i) la Cantidad Total de Principal de dicho Crédito, a dicha fecha de readquisición, más (ii) el monto total de intereses devengados no pagados (ordinarios o moratorios) y honorarios generados y no pagados respecto de dicho Crédito (excluyendo las cantidades relacionadas con los Pagarés Fondeados por el Fideicomitente) a dicha fecha de readquisición, pero excluyendo a la misma.

“Programa” significa la inscripción preventiva bajo la modalidad de programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV autorizada con fecha 11 de diciembre de 2006, mediante oficio número 153/516570/2006 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Proporción de Concentración del Desarrollador”, significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto a cualquier Desarrollador, el índice (expresado en porcentaje) de (A) la suma de (I) la Cantidad Total Comprometida de cada Crédito Puente celebrado por dicho Desarrollador a ser adquirido por el Fiduciario en una fecha específica, y (II) la Cantidad Total Comprometida de todos los Créditos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso celebrados por dicho Desarrollador a dicha fecha de determinación, sobre (B) los Recursos Totales Ajustados.

“Proporción de Concentración Geográfica”, significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto de cada una de las entidades federativas de México, el índice (expresado en porcentaje) de (A) la suma de (I) la Cantidad Total de Principal de todos los Créditos cuyos proyectos de vivienda residencial se ubiquen en dicha entidad federativa, más (II) la Cantidad Total Comprometida de cada Crédito a ser adquirido por el Fiduciario en dicha fecha de determinación cuyo proyecto de vivienda residencial se ubique en dicha entidad federativa, sobre (B) los Recursos Totales Ajustados.

“Productos de Ejecución”, significa, conjuntamente, todas las cantidades recibidas o calculadas respecto a (i) la ejecución de cualquier Garantía Relacionada, excluyendo cualquier cantidad que conforme a la legislación aplicable deba entregarse al Desarrollador, en su carácter de acreditado, y/o (ii) cualquier resolución judicial emitida en contra del Desarrollador correspondiente.

“Recursos Totales”, significa, en cualquier fecha de determinación, el total de los fondos obtenidos de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (incluyendo la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales) al amparo del Programa, más la cantidad total de Aportaciones de Capital.

“Recursos Totales Ajustados”, significa, en cualquier fecha de determinación, los Recursos Totales menos la cantidad total de principal repagada bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta, e incluyendo, dicha fecha de determinación.

“Recursos de la Fuente de FONDEO”, significa, respecto de cualquier Crédito, cualquier cantidad pagada o pagadera por la Fuente de FONDEO al Fiduciario o Administrador en relación con la Documentación de FONDEO relacionada a dicho Crédito.

“Reporte de Distribuciones”, significa el documento que el Representante Común preparará y enviará al Fiduciario y al Administrador en cada Fecha de Cálculo, indicando (i) las transferencias que deban hacerse de conformidad con las Cláusulas 12 y 13 del Contrato de Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo, (ii) los pagos que se deban efectuar de la Cuenta de Distribución de conformidad con la Cascada de Pagos, (iii) los pagos que se deban efectuar de la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con la Cláusula 12.6.b. del Contrato de Fideicomiso en el Día Hábil correspondiente, y (iv) los Montos de Reserva para FONDEO de Créditos Puente a ser retenidos en la Cuenta General, en su caso. El Reporte de Distribuciones deberá contener la información establecida en el Anexo “C”. Para todos sus incisos, la prelación de los pagos de la Cuenta de Distribución está descrita en la Cascada de Flujos.

“Representante Común”, significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, Fiduciario, como representante común de los Tenedores o quien lo substituya en su caso.

“Requisitos de la Fuente de FONDEO”, significa (i) el registro de un proyecto de vivienda residencial con una Fuente de FONDEO, en caso de ser necesario, (ii) el cumplimiento con los requisitos de elegibilidad establecidos bajo programas de FONDEO implementados por las Fuentes de FONDEO respectivas, y (iii) cualesquier otros requisitos presentes o futuros cuyo cumplimiento sea necesario para obtener fondos de una Fuente de FONDEO según dichos requisitos sean exigidos por una Fuente de FONDEO.

“RNV”, significa el Registro Nacional de Valores de la CNBV.

“Seguro contra Daños”, significa el seguro contra daños que cubra fuego, y cobertura extendida respecto de cualquier Propiedad o proyecto residencial de vivienda que garantice el pago de cualquier Crédito.

“S&P”, significa Standard & Poor’s, S.A. de C.V., una Agencia Calificadora autorizada por la CNBV y cualquier otra que la sustituya, en caso de que dicha sociedad mercantil, por cualquier razón, no pudiera realizar las funciones de una agencia calificadora de valores, “S&P” deberá referirse a cualquier otra Agencia Calificadora con reconocimiento nacional designado por el fiduciario con el consentimiento por escrito del Representante Común.

“SHF”, significa Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

“Solicitud de Activos Excluidos”, tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Tasa de Honorarios por Administración”, significa con respecto a cualquier Período de Cobranza o cualquier parte del mismo (a) 0.25% por año, en tanto el Fideicomitente sea el Administrador; (b) 0.50% por año, en tanto el Administrador Sustituto sea el Administrador; o (c) cualquier otra tasa que acuerden el Fiduciario y un Administrador con el consentimiento previo y por escrito del Representante Común.

“Tasa TIIE”, significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de veintiocho (28) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago y que aplicará para la Fecha de Pago inmediata siguiente.

“Tenedores”, significa con respecto a cada serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esa serie, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“UDI” significa la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el “Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta”, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1 y 4 de abril de 1995; en caso de que dejare de publicarse el valor de la UDI, “UDI” significará la unidad que se calcule y determine como unidad sustituta de la UDI por el Banco de México y, de no calcularse y publicarse dicha unidad sustituta, significará la unidad que se calcule por el Representante Común, usando, en la medida de lo posible, el mismo método utilizado por Banco de México para calcular la UDI o, de no ser esto posible, un método equivalente que refleje el impacto en el valor del Peso, de las modificaciones mensuales del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“Valor de Avalúo”, significa, con respecto a cualquier Crédito Puente, el valor de avalúo del proyecto residencial relacionado con dicho Crédito Puente, calculado por o a nombre de Crédito Inmobiliario de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza, en relación con y anterior a la celebración por Crédito Inmobiliario del Crédito Puente respectivo, cuyo Valor de Avalúo no excederá la valuación total, en su caso, de dicho proyecto residencial especificado por la Fuente de Fondo en relación con la Documentación de la Fuente de Fondo respectiva.

## **b) Resumen ejecutivo**

El propósito de la emisión es financiar la compra de Créditos Puente para el desarrollo de viviendas. Los Créditos Puente fueron originados por Crédito Inmobiliario con Desarrolladores Calificados. Para efectos de financiar la compra de los Créditos Puente, y los desembolsos correspondientes bajo Créditos Vigentes documentados a través de Pagarés, el Fiduciario contará con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso.

La operación contempla tres etapas: (1) Período de Desembolsos Iniciales o Período de Desembolsos Iniciales Adicional, durante el cual Crédito Inmobiliario venderá Créditos Puente al Fideicomiso para llegar a un porcentaje de utilización mínima del 50% de los Recursos Totales del Fideicomiso en forma de Pagarés bajo los Créditos (con el fin de evitar la erosión de los recursos del

Fideicomiso), (2) El Periodo de Revolvencia (que comienza al terminar el Periodo de Desembolsos Iniciales o el Periodo de Desembolsos Iniciales Adicional y termina 18 (dieciocho) meses antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles), durante el cual el Fideicomiso continuará comprando Créditos Puente de forma revolvente en la medida que tenga Efectivo Disponible. Durante el Periodo de Revolvencia la utilización mínima de los recursos del Fideicomiso también deberá de ser del 50% en forma de Pagarés (con el fin de evitar la erosión de los recursos del Fideicomiso), y (3) Periodo de Amortización Programada (que comienza 18 (dieciocho) meses antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles), en donde el Efectivo Disponible de acuerdo a la Cascada de Flujos del Fideicomiso será utilizado en su totalidad para amortizar los Certificados Bursátiles Serie A, y una vez amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Serie B. Para evitar ambigüedades, durante el Periodo de Amortización Programada, el Fideicomiso no podrá adquirir Créditos Puente de Crédito Inmobiliario.

En caso de que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A sea menor del diez por ciento (10%) del saldo total de principal original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A, el Fideicomitente podrá readquirir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso mediante el pago de la Cantidad de Readquisición al Fideicomiso. Una vez que todas las obligaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad, el Fiduciario entregará el remanente del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente. Si el Fideicomitente ejerce el Derecho a Readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente notificará esta circunstancia al Fiduciario, al Representante Común y a las Agencias Calificadoras con al menos diez (10) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se fuere a depositar la Cantidad de Readquisición.

La estructura de aforo de la operación consistió en los siguientes porcentajes de los Recursos Totales: (1) 79.00% de CBs Serie A, (2) 12.90% de CBs Serie B, y (3) 8.10% de la Aportación de Capital documentado por la Constancia. En términos de Cobertura Crediticia de la Serie A, los Recursos Totales representaron el 1.2658 de la Serie A. En caso de que la Cobertura Crediticia de la Serie A sea menor a 1.1463, se declarará un Evento de Amortización Anticipada Parcial, que de no ser curada en el término estipulado en el Fideicomiso generará un Evento de Amortización Anticipada. Para la emisión a que se refiere este reporte anual las cantidades a que se refiere el párrafo anterior son las siguientes:

- (1) hasta \$750'000,000.00 (setecientos cincuenta millones de pesos 00/100 m.n.) corresponden a los certificados bursátiles serie A,
- (2) hasta \$122'468,400.00 (ciento veintidós millones cuatrocientos sesenta y ocho mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie B, y
- (3) hasta \$76,898,689 (setenta y seis millones ochocientos noventa y ocho mil seiscientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) corresponden a la Constancia.

En adición a la protección en caso de caer por debajo de la Cobertura Crediticia Mínima, la operación contempla Eventos de Amortización Parcial y Eventos de Amortización Anticipada usuales en operaciones con estas características (ver apartados "Eventos de Amortización Anticipada" y "Eventos de Amortización Parcial" en esta sección).

#### Adquisición de Créditos y Pagarés.

Conceptualmente la estructura prevé la adquisición de 3 tipos de Créditos por parte del Fideicomiso: Créditos Iniciales, Créditos Adquiridos y Créditos Substitutos. Los tres tipos de Créditos deben ser Créditos Elegibles, es decir, deben cumplir con todos los criterios de elegibilidad que se señalan en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, la distinción entre cada uno de los Créditos mencionados en el párrafo anterior tiene como razón de ser identificar los distintos fines que puede tener la afectación de un Crédito al Fideicomiso, así como los diferentes momentos en que se deben o pueden afectar Créditos al Fideicomiso. En general y sujeto los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, el Fiduciario utilizará el Efectivo Disponible para adquirir del Fideicomitente, Créditos Elegibles y Pagarés Elegibles suscritos por los Desarrolladores conforme a los Créditos Vigentes. La transmisión de Créditos al Fiduciario será onerosa y se realizará mediante la celebración de un Contrato de Cesión y el endoso y entrega al Fiduciario de los Pagarés Elegibles. Todo Contrato de Cesión deberá celebrarse por y entre el Fideicomitente y el Fiduciario ante notario público en escritura pública o mediante ratificación de firmas ante notario público, y, en caso de que así se requiera conforme a la legislación local aplicable, se inscribieron en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes.

Con anterioridad a la celebración del Contrato de Cesión, el Fideicomitente deberá emitir un certificado de elegibilidad de los Créditos a ser transmitidos y enviarlo al Representante Común (con

copia al Fiduciario). El Representante Común verifica que (i) el Crédito Puente cumpla con los requisitos y Criterios de Elegibilidad; (ii) el Expediente del Crédito esté completo; y (iii) el contrato del Crédito Puente se haya celebrado de conformidad con los criterios establecidos por Crédito Inmobiliario e incluidos en el Fideicomiso, y si dicha verificación resulta satisfactoria, el Representante Común deberá emitir Certificado de Aceptación y entregárselo al Fiduciario. En caso de que un Crédito Puente no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, el Representante Común podrá rechazar dicho Crédito Puente como Crédito Elegible mediante notificación por escrito a Crédito Inmobiliario en la que señalará una descripción de los Criterios de Elegibilidad que no fueron satisfechos. Posteriormente a la entrega del Certificado de Aceptación, Crédito Inmobiliario celebra un Contrato de Cesión con el Fiduciario.

Los Requisitos de la Fuente de Fondeo deberán cumplirse y la entrega de las Instrucciones Irrevocables a las Fuentes de Fondeo y a los Desarrolladores deberá realizarse en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Administración y en el Contrato de Cesión. Conforme a los términos del Contrato de Administración, Crédito Inmobiliario, como Administrador, podrá mantener en su carácter de depositario conforme a la legislación civil federal vigente, los Expedientes de Crédito que correspondan a cada uno de los Créditos transferidos al Fiduciario, en el entendido, de que los Documentos Relevantes serán mantenidos por el Fiduciario. No obstante, el Fiduciario deberá recibir y mantener en su posesión los Documentos Relevantes.

Los Expedientes de Crédito (salvo por los Documentos Relevantes) que mantenga el Administrador y los Documentos Relevantes que mantenga el Fiduciario en depósito deberán estar disponibles en todo momento al Fiduciario y al Representante Común para su inspección.

Para una descripción con mayor detalle respecto de la mecánica para la adquisición de Créditos referirse a las Cláusulas Sexta, Séptima, Octava y Novena Contrato de Fideicomiso, mismas que se transcriben en el Capítulo Créditos Iniciales, que obra en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso. Los Créditos Iniciales única y exclusivamente podrán ser transmitidos al Fideicomiso en concepto de Aportación de Capital. El Fideicomitente tiene la obligación de realizar la Aportación de Capital únicamente en dos momentos (i) en la Fecha de Liquidación Original, o (ii) en una Fecha de Liquidación Subsiguiente (es decir, en la fecha en que sean emitidos los Certificados Bursátiles Adicionales bajo una reapertura de la presente emisión). Para calcular el valor de los Créditos Iniciales que, en su caso, se aporten como Aportación de Capital, el Fiduciario únicamente considerará el principal de los Pagarés que se hubieren suscrito bajo los Créditos Iniciales respectivos. La suma del principal de dichos Pagarés deberá ser suficiente para cumplir con el porcentaje que debe representar la Aportación de Capital (es decir, 8.81% del saldo total de principal de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B al momento de la colocación). La finalidad principal de la Aportación de Capital consiste en cumplir y mantener los requisitos de Cobertura Crediticia de la Serie A. Para esos efectos, el Fideicomitente tiene derecho de afectar al Fideicomiso para la Aportación de Capital (a) únicamente efectivo, (b) únicamente Créditos Iniciales, o (c) una combinación de efectivo y Créditos Iniciales, en los tres casos, por el monto que sea necesario para cumplir con el porcentaje que debe representar la Aportación de Capital.

#### Créditos Adquiridos

Durante la vida de la estructura y sujeto a los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Fiduciario utilizará el Efectivo Disponible en el Fideicomiso para adquirir del Fideicomitente Créditos Adquiridos; en el entendido que los Créditos Adquiridos deberán cumplir con todos los requisitos y criterios para calificar como Créditos Elegibles y poder así ser adquiridos por el Fiduciario.

El precio de adquisición de los Créditos Adquiridos será igual al 100% (cien por ciento) de los Pagarés suscritos o que se suscriban bajo los mismos.

#### Créditos Substitutos

El Fideicomitente (i) tiene la opción de transmitir al Fiduciario Créditos Substitutos con el objeto de reemplazar algún Crédito Atrasado, Crédito Vencido o un Crédito que se encuentre en incumplimiento bajo sus términos (los "Créditos de Substitución Opcional") o readquirir dichos Créditos de Substitución Opcional y pagar al Fiduciario el precio que se determine conforme al Contrato de Fideicomiso para la readquisición de dichos Créditos de Substitución Opcional, (ii) deberá transmitir al Fiduciario Créditos Substitutos con el objeto de reemplazar (a) Créditos No Elegibles, y (b) cualquier Crédito con respecto al cual ha ocurrido un Incumplimiento (los "Créditos de Substitución Obligatoria") o readquirir dichos Créditos de Substitución Obligatoria y pagar al

Fiduciario el precio que se determine conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración para la readquisición de dichos Créditos de Substitución Obligatoria.

#### Pagarés Fondeados por el Fideicomitente

Se considerará un Pagaré Fondeado por el Fideicomitente aquellos Pagarés que hayan sido transmitidos al Fideicomiso sin que el Fideicomiso le haya pagado el precio de adquisición de dichos Pagarés al Fideicomitente. El propósito principal de éste concepto es permitir que Crédito Inmobiliario pueda continuar fondeando proyectos en caso de un Evento de Amortización Parcial o Evento de Amortización Anticipada. Dichos Pagarés mantendrán éste carácter en tanto el Fideicomiso no haga entrega del precio de adquisición al Fideicomitente y serán considerados como Activos Excluidos. Las cantidades recibidas al amparo de dichos pagarés (la Cobranza del Fideicomitente) no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y deberán ser entregados al Fideicomitente.

#### Autorización de la CNBV

Mediante oficio número 153/516570/2006 de fecha 11 de diciembre de 2006 la CNBV autorizó el establecimiento del Programa y la Primera emisión al amparo del mismo.

Mediante oficio número 153/17347/2008 de fecha 12 de mayo de 2008 la CNBV autorizó la publicación del Suplemento. Los Certificados Bursátiles quedaron inscritos con el número 0173-4.15-2006-002.

Número de emisión al amparo del Programa  
Segunda.

Tipo de Valor  
Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Series en que se divide la emisión  
Dos: Certificados Bursátiles Serie A y Certificados Bursátiles Serie B.  
Los Certificados Bursátiles Serie B se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A

CICB 08 para los Certificados Bursátiles Serie A.  
CICB 08-2 para los Certificados Bursátiles Serie B.

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente  
\$2,000'000,000 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.).

Vigencia del Programa  
5 años a partir del 11 de diciembre de 2006 (fecha del oficio de autorización de la CNBV).

Monto de la Oferta  
\$581'645,600 (quinientos ochenta y un millones seiscientos cuarenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) de los cuales \$500'000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) corresponden a los certificados bursátiles Serie A y \$81'645,600.00 (ochenta y un millones seiscientos cuarenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie B.

Número de Certificados Bursátiles  
5'816,456 (cinco millones ochocientos dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y seis) de los cuales 5'000,000 (cinco millones) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie A y 816,456 (ochocientos dieciséis mil cuatrocientos cincuenta seis) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie B.

Valor Nominal de los CBs  
\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Precio de Colocación de los CBs  
\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Plazo de la Segunda emisión  
1,838 (mil ochocientos treinta y ocho) días naturales, equivalentes a aproximadamente 5 (cinco) años, mismo plazo que fue modificado debido a que desde el 23 de septiembre del 2009 se informó mediante un Evento Relevante que se daba inicio al Periodo de Amortización Anticipada, debido a lo

anterior se considera que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Se estima podrían amortizarse en su totalidad los certificados bursátiles fiduciarios Serie A, el día 25 de Mayo de 2020, en base a los acuerdos adoptados en la Asamblea celebrada el día 14 de Mayo y concluida el 17 de Mayo del 2013, en donde entre otros, se reconoce que los Certificados se encuentran vigentes y que dicha vigencia continuará hasta en tanto dichos Certificados sean amortizados en su totalidad bajo el supuesto del Periodo de Amortización Anticipada en que los mismos se encuentran.

Tipo de Subasta  
Tasa única.

Mecanismo de Subasta  
Subasta Electrónica con acceso a través de la página [www.ingcasadebolsa.com](http://www.ingcasadebolsa.com).

Fecha de Publicación de la Convocatoria a Subasta  
12 de mayo de 2008.

Fecha de Subasta  
13 de mayo de 2008.

Fecha de Emisión  
15 de mayo de 2008.

Fecha de Registro en la BMV  
15 de mayo de 2008.

Fecha de Liquidación  
15 de mayo de 2008.

Fecha de Vencimiento  
27 de mayo de 2013. Dicha fecha fue modificada debido a que desde el 23 de septiembre del 2009 se informó mediante un Evento Relevante que se daba inicio al Periodo de Amortización Anticipada, debido a lo anterior se considera que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Recursos Netos de la Colocación  
\$581'645,600 (quinientos ochenta y un millones seiscientos cuarenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) de los cuales \$500'000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) corresponden a los certificados bursátiles Serie A, \$81'645,600.00 (ochenta y un millones seiscientos cuarenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) corresponden a los Certificados Bursátiles Serie B.

Cobertura Crediticia Requerida de los CBs Serie A  
Los Certificados Bursátiles Serie A cuentan con un soporte crediticio de 1.2658.

Cobertura Crediticia Mínima  
La Cobertura Crediticia de la Serie A no podrá ser menor de 1.1463.

Calificaciones  
Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V. para la Serie A: "mxAAA", es decir, en la escala nacional, que es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, S.A. de C.V. en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de interés como de principal, es sustancialmente fuerte.

Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. para la Serie A: "Aaa.mx", es decir, la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

Calificación otorgada por Standard & Poor's, S. A. de C. V. para la Serie B: "mxA", es decir, que tiene una fuerte capacidad de pago tanto de interés como de principal, aún cuando es más susceptible a

efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores.

#### Fideicomiso

La emisión de los Certificados Bursátiles se efectúa bajo el Contrato de Fideicomiso número F/248827 de fecha 12 de mayo de 2008 celebrado entre Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, en su carácter de Fideicomitente, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B.

Fideicomisarios en Tercer Lugar: Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada como tenedor de la Constancia.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros, por la aportación inicial del Fideicomitente; los Créditos Puente aportados por el Fideicomitente y sus accesorios; los expedientes de crédito; los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles; los recursos derivados de la cobranza de los Créditos Puente, incluyendo los bienes que obtengan en pago y los seguros de daños que en su caso se hubieren contratado respecto de dichos bienes; los valores en los que se inviertan los recursos líquidos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; y cualquier otro bien que en el futuro se aporte al Fideicomiso para cumplir con los fines del mismo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

#### Garantía y Fuente de Pago

El principal e intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los recursos líquidos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

El pago de ninguna cantidad adeudada bajo los Certificados Bursátiles está garantizado por Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, en su carácter de Fideicomitente, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores, o ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero. En consecuencia ni Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, ni HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, ni Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, ni ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles excepto por aquellos que les correspondan conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

#### Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil Fiduciario representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, en los términos especificados en el Título que documenta la emisión, desde la Fecha de emisión hasta que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados.

#### Tasa de Interés

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Bruto Anual.

#### Determinación de la Tasa de Interés

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual y el monto de los intereses pagaderos en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la fórmula que aparece en el Título que documenta la presente emisión.

#### Fecha de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles (Serie A y Serie B) se liquidarán aproximadamente cada 30 (treinta) días, los días 25 de cada mes, o si fuere inhábil, el siguiente Día Hábil, durante la vigencia de la emisión.

#### Tasa de Interés aplicable al Primer Período

9.5350% (nueve punto cinco mil trescientos cincuenta por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A. 12.1350% (doce punto mil trescientos cincuenta por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie B.

#### Periodo de Amortización Programada.

El principal de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales será amortizado en los últimos 18 (dieciocho) meses antes de su vencimiento. Cada amortización de principal se calculará a través del valor nominal o valor nominal ajustado, según sea el caso, de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales dividido entre el número de Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales emitidos a esa fecha. Cada amortización parcial será a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales emitidos a esa fecha, mediante el ajuste de su valor nominal o en su caso, del valor nominal ajustado. El Fiduciario deberá pagar con el Efectivo Disponible, hasta donde alcance en cada una de las Fechas de Pago de Principal, el saldo insoluto total de principal de los Certificados Bursátiles Serie A a esa fecha. Tras la amortización total que se haga de los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie A Adicionales, se procederá a la amortización del principal de los Certificados Bursátiles Serie B. Las amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles se realizarán de conformidad con la prelación establecida en la Cascada de Flujos.

#### Valor Nominal Ajustado de los CBs.

Como resultado de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el valor nominal de los mismos se ajustará en cada fecha en la que se realice una amortización de capital. Para determinar el valor nominal ajustado (el "Valor Nominal Ajustado") se utilizará la siguiente fórmula:

Valor Nominal Ajustado = (saldo insoluto del principal / # de títulos emitidos)

Para efectos de lo anterior, el saldo insoluto de principal será la cantidad que resulte de restar del valor nominal en cada fecha de determinación la o las amortizaciones de capital que se hayan realizado durante el período inmediato anterior. Con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta determine, incluyendo a través del SEDI, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios documentados por el presente título que resulte del pago de capital correspondiente.

#### Eventos de Amortización Anticipada

Los Eventos de Amortización Anticipada son los que se listan en el Capítulo "Extracto del Contrato de Fideicomiso – "DECIMA NOVENA.- Eventos de Amortización Anticipada y Período de Amortización Anticipada" del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario o el Administrador, después de haber recibido notificación de alguna de las partes del Fideicomiso sobre la existencia de un Evento de Amortización Anticipada o de algún evento que pudiera razonablemente esperarse que resultará en un Evento de Amortización Anticipada, deberá notificar a las otras partes del Fideicomiso de dicha existencia.

En cualquier momento después de que ocurra y continúe alguno de los Eventos de Amortización Anticipada el Representante Común deberá declarar el inicio de un Periodo de Amortización Anticipada mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario.

Simultáneamente a la notificación por escrito que el Representante Común entregue al Fiduciario conforme al párrafo inmediato anterior, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, que ha iniciado un Periodo de Amortización Anticipada.

Durante el tiempo que continúe un Período de Amortización Anticipada: (i) el Fiduciario deberá continuar adquiriendo Pagares Elegibles suscritos por Desarrolladores bajo Créditos Vigentes; (ii) el Fiduciario no deberá comprar Crédito Adquirido alguno; (iii) los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A serán amortizados de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso; y (iv) el Fiduciario no deberá utilizar cualesquier fondos del Patrimonio del Fideicomiso para realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B o al tenedor de la Constancia hasta que el principal y los intereses devengados bajo los CBs Serie A hayan sido pagados en su totalidad.

En caso de que exista un Periodo de Amortización Anticipada, el Fiduciario deberá notificar al Representante Común de la aceleración de los Certificados Bursátiles Serie A.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que inicie el Periodo de Amortización Anticipada, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, el saldo insoluto de principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Serie A a esa fecha, así como la fecha en la que se realizará el pago correspondiente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que los Certificados Bursátiles Serie A sean pagados en su totalidad, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, el saldo insoluto de principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles Serie B a esa fecha, así como, en su caso, la fecha en la que se realizará el pago correspondiente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B.

#### Amortización Anticipada Parcial y Período de Amortización Parcial

Los Eventos de Amortización Parcial son los que se listan en el Capítulo "Extracto del Contrato de Fideicomiso –VIGÉSIMA.- Eventos de Amortización Parcial y Período de Amortización Parcial" Contrato de Fideicomiso.

La existencia de cualquiera de los siguientes eventos constituirá un "Evento de Amortización Parcial":

- a. Si al final del Período de Desembolso Inicial, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
- b. Si al final del Período de Desembolso Adicional, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor al equivalente a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados;
- c. Si la Cobertura Crediticia de la Serie "A", en cualquier Fecha de Cálculo, es menor a la Cobertura Crediticia Mínima;
- d. Si el Margen Neto es igual o menor a (i) 1.5% en cualesquier dos Fechas de Cálculo consecutivas durante el Período de Revolvencia, o (ii) 1.25% en cualquier Fecha de Cálculo durante el Período de Revolvencia.
- e. Si durante tres (3) periodos mensuales consecutivos durante el Período de Revolvencia, la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados.
- f. Si durante cualquier Período de Cobranza que tenga lugar durante el Período de Revolvencia la Cantidad Total de Principal no es igual o mayor a cuarenta por ciento (40%) de los Recursos Totales Ajustados.
- g. Si durante cualquier Fecha de Cálculo durante el Período de Revolvencia, excepto por los primeros seis (seis) meses de dicho Período de Revolvencia, el Índice de Rotación es mayor a 25.0 (veinticinco).

El Fiduciario o el Administrador, después de haber recibido notificación de alguna de las partes del Contrato de Fideicomiso en el sentido que ha ocurrido un Evento de Amortización Parcial o de algún evento que pudiera razonablemente esperarse que resultará en un Evento de Amortización Parcial, deberá notificar a las otras partes del Contrato de Fideicomiso de dicha existencia.

En cualquier momento después de que ocurra un Evento de Amortización Parcial, el Representante Común deberá, mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario, declarar el inicio de un Período de Amortización Parcial.

Simultáneamente a la notificación por escrito que el Representante Común entregue al Fiduciario conforme al párrafo inmediato anterior, el Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que ésta determine incluyendo Emisnet, que ha iniciado un Período de Amortización Parcial.

En el caso de un Período de Amortización Parcial relativo a alguno de los Eventos de Amortización Parcial a, b, e, o f, anteriores (y señalados en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso), el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la siguiente Fecha de Pago.

Después de que se haya llevado a cabo la amortización parcial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, en caso que la Cantidad Total de Principal sea igual o mayor al equivalente del cincuenta por ciento (50%) de los Recursos Totales Ajustados y si el Índice de Créditos Atrasados es menor a doce por ciento (12%), el Evento de Amortización Parcial que generó el Período de Amortización Anticipada se considerará subsanado y el Período de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.c. del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible restante de conformidad con la Cascada de Flujos de la Cláusula 12.5 del Contrato de Fideicomiso para amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la siguiente Fecha de Pago.

Si durante tres Periodos de Cobranza consecutivos la Cobertura Crediticia de la Serie A es igual o mayor que la Cobertura Crediticia Mínima y el Índice de Créditos Atrasados es menor al doce por ciento 12%, dicho Evento de Amortización Parcial señalado en la Cláusula 20.1.c del Fideicomiso será considerado remediado y el Período de Amortización Parcial terminará.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.d del Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los CBs Series A en la Fecha de Pago siguiente.

En cualquier Fecha de Cálculo posterior aquella en la que el Margen Neto sea igual o mayor a 1.5% y el Índice de Créditos Atrasados sea menor al 12%, la amortización parcial referida en el punto anterior será considerada como remediada dando fin al Período de Amortización Parcial.

En caso de un Período de Amortización Parcial relacionado con un Evento de Amortización Parcial descrito en la Cláusula 20.1.g del Fideicomiso, el Fiduciario utilizará todo el Efectivo Disponible de conformidad con la Cascada de Flujos y la Cláusula 12.5 del Fideicomiso para amortizar parcialmente los CBs Series A en la Fecha de Pago siguiente.

En cualquier Fecha de Cálculo posterior a aquella en la que el Índice de Rotación sea igual o menor que 20.0 (o 22.0 respecto de las Fechas de Cálculo que ocurra en Febrero, Marzo y Abril) y el Índice de Créditos Atrasados sea menor al 12%, la amortización parcial referida en el punto anterior será considerada como remediada dando fin al Período de Amortización Parcial.

Durante el tiempo en que continúe un Período de Amortización Parcial y sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso: (i) el Fiduciario continuará adquiriendo Pagars Elegibles suscritos por Desarrolladores bajo Créditos Vigentes, y (ii) el Fiduciario no comprará Créditos Adquiridos.

#### Prima por Amortización Anticipada

No habrá prima por amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Serie A ni de los Certificados Bursátiles Serie B.

#### Constancia

La Constancia documenta la Aportación de Capital realizada por el Fideicomitente en una cantidad total de \$51,265,792 (cincuenta y un millones doscientos sesenta y cinco mil setecientos noventa y dos pesos 00/100 M.N.) en la Fecha de Liquidación.

El Fiduciario emitirá a Crédito Inmobiliario la Constancia en la Fecha Original de Liquidación Original o en la Fecha de Liquidación Subsiguiente para documentar las Aportaciones de Capital y los derechos a recibir el Efectivo en Exceso y el remanente del Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con la Cascada de Flujos.

La Constancia: (i) sólo acreditará a Crédito Inmobiliario como titular de los derechos a recibir el Efectivo en Exceso y el remanente del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos de este Contrato, en su caso; (ii) no podrá ser cedida o de cualquier otra forma transmitida a cualquier otra persona; (iii) no es un título de crédito; (iv) no será objeto de oferta pública, y (v) otorgará el derecho a su tenedor de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.15 del Fideicomiso.

#### 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.

#### Aumento en el número de Certificados Bursátiles

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en la Fecha de Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de Certificados Bursátiles (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) salvo por la fecha de emisión, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil Fiduciario).

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir el monto íntegro de intereses que corresponda al periodo de intereses en que sean emitidos, es decir, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales recibirán el monto de intereses devengados desde la Fecha de Pago inmediata anterior de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales hasta la Fecha de Pago inmediata siguiente que corresponda.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor permita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Siempre que (i) no haya sido declarado y continúe un Período de Amortización Anticipada o un Período de Amortización Parcial y la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales no provoque un Evento de Amortización Anticipada o un Evento de Amortización Parcial; y (ii) la Cobertura Crediticia de la Emisión, calculada conforme a la Cláusula 16.2 del Fideicomiso, sea por lo menos igual a la Cobertura Crediticia Requerida de la Serie A, el Fiduciario podrá emitir, en o con anterioridad al Período de Amortización Programada, Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

#### Depositario

El título que ampara los Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito en administración en Indeval para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV. En los términos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV, el Indeval y el Emisor han convenido que el título no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias expedidas por el propio Indeval.

#### Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles se pagan en el domicilio de Indeval ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes.

#### Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en especial, la incluida en la sección de "Factores de Riesgo".

#### Representante Común

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

#### Intermediario Colocador

ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero.

#### Obligaciones de Hacer y No Hacer.

##### Obligaciones de Hacer

Durante el plazo de vigencia de la emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B sean totalmente amortizados, el Emisor se obliga a:

- a. Obtener y entregar al Fideicomitente y al Representante Común (i) tan pronto como sea posible, y en cualquier caso dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes al cierre de cada trimestre calendario, los estados financieros del Fideicomiso para dicho trimestre, incluyendo los estados de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Patrimonio del Fideicomiso, preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera ("NIF"), certificados por un funcionario debidamente autorizado del Fiduciario; (ii) tan pronto como sea posible, y en cualquier caso dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social, los estados financieros auditados del Patrimonio del Fideicomiso por dicho ejercicio, incluyendo los estados de situación financiera y estados de pérdidas y ganancias y de origen y aplicación de recursos del Patrimonio del Fideicomiso, preparados de conformidad con las NIF, mismos que deberán estar dictaminados por los auditores externos designados para tal efecto por el Fideicomitente; y (iii) el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la solicitud por escrito del Representante Común, cualquier información adicional relacionada con la condición financiera, operativa y de mercado del Patrimonio del Fideicomiso según sea razonablemente solicitado por el Representante Común. Además, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tenga noticia, el Fiduciario deberá informar al Representante Común por escrito de cualquier evento que afecte la operación o condición financiera del Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV.
- c. Mantener y llevar los registros contables que correspondan al Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones de acuerdo con las Normas de Información Financiera y principios de contabilidad generalmente aceptados en México.
- d. Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Fideicomiso.
- e. Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Administración.
- f. Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones de carácter general aplicables.

##### Obligaciones de No Hacer

Asimismo, durante el plazo de vigencia de la emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B sean totalmente amortizados, el Emisor, en su calidad de fiduciario en el Fideicomiso, se obliga a no hacer los siguientes actos:

- a. Otorgar préstamos o créditos, o de cualquier manera realizar operaciones de financiamiento distintas a las previstas en el Fideicomiso, o bien otorgar o recibir mediante cesión Créditos en condiciones distintas a las establecidas en el Fideicomiso.

b. Modificar los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso sin el previo consentimiento de los Tenedores, salvo en aquellos casos que el Contrato de Fideicomiso prevé expresamente.

A continuación se presentan las cifras financieras comparativas finales 2013-2014:

**Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la Emisión de Certificados Bursátiles (HSEC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

**Estados de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

Activo	2014	2013	Pasivo y Déficit	2014	2013
Inversiones en valores (nota 4)	\$ 21,530	16,136	<b>Pasivo:</b>		
Derechos de cobro vencidos (nota 5)	279,843	300,504	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	\$ 393,408	393,408
Estimación de deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(271,447)	(294,494)	Total del pasivo	393,408	393,408
Derechos de cobro, neto	8,396	6,010	<b>Déficit:</b>		
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta	60,389	106,887	Patrimonio fideicomitido (nota 7)	51,266	51,266
Total del activo	\$ 90,315	129,033	Resultados acumulados	(315,641)	(252,670)
			Resultado del ejercicio	(38,718)	(62,971)
			Total del déficit	(303,093)	(264,375)
			Total del pasivo y déficit	\$ 90,315	129,033

### c) Documentos de carácter público

En caso de requerir copias del presente reporte, favor de comunicarse a los siguientes datos de contacto.

La información entregada a la Bolsa Mexicana de Valores es: Información Trimestral, Información Anual y Dictamen de Estados Financieros.

Fiduciario  
 HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 347 Piso 3  
 Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500

María Teresa Caso  
 55 57212192

Arturo Ortiz Radilla  
 55 57216358

Representante Común  
 Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
 Monex Grupo Financiero  
 Paseo de la Reforma 284 Piso 9  
 Col. Juárez, C.P. 06600

Act. Jesús Abraham Cantú Orozco / Lic. Alejandra Tapia Jiménez  
 jecantu@monex.com.mx/ altapia@monex.com.mx  
 5231 0588 / 5231 0161

### d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

No aplica

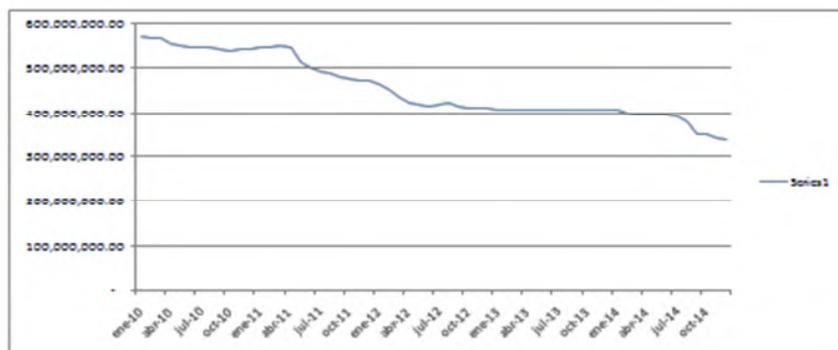
## 2) LA OPERACION DE BURSATILIZACION

### a) Patrimonio del Fideicomiso

#### i) Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

Para diciembre 2014 el patrimonio consta de 14 créditos puente y 2 inmuebles recuperados en el Balance General. En total se han desembolsado, al cierre de diciembre de 2014, un total de \$891,132,062.39 pesos y se han amortizado un total de \$234,792,899.91 de éstos proyectos. Por su parte la amortización total acumulada asciende a \$483,293,285.83 provenientes de la venta de 1,393 viviendas de los desarrollos al amparo de la estructura. El portafolio cuenta con un saldo por recuperar de \$340,678,779.45 a dicha fecha.

Fecha	Saldo
dic-14	340,678,779.45
nov-14	344,178,779.45
oct-14	351,478,779.45
sep-14	351,478,779.45
ago-14	382,426,876.56
jul-14	393,176,876.56
jun-14	396,176,876.56
may-14	396,176,876.56
abr-14	399,176,876.56
mar-14	399,176,876.56
feb-14	402,176,876.56
ene-14	407,838,776.56
dic-13	407,838,776.56
nov-13	407,838,776.56
oct-13	407,838,776.56
sep-13	407,838,776.56
ago-13	407,838,776.56
jul-13	408,014,864.35
jun-13	408,014,864.35
may-13	408,014,864.35
abr-13	408,014,864.35
mar-13	409,052,605.65
feb-13	410,850,848.50
ene-13	410,650,848.50
dic-12	415,274,563.83
nov-12	415,274,563.83
oct-12	415,274,563.83
sep-12	417,918,389.24
ago-12	423,946,290.98
jul-12	420,724,290.98
jun-12	415,994,472.10
may-12	421,277,806.60
abr-12	424,935,936.54
mar-12	438,414,054.32
feb-12	453,882,594.99
ene-12	467,621,500.52
dic-11	473,667,421.57
nov-11	474,891,622.09
oct-11	479,036,021.93
sep-11	482,519,251.13
ago-11	488,659,502.66
jul-11	492,457,712.65
jun-11	501,760,887.83
may-11	514,572,148.25
abr-11	545,908,559.23
mar-11	550,270,504.00
feb-11	547,754,230.03
ene-11	548,421,892.97
dic-10	544,443,696.48
nov-10	544,353,963.51
oct-10	538,184,634.87
sep-10	544,147,412.98
ago-10	547,075,887.81
jul-10	544,884,505.88
jun-10	547,707,280.62
may-10	552,479,384.88
abr-10	555,114,729.76
mar-10	566,743,762.26
feb-10	566,796,525.26
ene-10	571,070,510.57



Al cierre de 2014 el saldo de los certificados bursátiles Serie A es de \$ 311,762,692.60, por su parte no se han realizado amortizaciones a la Serie B por lo que su saldo se mantienen en \$81,645,600.

El saldo total actual de los certificados bursátiles es de \$ 393,408,292.60.

### i.i) Desempeño de los activos.-

Durante el periodo 2014 se mantiene la cartera morosa como reflejo del lento desplazamiento que han tenido las viviendas. A continuación se presenta una tabla con la descripción de la cartera conforme a su grado de morosidad:

	Dec-14	Nov-14	Oct-14	Sep-14	Aug-14	Jul-14	Jun-14	May-14	Apr-14	Mar-14	Feb-14	Jan-14
Vigentes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1-30 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31-60 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
61-90 días	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
>91 días	279,842,000.00	282,789,687.79	283,289,687.79	283,289,687.79	286,289,687.79	286,289,687.79	289,289,687.79	289,289,687.79	292,289,687.79	292,289,687.79	295,289,687.79	300,951,587.79
Activos Recuperados	60,389,091.66	61,389,091.66	68,189,091.66	68,189,091.66	96,137,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77
<b>Total Saldo</b>	<b>340,231,091.66</b>	<b>344,178,779.45</b>	<b>351,478,779.45</b>	<b>351,478,779.45</b>	<b>382,426,876.56</b>	<b>393,176,876.56</b>	<b>396,176,876.56</b>	<b>396,176,876.56</b>	<b>399,176,876.56</b>	<b>399,176,876.56</b>	<b>402,176,876.56</b>	<b>407,838,776.56</b>
Vigentes	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
1-30 días	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
31-60 días	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
61-90 días	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
>91 días	82.25%	82.16%	80.60%	80.60%	74.86%	72.81%	73.02%	73.02%	73.22%	73.22%	73.42%	73.79%
Activos Recuperados	17.75%	17.84%	19.40%	19.40%	25.14%	27.19%	26.98%	26.98%	26.78%	26.78%	26.58%	26.21%
<b>Total Saldo</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

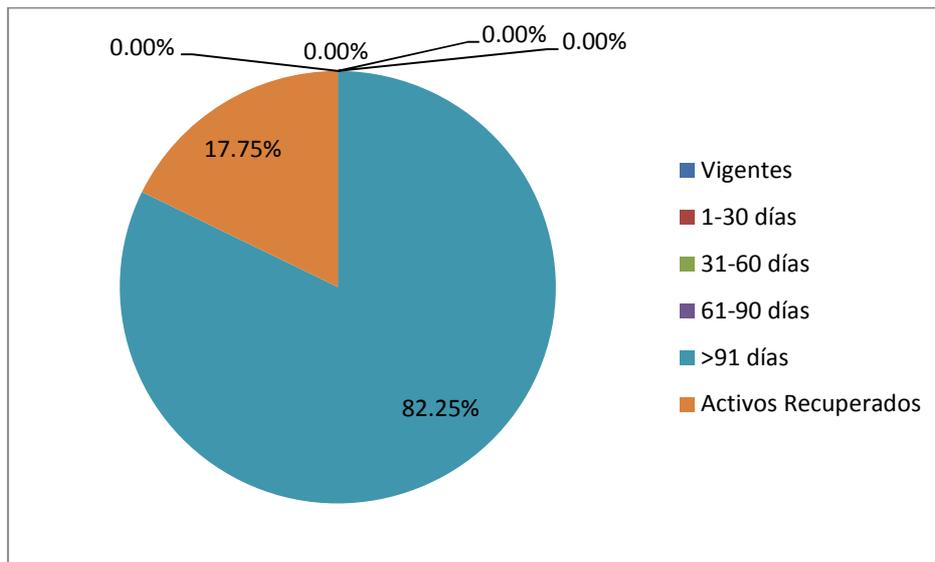
En comparación con el año anterior:

	Dec-14	Dec-13	Dec-12	Dec-11
Vigentes	0.00	0.00	0.00	28,863,975.00
1-30 días	0.00	0.00	0.00	2,805,902.00
31-60 días	0.00	0.00	0.00	85,638,000.81
61-90 días	0.00	0.00	0.00	18,936,299.26
>91 días	279,842,000.00	300,504,000.00	308,387,375.06	230,536,055.73
Activos Recuperados	60,389,091.66	106,887,188.77	106,887,188.77	106,887,188.77
<b>Total Saldo</b>	<b>340,231,091.66</b>	<b>407,391,188.77</b>	<b>415,274,563.83</b>	<b>473,667,421.57</b>
Vigentes	0.00%	0.00%	0.00%	6.09%
1-30 días	0.00%	0.00%	0.00%	0.59%
31-60 días	0.00%	0.00%	0.00%	18.08%
61-90 días	0.00%	0.00%	0.00%	4.00%
>91 días	82.25%	73.76%	74.26%	48.67%
Activos Recuperados	17.75%	26.24%	25.74%	22.57%
<b>Total Saldo</b>	<b>100.00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Es importante señalar el asesor NS Capital Markets participó en la estructura hasta el mes de agosto de 2012, reportando a los tenedores el desempeño del portafolio y el seguimiento de los criterios de recuperación utilizados por Crédito Inmobiliario. En ese mes una de sus subsidiarias NS Capital Asset Management asumió el papel de Administrador primario sustituyendo a Crédito Inmobiliario en este papel.

La distribución de la cartera conforme al pago de intereses al cierre del 2014 es como sigue:



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

El promedio de avance de obra de los créditos al amparo de la estructura es del 70.72% lo cual sugiere que en su mayoría, los proyectos están en una etapa de individualización y no requerirán más recursos para concluir los desarrollos. De los 29 créditos originales se tienen 12 liquidados.

En el mes de Enero del 2014 se tenían 17 créditos, de los cuales 3 de ellos son adjudicados, al cierre del periodo del mes de Julio se vendió un crédito adjudicado, ubicado en el D.F.. Derivado de dicha venta al cierre del mes de Diciembre del 2014 se cuenta con 16 créditos, de los cuales 2 son adjudicados.

**CONCENTRACION GEOGRAFICA ENE-14**

Estado	Monto	Porcentaje	Clasificación Estado
1 Aguascalientes		0.00%	A
2 Baja California		0.00%	C
3 Baja California Sur		0.00%	A
4 Campeche		0.00%	A
5 Chiapas	73,880,383.70	13.76%	B
6 Chihuahua		0.00%	B
7 Coahuila	31,140,525.02	5.80%	B
8 Colima		0.00%	A
9 D.F.	128,041,972.58	23.84%	C
10 Durango		0.00%	A
11 Estado de México	55,685,233.90	10.37%	C
12 Guanajuato		0.00%	B
13 Guerrero	16,551,535.56	3.08%	A
14 Hidalgo	24,717,059.99	4.60%	A
15 Jalisco		0.00%	C
16 Michoacán		0.00%	A
17 Morelos	10,634,035.62	1.98%	A
18 Nayarit		0.00%	A
19 Nuevo León		0.00%	C
20 Oaxaca	51,706,173.77	9.63%	B
21 Puebla		0.00%	B
22 Querétaro	108,327,260.53	20.17%	B
23 Quintana Roo	28,063,275.65	5.23%	B
24 San Luis Potosí		0.00%	A
25 Sinaloa		0.00%	A
26 Sonora		0.00%	B
27 Tabasco		0.00%	B
28 Tamaulipas		0.00%	B
29 Tlaxcala		0.00%	A
30 Veracruz	8,308,100.54	1.55%	B
31 Yucatán		0.00%	A
32 Zacatecas		0.00%	A
<b>Total</b>	<b>537,055,556.86</b>	<b>100%</b>	

CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA ENE-14

Estado	Monto	Porcentaje	Clasificación Estado	Numero de activos
1 Aguascalientes		0.00%	A	
2 Baja California		0.00%	C	
3 Baja California Sur		0.00%	A	
4 Campeche		0.00%	A	
5 Chiapas	73,880,383.70	13.76%	B	2
6 Chihuahua		0.00%	B	
7 Coahuila	31,140,525.02	5.80%	B	1
8 Colima		0.00%	A	
9 D.F.	128,041,972.58	23.84%	C	4
10 Durango		0.00%	A	
11 Estado de Méx	55,685,233.90	10.37%	C	1
12 Guanajuato		0.00%	B	
13 Guerrero	16,551,535.56	3.08%	A	1
14 Hidalgo	24,717,059.99	4.60%	A	1
15 Jalisco		0.00%	C	
16 Michoacán		0.00%	A	
17 Morelos	10,634,035.62	1.98%	A	1
18 Nayarit		0.00%	A	
19 Nuevo León		0.00%	C	
20 Oaxaca	51,706,173.77	9.63%	B	2
21 Puebla		0.00%	B	
22 Querétaro	108,327,260.53	20.17%	B	2
23 Quintana Roo	28,063,275.65	5.23%	B	1
24 San Luis Potosí		0.00%	A	
25 Sinaloa		0.00%	A	
26 Sonora		0.00%	B	
27 Tabasco		0.00%	B	
28 Tamaulipas		0.00%	B	
29 Tlaxcala		0.00%	A	
30 Veracruz	8,308,100.54	1.55%	B	1
31 Yucatán		0.00%	A	
32 Zacatecas		0.00%	A	
<b>Total</b>	<b>537,055,556.86</b>	<b>100%</b>		

**CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA DIC-14**

Estado	Monto	Porcentaje	Clasificación Estado
1 Aguascalientes		0.00%	A
2 Baja California		0.00%	C
3 Baja California Sur		0.00%	A
4 Campeche		0.00%	A
5 Chiapas	82,054,422.15	16.60%	B
6 Chihuahua		0.00%	B
7 Coahuila	34,666,336.31	7.01%	B
8 Colima		0.00%	A
9 D.F.	87,617,023.51	24.49%	C
10 Durango		0.00%	A
11 Estado de México	48,700,688.44	9.85%	C
12 Guanajuato		0.00%	B
13 Guerrero	18,253,372.77	3.69%	A
14 Hidalgo	0.00	0.00%	A
15 Jalisco		0.00%	C
16 Michoacán		0.00%	A
17 Morelos	11,838,706.86	2.39%	A
18 Nayarit		0.00%	A
19 Nuevo León		0.00%	C
20 Oaxaca	57,294,303.36	11.59%	B
21 Puebla		0.00%	B
22 Querétaro	117,565,814.65	23.78%	B
23 Quintana Roo	27,247,821.11	5.51%	B
24 San Luis Potosí		0.00%	A
25 Sinaloa		0.00%	A
26 Sonora		0.00%	B
27 Tabasco		0.00%	B
28 Tamaulipas		0.00%	B
29 Tlaxcala		0.00%	A
30 Veracruz	9,163,129.83	1.85%	B
31 Yucatán		0.00%	A
32 Zacatecas		0.00%	A
<b>Total</b>	<b>494,401,618.99</b>	<b>100%</b>	

**CONCENTRACION GEOGRAFICA DIC-14**

Estado	Monto	Porcentaje	Clasificación Estado	Numero de activos
1 Aguascalientes		0.00%	A	
2 Baja California		0.00%	C	
3 Baja California Sur		0.00%	A	
4 Campeche		0.00%	A	
5 Chiapas	82,054,422.15	16.60%	B	2
6 Chihuahua		0.00%	B	
7 Coahuila	34,666,336.31	7.01%	B	1
8 Colima		0.00%	A	
9 D.F.	87,617,023.51	24.49%	C	3
10 Durango		0.00%	A	
11 Estado de Méx	48,700,688.44	9.85%	C	1
12 Guanajuato		0.00%	B	
13 Guerrero	18,253,372.77	3.69%	A	1
14 Hidalgo	0.00	0.00%	A	
15 Jalisco		0.00%	C	
16 Michoacán		0.00%	A	
17 Morelos	11,838,706.86	2.39%	A	1
18 Nayarit		0.00%	A	
19 Nuevo León		0.00%	C	
20 Oaxaca	57,294,303.36	11.59%	B	2
21 Puebla		0.00%	B	
22 Querétaro	117,565,814.65	23.78%	B	2
23 Quintana Roo	27,247,821.11	5.51%	B	1
24 San Luis Potosí		0.00%	A	
25 Sinaloa		0.00%	A	
26 Sonora		0.00%	B	
27 Tabasco		0.00%	B	
28 Tamaulipas		0.00%	B	
29 Tlaxcala		0.00%	A	
30 Veracruz	9,163,129.83	1.85%	B	1
31 Yucatán		0.00%	A	
32 Zacatecas		0.00%	A	
<b>Total</b>	<b>494,401,618.99</b>	<b>100%</b>		

i.v) Garantías sobre los activos.-

Los créditos cuentan con garantía fiduciaria en la totalidad de los casos.

i.vi) Emisiones de valores.-

Durante el periodo reportado no se realizó ninguna emisión de valores respaldados por los mismos bienes.

ii) Desempeño de los valores emitidos

Respecto del pago a los tenedores se informa que desde la fecha de emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y, en su caso de amortización se han realizado de conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Tercera. Cascada de Flujos y Reporte de Distribución del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/248827.

Los cuales fueron calculados de acuerdo con las formulas y procedimientos que mencionan en la Portada del presente Reporte, específicamente en la definición de *Rendimiento y procedimiento de cálculo*. - *Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada*. - *Periodicidad y forma de pago de rendimientos*.

A continuación se presentan unas tablas con el detalle de cada uno de los pagos realizados en 2014 de las emisiones CICB 08 (Serie A) y CICB 08-2 (Serie B):

N° CUPÓN	FECHA DE PAGO	MONTO PAGADO DE INTERESES EN PESOS	MONTO PAGADO DE PRINCIPAL PAGADO EN PESOS	SALDO INSOLUTO INICIAL EN PESOS	SALDO INSOLUTO AJUSTADO EN PESOS	NÚMERO DE TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	VALOR NOMINAL INICIAL POR CERTIFICADO	NUEVO VALOR NOMINAL POR CERTIFICADO
69	27/01/2014	\$ 1,447.23	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
70	25/02/2014	\$ 1,440.33	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
71	25/03/2014	\$ 1,308.80	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
72	25/04/2014	\$ 1,451.52	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
73	26/05/2014	\$ 1,406.80	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
74	25/06/2014	\$ 1,451.79	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
75	25/07/2014	\$ 1,275.71	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
76	25/08/2014	\$ 1,312.22	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
77	25/09/2014	\$ 1,316.27	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
78	27/10/2014	\$ 1,268.43	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
79	25/11/2014	\$ 1,312.22	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
80	26/12/2014	\$ 1,273.76	\$ -	\$ 311,762.69	\$ 311,762.69	5,000	62.352539	62.352539
		<b>\$ 16,265.07</b>	<b>\$ -</b>					

### Serie A

Nota: Cifras reportadas en miles de pesos, a excepción del Valor Nominal por Título.

N° CUPÓN	FECHA DE PAGO	MONTO PAGADO DE INTERESES EN PESOS	MONTO PAGADO DE PRINCIPAL PAGADO EN PESOS	SALDO INSOLUTO INICIAL EN PESOS	SALDO INSOLUTO AJUSTADO EN PESOS	NÚMERO DE TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	VALOR NOMINAL INICIAL POR CERTIFICADO	NUEVO VALOR NOMINAL POR CERTIFICADO
69	27/01/2014	\$ 561.80	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
70	25/02/2014	\$ 559.99	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
71	25/03/2014	\$ 507.86	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
72	25/04/2014	\$ 562.93	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
73	26/05/2014	\$ 545.32	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
74	25/06/2014	\$ 563.00	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
75	25/07/2014	\$ 510.99	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
76	25/08/2014	\$ 526.44	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
77	25/09/2014	\$ 527.51	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
78	27/10/2014	\$ 509.08	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
79	25/11/2014	\$ 626.44	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
80	26/12/2014	\$ 510.48	\$ -	\$ 81,645.60	\$ 81,645.60	816.46	100.00	100.00
		<b>\$ 6,411.83</b>	<b>\$ -</b>					

### Serie B

Nota: Cifras reportadas en miles de pesos, a excepción del Valor Nominal por Título.

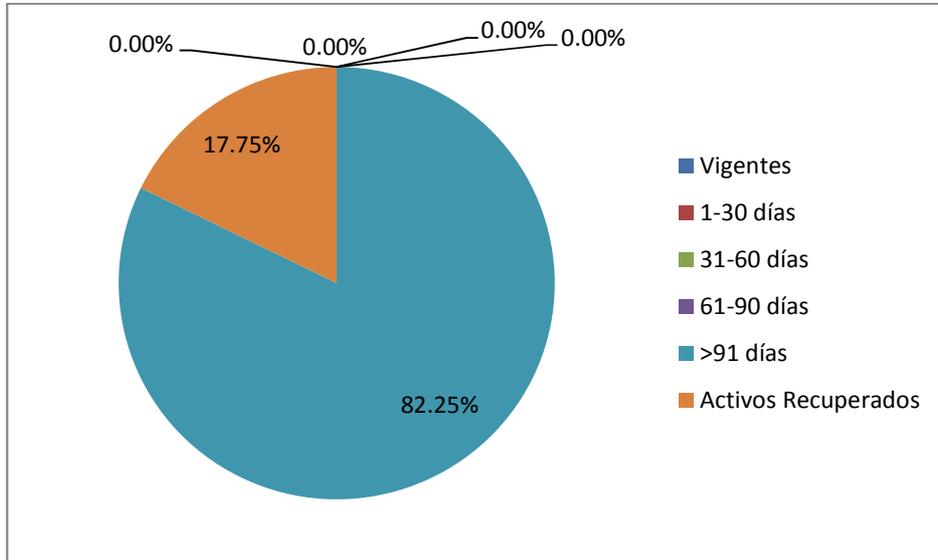
#### Anexo B - Copias de los reportes generados durante el periodo reportado

##### b) Información relevante del periodo

- Factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos. Al respecto, se deberán considerar los requisitos de revelación de información que se describen en el anexo H Bis 1, fracción IV, inciso C), numeral 1), inciso c).

No existen cambios significativos en los Factores de Riesgo listados en el Suplemento de la Emisión.

Cartera vencida al 31 de diciembre de 2014



	<b>Dec-14</b>
Vigentes	0.00
1-30 días	0.00
31-60 días	0.00
61-90 días	0.00
>91 días	279,842,000.00
Activos Recuperados	60,389,091.66
<b>Total Saldo</b>	<b>340,231,091.66</b>

- Términos y condiciones del contrato de fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, entre otros.

El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario tienen conocimiento de la celebración del Contrato de Administración con Consilior, S.A. de C.V. en sustitución de NS Capital Asset Management S.C.

- Cualquier incumplimiento relevante con lo establecido en los contratos a que se refiere el párrafo anterior; en este sentido, en caso de que no exista ningún incumplimiento relevante, se deberá hacer una mención al respecto.

El Fiduciario no tiene conocimiento de ningún incumplimiento relevante en los contratos así mismo el Fideicomitente y el Representante Común no manifestaron al Fiduciario haber tenido conocimiento de ningún incumplimiento relevante en los contratos durante el período cubierto en el presente reporte.

- Procedimientos legales pendientes en contra del originador, administrador u operador de los activos, fiduciario, así como cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores o procedimientos que puedan ser ejecutados por autoridades gubernamentales.

El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario tienen conocimiento de que existe un procedimiento legal que pudiera afectar el desempeño de los bonos o que puede llegar a impactar al patrimonio del fideicomiso directamente.

- Procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte, revelando la fecha de terminación y una descripción del resultado final. Lo anterior en el entendido de que un proceso legal sólo requiere ser revelado en los reportes correspondientes al periodo en el que se haya convertido en relevante y en reportes posteriores únicamente si han existido cambios significativos.

El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tienen conocimiento de que algún procedimiento legal haya concluido durante el periodo de revisión.

Desviaciones relevantes entre las estimaciones que en su caso, se incluyeron en el prospecto de colocación y las cifras observadas realmente durante el periodo que se reporta, explicando las causas de dichas desviaciones.

El lento desplazamiento de la vivienda en el mercado ha provocado que los créditos que forman parte del patrimonio del fideicomiso no se mantengan ajenos y se haya retrasado el escenario de pago esperado sensiblemente y en algunos casos ha llevado a daciones en pago ó procesos de ejecución de la garantía para recuperar el crédito.

- Información de deudores relevantes para evaluar su riesgo de crédito, cuando el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso, dependa total o parcialmente un solo deudor o deudores.

La emisión no tiene Dependencia Parcial o Total hacia un solo deudor o deudores, por lo que no existe información de Deudores Relevantes que entregar.

- Nombre del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados y su forma de organización.

Hasta el pasado 27 de Marzo de 2015 NS Capital Asset Management S.C. ha fungido como Administrador de la cartera que es patrimonio del Fideicomiso, es una subsidiaria del grupo NS Capital Markets, grupo especializado en Banca de Inversión, Financiamiento Estructurado y Administración de Activos. NS Capital Markets y sus subsidiarias han participado en bursatilizaciones de créditos tanto como Administrador Maestro como Administrador Primario en el mercado mexicano. A partir de esta fecha funge como Administrador la empresa Consilior S.A. de C.V.

- Información sobre el administrador u operador de los activos

Derivado de la situación actual del Fideicomiso y las condiciones bajo las cuales se encuentra contratado al Administrador, los tenedores de los certificados bursátiles han acordado en asamblea celebrada el pasado 13 de marzo del 2015, la sustitución del que ha fungido como administrador, designando como Administrador Substituto a la empresa Consilior, S.A. de C.V., con quien se firmó un contrato de administración el 27 de marzo de 2015; sin embargo a la fecha no ha sido concluido el proceso de sustitución.

- En caso de que el fideicomiso cuente con un administrador maestro, la estructura de administración, funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en dicha estructura, así como nombre y porcentaje de la cartera que administra cada uno de los administradores primarios.

Este Fideicomiso no cuenta con la figura del Administrador Maestro.

- Términos y condiciones de las obligaciones de 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, así como la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

No se tiene contratado dentro del fideicomiso los servicios de algún tercero de esta naturaleza.

Eventos Relevantes.

- **FECHA: 07 de Mayo de 2014**

ASUNTO: Dictamen a los Edos. Financieros Dictaminados 2013  
Fideicomiso Irrevocable Número F/248827

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

La emisión no cuenta con garantías de terceros obligados

**3) INFORMACION FINANCIERA**

**a) Información financiera seleccionada del fideicomiso**

i) Balance y resultados del fideicomiso.-

**Anexo C - Balance y resultados del fideicomiso (Notas incluidas)**

ii) Origen y aplicación de recursos.-

**Anexo D – Estado de Cambios en la Situación Financiera**

iii) Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo.-

La variación observada en las cuentas del fideicomiso obedece al comportamiento normal de los activos y a los pagos y gastos estipulados en los documentos del Fideicomiso Maestro y al Fideicomiso.

“Cobranza”, significa cualesquiera fondos pagados con respecto a cualesquier Crédito Puente cedido al Fiduciario que sean recibidos por o a nombre del Administrador o el Administrador Sustituto, según sea el caso. Dichos fondos incluirán (i) principal, intereses, todas y cada una de las cantidades pagadas por los Desarrolladores o la Fuente de Fondeo conforme a los Créditos Puente cedidos al Fiduciario, incluyendo, sin limitación, cualesquier honorarios (distintos a los honorarios considerados como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Fideicomiso), gastos, pagos, prepagos, (ii) todas las cantidades pagadas bajo las Pólizas de Seguros de Propiedad, en su caso, y (iii) las cantidades recibidas como Productos de Ejecución (distintas de aquellas consideradas como Activos Excluidos conforme a la Cláusula 4.2. del Fideicomiso).

“Cobranza del Fideicomitente”, significa (i) con respecto a cualquier Crédito (distinto a un Crédito de la Línea de Crédito C) y en cualquier Día Hábil, todas las Cobranzas respecto de cualquier Pagaré Fondeado por el Fideicomitente suscrito bajo dicho Crédito después de que todas las cantidades adeudas bajo los Pagarés relacionados con dicho Crédito hayan sido pagadas en su totalidad; y (ii) con respecto a cualquier Crédito de la Línea de Crédito C y en cualquier Día Hábil, toda la Cobranza respecto de cualquier Pagaré Fondeado por el Fideicomitente suscritos bajo dicho Crédito de la Línea de Crédito C después de que todas las cantidades adeudas bajo los Pagarés relacionados con el Crédito Relevante (según dicho término se define en la definición de Crédito de la Línea de Crédito) relacionado con dicho Crédito de la Línea de Crédito C hayan sido pagadas en su totalidad.

“Cuentas”, significa, conjuntamente, la Cuenta de Cobranza, la Cuenta General, la Cuenta de Distribución, las Cuentas de Reserva y cualquier otra cuenta segregada que el Fiduciario requiera abrir y mantener a fin de cumplir con sus obligaciones.

“Efectivo Disponible”, significa, respecto de cualquier día de determinación aplicable, distinta de una Fecha de Cálculo, la cantidad de efectivo depositada en la Cuenta General (incluyendo las Inversiones Permitidas).

“Efectivo en Exceso”, significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo la cantidad (a ser calculada por el Representante Común e incluida en el Reporte de Distribuciones), igual a la cantidad que resulte menor de entre (i) la cantidad de Efectivo Disponible (excluyendo los Montos de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, en su caso) remanente después de la transferencia de fondos a la Cuenta de Distribución, a efecto de pagar los pasos 1, 2, 3, 4/a, 4/b, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la Cascada de Flujos, según sea el caso, y (ii) el resultado de sumar (a) el monto total depositado en las Cuentas (incluyendo las Inversiones Permitidas pero excluyendo los Activos Excluidos) más (b) la Cantidad de Principal Total exclusivamente respecto de Créditos Vigentes, menos (c) el producto de

(I) el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A en la Fecha de Cálculo que corresponda y (II) la Cobertura Crediticia Requerida de la Serie "A". Para evitar ambigüedades, si el resultado de la suma a que se refiere el numeral (ii) es negativo, entonces no habrá Efectivo en Exceso para distribuirse al tenedor de la Constancia.

"Fecha de Pago", significa el día 25 (si dicho día no es un Día Hábil, entonces el Día Hábil inmediato siguiente) de cada mes calendario.

**iv) Índices y razones financieras.-**

Las razones financieras que actualmente son aplicables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, no representan un indicador significativo para poder interpretar las mismas, porque no se dispone de índices de comparabilidad.

**4) ADMINISTRACION**

**a) Auditores externos**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 y por los años terminados en esas fechas, fueron dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S. C. quienes emitieron una opinión con una salvedad.

**b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés**

HSBC no tiene conocimiento de conflictos de interés o personas relacionadas relevantes.

**c) Asambleas de tenedores.**

i) Celebrada el 10 de marzo de 2014:

(a) Orden del día:

- I. Informe del Fiduciario (HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC) respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso F/248827 y seguimiento al asunto relativo a la calificación de la emisión por al menos una Agencia Calificadora. Resoluciones al respecto.
- II. Informe de NS Capital Asset Management, S.C., en su calidad de administrador sustituto, respecto del estado que guarda la administración del patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, así como los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse. Resoluciones al respecto.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar y/o determinar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente y el destino o uso que esta puede tener y en consecuencia, consentimiento e instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la consecución de la presente resolución.
- IV. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

(b) Porcentaje de asistencia: 73.07%

(c) Acuerdos:

Primero: Se tiene por rendido el informe del Fiduciario, respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.

Segundo: Los Tenedores presentes se dan por enterados respecto de las gestiones que está llevando a cabo el Fiduciario para procurar que al menos una de las dos Agencias

Calificadoras previstas en el Título continúe calificando a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo previsto en la presente acta.

Tercero: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, tienen por rendido el informe del Administrador respecto de la situación que guardan los créditos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las gestiones realizadas y que se encuentran en proceso para procurar la cobranza de dichos créditos, y de los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, en los términos y condiciones que fueron expuestos en la Asamblea y conforme a los comentarios y precisiones efectuadas por los presentes.

Cuarto: Los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, en atención a las diversas observaciones y consideraciones que se le hicieron al Administrador a propósito de su informe, solicitan a este último que prepare la información y el plan de trabajo a que se hizo referencia en la Asamblea, según consta en la presente acta.

Quinto: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, otorgan nuevamente una dispensa temporal al Fiduciario y, en lo que resulte aplicable, al Representante Común, respecto del cálculo y destino del Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se encuentra previsto en el Fideicomiso, de forma que el mismo (i) quede fijado en la cantidad \$28,000,000.00 (veintiocho millones de pesos 00/100 M.N.), el cual se constituirá en términos del Contrato de Fideicomiso hasta que se alcance dicho monto y en el entendido que el mismo será revolvente; y (ii) pueda utilizarse, en caso de que no se hayan recibido flujos suficientes para hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso de conformidad a la Cascada de Flujos, es decir, se podrá utilizar para pago de Gastos del Fideicomiso, Honorarios por Administración y pago de intereses de los Certificados Bursátiles Serie A; en el entendido, que el Monto de dicha Reserva para Fondeo de Créditos Puente ya no será destinado a efectuar ministraciones futuras y que el Fiduciario estará facultado para, una vez alcanzado, en su caso, el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se aprueba en esta Asamblea, aplicar los flujos restantes a la Cuenta de Distribución, para pagar el principal insoluto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A en la siguiente Fecha de Pago. La dispensa que aquí se otorga tendrá una duración de 2 (dos) meses a partir de la fecha de la Asamblea.

Sexto: Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

ii) Celebrada el 6 de mayo de 2014:

(a) Orden del día:

- I. Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y seguimiento al asunto relativo a la calificación de la emisión por al menos una Agencia Calificadora. Resoluciones al respecto.
- II. Informe de NS Capital Asset Management, S.C., en su calidad de Administrador Sustituto, respecto del estado que guarda la administración del patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, así como los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse. Acciones y resoluciones al respecto.

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar y/o determinar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente y el destino o uso que esta puede tener, así como, en su caso, ratificación de los acuerdos previamente aprobados a este respecto, y en consecuencia, consentimiento e instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la consecución de la presente resolución.
- IV. Designación de delegado o delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

(b) Porcentaje de asistencia: 74.27%

(c) Acuerdos:

Primero: Se tiene por rendido el informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.

Segundo: Los Tenedores presentes se dan por enterados respecto de las gestiones que está llevando a cabo el Fiduciario para procurar que al menos una de las dos Agencias Calificadoras previstas en el Título continúe calificando a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo previsto en la presente acta.

Tercero: Los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, tienen por rendido el informe del Administrador respecto de la situación que guardan los créditos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las gestiones realizadas y que se encuentran en proceso para procurar la cobranza de dichos créditos, y de los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, en los términos y condiciones que fueron expuestos en la Asamblea.

Cuarto: Los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, otorgan nuevamente una dispensa temporal al Fiduciario y, en lo que resulte aplicable, al Representante Común, respecto del cálculo y destino del Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se encuentra previsto en el Fideicomiso, de forma que el mismo (i) quede fijado en la cantidad \$28,000,000.00 (veintiocho millones de pesos 00/100 M.N.), el cual se constituirá en términos del Contrato de Fideicomiso hasta que se alcance dicho monto y en el entendido que el mismo será revolvente; y (ii) pueda utilizarse, en caso de que no se hayan recibido flujos suficientes, para hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso de conformidad a la Cascada de Flujos, es decir, se podrá utilizar para pago de Gastos del Fideicomiso, Honorarios por Administración y pago de intereses de los Certificados Bursátiles Serie A; en el entendido, que el Monto de dicha Reserva para Fondeo de Créditos Puente ya no será destinado a efectuar ministraciones futuras y que el Fiduciario estará facultado para, una vez alcanzado, en su caso, el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se aprueba en esta Asamblea, aplicar los flujos restantes a la Cuenta de Distribución, para pagar el principal insoluto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A en la siguiente Fecha de Pago. La dispensa que aquí se otorga tendrá una duración de 3 (tres) meses a partir de la fecha de la Asamblea.

Quinto: Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

iii) Celebrada el 4 de agosto de 2014:

- (a) Orden del día:
- I. Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y seguimiento al asunto relativo a la calificación de la emisión por al menos una Agencia Calificadora. Resoluciones al respecto.
  - II. Informe del Administrador respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, así como los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, incluyendo, sin limitar, problemáticas particulares presentadas en la venta de ciertos inmuebles, propuestas de pago parcial existentes y exposición de la situación de los fondos del Fideicomiso, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso y propuestas del Administrador a este respecto. Aprobación de las medidas a adoptarse con motivo de los planteamientos efectuados por el Administrador en su informe y demás resoluciones al respecto.
  - III. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Administrador lleve a cabo propuestas alternativas de co-inversión en caso de conseguirse el fondeo correspondiente y aprobación para establecer una mecánica de toma de decisiones por parte de los Tenedores a este respecto.
  - IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar y/o determinar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente y el destino o uso que esta puede tener, así como, en su caso, ratificación de los acuerdos previamente aprobados a este respecto, y en consecuencia, consentimiento e instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la consecución de la presente resolución.
  - V. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.
- (b) Porcentaje de asistencia: 84.76%
- (c) Acuerdos:

Primero: Se tiene por rendido el informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.

Segundo: Los Tenedores presentes se dan por enterados respecto de las gestiones que continua llevando a cabo el Fiduciario para procurar que al menos una de las dos Agencias Calificadoras previstas en el Título acepte continuar calificando a los Certificados Bursátiles, conforme a lo previsto en la presente acta.

Tercero: Los Tenedores presentes, por unanimidad de votos, tienen por rendido el informe del Administrador respecto de la situación que guardan los créditos y los bienes inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las gestiones realizadas y que se encuentran en proceso para procurar la cobranza de dichos créditos y la venta de los bienes inmuebles, las negociaciones en curso, las problemáticas encontradas y los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, en los términos y condiciones que fueron expuestos en la Asamblea.

Cuarto: Los Tenedores presentes se dan por enterados de las propuestas de alternativas factibles que presenta el Administrador de forma general, ante las dificultades encontradas en la venta de los bienes inmuebles, mismas que, al momento en que se presente una situación concreta en que puedan aplicarse, serán sometidas a la consideración de los Tenedores para su aprobación. A este respecto, los Tenedores, por mayoría de votos, aprueban que únicamente por lo que se refiere a la alternativa consistente en que el Fiduciario mantenga la titularidad de los inmuebles pero se permita la inversión de un tercero para completar el proyecto inmobiliario de que se trate y que de los recursos de la venta de los inmuebles se distribuyan entre el Fiduciario y el tercero inversionista en la

proporción correspondiente que al efecto se determine bajo un esquema de comisión mercantil y siempre que nada de lo anterior exceda o contravenga los fines del Fideicomiso, la autorización de los Tenedores pueda otorgarse bajo la mecánica de toma de decisiones autorizada en la presente Asamblea de conformidad con los términos y condiciones estipulados en la presente acta.

Quinto: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, otorgan nuevamente una dispensa temporal al Fiduciario y, en lo que resulte aplicable, al Representante Común, respecto del cálculo y destino del Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se encuentra previsto en el Fideicomiso, de forma que el mismo (i) quede fijado en la cantidad \$18,000,000.00 (dieciocho millones de pesos 00/100 M.N.), el cual se constituirá en términos del Contrato de Fideicomiso hasta que se alcance dicho monto y en el entendido que el mismo será revolvente, pero sin ser menor en ningún caso a \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N.) por lo que una vez que el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente se encuentre en dicho límite inferior no se podrá disponer o utilizar cantidad alguna del mismo, en el entendido que en cuanto se tenga conocimiento de que se está próximo a alcanzar dicho límite mínimo se convocará lo antes posible una nueva Asamblea para que la misma resuelva lo conducente respecto de su uso; y (ii) sujeto a lo establecido en el inciso (i) anterior, pueda utilizarse, en caso de que no se hayan recibido flujos suficientes, para hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso de conformidad a la Cascada de Flujos, es decir, se podrá utilizar para pago de Gastos del Fideicomiso, Honorarios por Administración y pago de intereses de los Certificados Bursátiles Serie A; en el entendido, que el Monto de dicha Reserva para Fondeo de Créditos Puente no será destinado a efectuar ministraciones futuras y que el Fiduciario estará facultado para, una vez alcanzado, en su caso, el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente que se aprueba en esta Asamblea, aplicar los flujos restantes a la Cuenta de Distribución, para pagar el principal insoluto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A en la siguiente Fecha de Pago. La dispensa que aquí se otorga tendrá una duración de 3 (tres) meses a partir de la fecha de la Asamblea.

Sexto: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, ratifican el cálculo, destino y demás particularidades que se han autorizado respecto del Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente mediante las dispensas temporales otorgadas en las asambleas de tenedores celebradas con fechas 25 de agosto de 2011, 28 de febrero de 2012, 12 de noviembre de 2012, 14 de mayo de 2013, 11 de septiembre de 2013, 10 de marzo de 2014 y 6 de mayo de 2014 y cualquier otra dispensa otorgada a esta fecha.

Séptimo: Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

iv) Celebrada el 6 de noviembre de 2014:

(a) Orden del día:

- I. Informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y seguimiento al asunto relativo a la calificación de la emisión por al menos una Agencia Calificadora. Resoluciones al respecto.
- II. Informe del Administrador respecto del estado que guarda la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, así como los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas

generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso. Aprobación de las medidas a adoptarse con motivo de los planteamientos efectuados por el Administrador en su informe y demás resoluciones al respecto.

- III. Informe del Representante Común relativo al requerimiento de información efectuado por autoridad ministerial. Acciones y resoluciones al respecto.
  - IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar, dispensar y/o determinar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente y el destino o uso que esta puede tener, y en consecuencia, consentimiento e instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la consecución de la presente resolución.
  - V. Designación de delegado o delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- (b) Porcentaje de asistencia: 74.27%
- (c) Acuerdos:

Primero: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, tienen por rendido el informe del Fiduciario respecto de la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos en que el mismo fue presentado a la Asamblea.

Segundo: Los Tenedores presentes se dan por enterados respecto de las gestiones llevadas a cabo por el Fiduciario para procurar que al menos una de las dos Agencias Calificadoras previstas en el Fideicomiso acepte continuar calificando a los Certificados Bursátiles y, por mayoría de votos, autorizan que el Fiduciario explore la posibilidad de que sea una agencia calificadora distinta a las previstas en el Fideicomiso quien proporcione tal calificación, en cuyo caso, previo a su contratación, se requerirá contar la aprobación de la Asamblea; todo lo anterior de conformidad con lo manifestado en la presente Asamblea.

Tercero: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, tienen por rendido el informe del Administrador respecto de la situación que guardan los créditos y los bienes inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso, así como de las gestiones realizadas y que se encuentran en proceso para procurar la cobranza de dichos créditos y la venta de los bienes inmuebles, las negociaciones en curso, las problemáticas encontradas y los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, en los términos y condiciones que fueron expuestos en la Asamblea.

Cuarto: Los Tenedores presentes se dan por enterados del requerimiento de información efectuado por la autoridad ministerial al Representante Común con relación a la averiguación previa que fue indicada en la Asamblea, así como respecto de los costos asociados que han incurrido y/o incurrirán cada uno del Fiduciario y el Representante Común como Gastos del Fideicomiso conforme a lo comentado en la presente Asamblea, derivados de las actuaciones de la autoridad ministerial en que se han visto involucradas ambas partes con motivo del ejercicio de sus funciones como Fiduciario y como Representante Común, respectivamente.

Quinto: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban que se revise el contrato celebrado con el despacho Rodríguez y Medina, S.C. para constatar si su prestación de servicios y actuación en representación del Fiduciario (a través de su personal) se ajustó a los términos y condiciones pactados, conforme a lo señalado en la Asamblea.

Sexto: Los Tenedores presentes se dan por enterados de la sugerencia del Administrador para la contratación de un despacho de abogados para brindar su asistencia legal relativa al desarrollo e implementación de la estrategia integral para la cobranza de dos de los créditos hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso atendiendo a su relevancia, en los términos y condiciones que se plantearon a la Asamblea; en el entendido que la contratación de tal despacho, en su caso, se realizaría conforme a la Mecánica para la Toma de Decisiones de los Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Séptimo: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, otorgan nuevamente una dispensa temporal al Fiduciario y, en lo que resulte aplicable, al Representante Común, respecto del cálculo y destino del Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Punte que se encuentra previsto en el Fideicomiso, de forma que el mismo (i) quede fijado en la cantidad \$27,000,000.00 (veintisiete millones de pesos 00/100 M.N.), el cual se constituirá en términos del Contrato de Fideicomiso hasta que se alcance dicho monto y en el entendido que el mismo será revolvente, pero sin ser menor en ningún caso a \$9,000,000.00 (nueve millones de pesos 00/100 M.N.), que estarán reservados para atender la contingencia descrita en la presente acta (hasta en tanto sea definitivo que no proceda el pago de la misma), por lo que una vez que el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Punte se encuentre en dicho límite inferior no se podrá disponer o utilizar cantidad alguna del mismo salvo para atender la referida contingencia; y (ii) sujeto a lo establecido en el inciso (i) anterior, pueda utilizarse, en caso de que no se hayan recibido flujos suficientes, para hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso de conformidad a la Cascada de Flujos, es decir, se podrá utilizar para pago de Gastos del Fideicomiso, Honorarios por Administración y pago de intereses de los Certificados Bursátiles Serie A; en el entendido, que el Monto de dicha Reserva para Fondeo de Créditos Punte no será destinado a efectuar ministraciones futuras y que el Fiduciario estará facultado para, una vez alcanzado, en su caso, el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Punte que se aprueba en esta Asamblea, aplicar los flujos restantes a la Cuenta de Distribución, para pagar el principal insoluto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A en la siguiente Fecha de Pago. La dispensa que aquí se otorga tendrá una duración de 2 (dos) meses a partir de la fecha de la Asamblea.

Octavo: Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Jesús Abraham Cantú Orozco o cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

## **5) PERSONAS RESPONSABLES**

### **FIDUCIARIO**

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero HSBC. División Fiduciaria,  
Fideicomiso F/248827  
Delegado Fiduciario - Arturo Ortiz Radilla  
Delegado Fiduciario – María Teresa Caso Sáenz-Arroyo

### **ADMINISTRADOR**

NS Capital Asset Management, S.C.  
Av. Insurgentes Sur 1898 Piso 12  
Col Florida  
México D.F. 01020  
Atención: Ing. Jesús R. Robles Torrado y/o Arq. Miguel Arguelles Ortiz

### **REPRESENTANTE COMÚN**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Monex Grupo Financiero.  
Av. Paseo de la Reforma 284 Piso 9,  
C.P. 06600, México, D.F.  
Apoderado – Alejandra Tapia Jiménez

**6) ANEXOS**

**Anexo A - Reporte de auditorias**

**Anexo B - Balance y resultados del fideicomiso (Notas incluidas)**

**Anexo C - Estado de Cambios en la Situación Financiera**

**Anexo D – Dictamen Estados Financieros del Fideicomiso**

**Anexo E – Copia de los reportes generados durante el periodo reportado**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Delegado Fiduciario



---

Arturo Ortiz Radilla

HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero HSBC. División Fiduciaria, Fideicomiso F/248827

La presente hoja de firmas pertenece al 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 de Valores del Fideicomiso 248827 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

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 fideicomitados 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.



---

Por: Miguel Argüelles Ortiz  
Responsable de la Dirección General



---

Por: Miguel Argüelles Ortiz  
Director Administración y Finanzas



---

Por: Francisco Figueroa Caballero  
Director Técnico y Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al 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 de Valores del Fideicomiso 248827 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra 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 2014, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/248827 al 31 de Diciembre de 2014

CICB 08 Y CICB 08-2



Lic. Alejandra Tapia Jiménez

Apoderado

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

Monex Grupo Financiero

La presente hoja de firmas pertenece al 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 de Valores del Fideicomiso correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

## 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 Número F/248827 (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2015 y 28 de abril de 2014, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

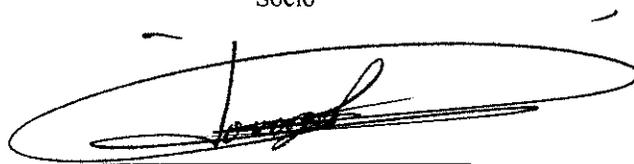
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados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



C. P. C. Jorge Evaristo Peña Tapia  
Apoderado



KPMG Cárdenas Dosal  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

México, D. F. a 29 de abril de 2015

Al Comité Técnico del  
Fideicomiso Irrevocable Número F/248827:

Expreso mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 (el "Fideicomiso") incluya como anexos en el reporte anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 24 de abril de 2015, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros de 2014"), y (ii) con fecha 28 de abril de 2014, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros de 2013", que en conjunto con los Estados Financieros de 2014, se denominan los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión, me cercioré 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 que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 24 de abril de 2015 sobre los sobre los Estados Financieros de 2014, y (ii) con fecha 28 de abril de 2014 sobre los Estados Financieros de 2013, que se incluyen como anexos en el Reporte Anual referido en el primer párrafo de esta carta, contienen una salvedad y un párrafo de énfasis, mismos que se detallan en dichos informes de auditoría.

Muy atentamente,  
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Ricardo Delfin Quinzaños  
Socio



KPMG Cárdenas Dosal  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

México, D. F., a 24 de abril de 2015

Al Comité Técnico del  
Fideicomiso Irrevocable Número F/248827:

En mi carácter de auditor externo del Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales") emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con: (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años terminados en esas fechas, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

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

Muy atentamente,  
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Ricardo Delfin Quinzaños  
Socio

**HSBC MEXICO, S.A.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**  
**GRUPO FINANCIERO HSBC**  
**DIVISION FIDUCIARIA**

**FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827**  
**Estados de Situación Financiera**

Cifras en miles Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

<b>Activo</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Pasivo y Déficit</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Inversiones en valores	\$ 21,530	16,136	Pasivo:		
Derechos de cobro vencidos	279,843	300,504	Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 393,408	393,408
Estimación de deterioro de los derechos de cobro	- 271,447	- 294,494	Total del pasivo	393,408	393,408
Derechos de cobro, neto	8,396	6,010	Déficit:		
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta	60,389	106,887	Patrimonio fideicomitado	51,266	51,266
			Resultados acumulados	- 315,641	- 252,670
			Resultado del ejercicio	- 38,718	- 62,971
			Total del déficit	- 303,093	- 264,375
<b>Total del activo</b>	<b>\$ <u>90,315</u></b>	<b><u>129,033</u></b>	<b>Total del pasivo y déficit</b>	<b>\$ <u>90,315</u></b>	<b><u>129,033</u></b>

**HSBC MEXICO, S.A.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**  
**GRUPO FINANCIERO HSBC**  
**DIVISION FIDUCIARIA**

**FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827**

Estado de Resultados

Cifras en miles Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos financieros	\$ 1,051	2,473
Gastos financieros	<u>- 16,265</u>	<u>- 18,814</u>
(Gastos) ingresos financieros, neto	- 15,214	- 16,341
Reversión (creación) de deterioro de derechos de cobro	<u>20,385</u>	<u>- 32,364</u>
Margen financiero, neto	5,171	- 48,705
Gastos generales	- 15,941	- 14,266
Pérdida por venta de bienes adjudicados	<u>- 27,948</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ - 38,718</u>	<u>- 62,971</u>



HSBC MEXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE  
GRUPO FINANCIERO HSBC  
DIVISION FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estados de Cambios en el patrimonio

Cifras en miles Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total del déficit</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	\$ 51,266	- 281,898	29,228	(201,404)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	29,228	- 29,228	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>- 62,971</u>	<u>(62,971)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	51,266	- 252,670	- 62,971	(264,375)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	- 62,971	62,971	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>- 38,718</u>	<u>(38,718)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	\$ <u>51,266</u>	<u>- 315,641</u>	<u>- 38,718</u>	<u>(303,093)</u>



HSBC MEXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE  
GRUPO FINANCIERO HSBC  
DIVISION FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/248827

Estado de Flujo de Efectivo

Cifras en miles Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ (38,718)	(62,971)
Ajustes por:		
Ingresos financieros	- 1,051	- 2,473
Creación (reversión) de los efectos por deterioro de los derechos de cobro	(20,385)	32,364
Pérdida por venta de bienes adjudicados	27,948	-
Gastos financieros	<u>16,265</u>	<u>18,814</u>
	(15,941)	(14,266)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	19,050	10,357
Intereses pagados	(16,265)	(18,814)
Cobro de derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta	<u>18,550</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación y disminución de inversiones en valores	(13,156)	(22,723)
Inversiones en valores:		
Al principio del año	<u>16,136</u>	<u>38,859</u>
Al fin del año	\$ <u><u>2,980</u></u>	<u><u>38,859</u></u>



248827 FIDEICOMISO HBMX  
AV PASEO DE LA REFORMA NO. 347 PISO 3  
COL. CUAUHTEMOC  
06500 CUAUHTEMOC DF

REF: FIDEICOMISO 248827

COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- El rubro de la cuenta de INVERSIONES EN VALORES está integrado por lo siguiente:

Concepto	2014 Importe	2013 Importe
INVERSIONES EN VALORES	21,530	16,136
<b>TOTAL EFECTIVO</b>	<b>21,530</b>	<b>16,136</b>

De acuerdo al contrato se establece que el Fiduciario invertirá las cantidades en numerario que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio del fideicomiso con base en instrumentos emitidos garantizados o avalados por el Gobierno Federal de México o por Instituciones de Crédito Nacionales, así como en certificados bursátiles.

2.- El rubro de ACTIVOS EN ESPECIE está conformado de la siguiente manera:

Concepto	2014 Importe	2013 Importe
DERECHOS AL COBRO	279,843	300,504
ESTIMACION DE DETERIORO DE LOS DERECHOS DE COBRO	-271,447	-294,494
DERECHOS AL COBRO SOBRE BIENES ADJUDICADOS DISPONIBLES PARA LA VENTA	60,389	106,887
<b>ACTIVOS EN ESPECIE</b>	<b>68,785</b>	<b>112,897</b>

Los Derechos al cobro están conformados por los activos definidos en el contrato de Fideicomiso, la actualización se hace con base al valor del reporte que envía el administrador. Información al 31 de Diciembre de 2014

3.- **Riesgos**  
Administración de riesgos financieros

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de crédito cedidos al Fideicomiso sobre la cartera de créditos puente otorgados por el Fideicomitente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que respalda los derechos al cobro de créditos puente otorgados a desarrolladores inmobiliarios.

La finalidad del Fideicomiso es obtener recursos del público inversionista a través de la emisión, oferta pública y colocación de Certificados Bursátiles (CB's) para cubrir con las necesidades de financiamiento del Fideicomitente. Los activos fideicomitados son créditos puente elegibles transferidos bajo la celebración de contratos de cesión que cubrirán el pago de principal e intereses de los CB's y los gastos del Fideicomiso, según la prioridad establecida.

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se presentaron incumplimientos en los créditos puente. Los flujos derivados del pago de los créditos puente por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

Bienes Adjudicados-

El Fideicomiso presenta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 un saldo en bienes adjudicados por \$60,389 y \$106,887 respectivamente

Riesgo de liquidez



248827 FIDEICOMISO HBMX  
AV PASEO DE LA REFORMA NO. 347 PISO 3  
COL. CUAUHEMOC  
06500 CUAUHEMOC DF

REF: FIDEICOMISO 248827

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Todas las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles fiduciarios que se emitan en cada emisión se pagarán únicamente con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso emisor.

El patrimonio del Fideicomiso emisor estará constituido, principalmente, por los derechos relacionados con los créditos elegibles y sus garantías relacionadas, derechos al cobro, cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales derivados de los créditos elegibles y su cobranza.

#### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso no tiene exposición a riesgo cambiario; sin embargo, al tener pasivos y activos a tasa variable, el Fideicomiso tiene riesgo de tasa de interés. Si las tasas se incrementan, las obligaciones del Fideicomiso al pago de los intereses de los certificados fiduciarios se incrementarían.

**Fideicomiso Irrevocable Número  
F/248827 para la Emisión de  
Certificados Bursátiles  
(HSBC México, S. A., Institución de  
Banca Múltiple, Grupo Financiero  
HSBC, División Fiduciaria)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

## Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomiso Irrevocable Número F/248827  
para la emisión de Certificados Bursátiles  
(HSBC México, S. A., Institución de Banca  
Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División  
Fiduciaria):

(Miles de pesos)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la emisión de Certificados Bursátiles (HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio (Déficit) y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración 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 Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del Fideicomiso de sus estados financieros, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

(Continúa)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

*Fundamento para la opinión con salvedad*

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso tiene registrados bienes que fueron adjudicados en años anteriores con un valor en libros de \$60,389 y \$106,887, respectivamente. No nos fue posible obtener evidencia apropiada de auditoría que nos permita evaluar si el valor de recuperación de estos bienes adjudicados excede o no su valor en libros. Consecuentemente, no pudimos determinar la existencia de una baja de su valor en libros que requiera de un ajuste contable.

*Opinión con salvedad*

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de lo descrito en el párrafo correspondiente a fundamento para la opinión con salvedad, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la emisión de Certificados Bursátiles (HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

*Párrafo de énfasis*

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en las notas 6 y 7 a los estados financieros, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente y se presenta un déficit en el patrimonio, esta situación podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los Certificados Bursátiles, a los cuales a la fecha de este informe no se han realizado pagos de principal.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Ricardo Delfín Quinzaños

24 de abril de 2015

**Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la Emisión de Certificados  
Bursátiles (HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Pasivo y Déficit</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
			Pasivo:		
Inversiones en valores (nota 4)	\$ 21,530	16,136	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	\$ 393,408	393,408
Derechos de cobro vencidos (nota 5)	279,843	300,504	Total del pasivo	<u>393,408</u>	<u>393,408</u>
Estimación de deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	<u>(271,447)</u>	<u>(294,494)</u>	Déficit:		
Derechos de cobro, neto	8,396	6,010	Patrimonio fideicomitado (nota 7)	51,266	51,266
Derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta (nota 8)	60,389	106,887	Resultados acumulados	(315,641)	(252,670)
			Resultado del ejercicio	<u>(38,718)</u>	<u>(62,971)</u>
			Total del déficit	<u>(303,093)</u>	<u>(264,375)</u>
<b>Total del activo</b>	\$ <u><u>90,315</u></u>	<u><u>129,033</u></u>	<b>Total del pasivo y déficit</b>	\$ <u><u>90,315</u></u>	<u><u>129,033</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 24 de abril de 2015 y firmados en su representación por el Delegado Fiduciario.

**Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la Emisión de Certificados  
Bursátiles (HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u><b>2014</b></u>	<u><b>2013</b></u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 1,051	2,473
Gastos financieros (nota 6)	<u>(16,265)</u>	<u>(18,814)</u>
Gastos financieros, neto	(15,214)	(16,341)
Reversión (creación) de deterioro de derechos de cobro (nota 5)	<u>20,385</u>	<u>(32,364)</u>
Margen financiero, neto	5,171	(48,705)
Gastos generales	(15,941)	(14,266)
Pérdida por venta de bienes adjudicados (nota 1)	<u>(27,948)</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio	\$ <u><u>(38,718)</u></u>	<u><u>(62,971)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 24 de abril de 2015 y firmados en su representación en su representación por el Delegado Fiduciario.

**Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la Emisión de Certificados  
Bursátiles (HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Estados de Cambios en el Déficit

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total del déficit</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	\$ 51,266	(281,898)	29,228	(201,404)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	29,228	(29,228)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(62,971)</u>	<u>(62,971)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	51,266	(252,670)	(62,971)	(264,375)
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	(62,971)	62,971	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38,718)</u>	<u>(38,718)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	\$ <u>51,266</u>	<u>(315,641)</u>	<u>(38,718)</u>	<u>(303,093)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 24 de abril de 2015 y firmados en su representación por el Delegado Fiduciario.

**Fideicomiso Irrevocable Número F/248827 para la Emisión de Certificados  
Bursátiles (HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	\$ (38,718)	(62,971)
Ajustes por:		
Ingresos financieros	(1,051)	(2,473)
Reversión (creación) de los efectos por deterioro de los derechos de cobro	(20,385)	32,364
Perdida por venta de bienes adjudicados	27,948	-
Gastos financieros	<u>16,265</u>	<u>18,814</u>
	(15,941)	(14,266)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	19,050	10,357
Intereses pagados	(16,265)	(18,814)
Cobros de derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta	<u>18,550</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) de inversiones en valores	5,394	(22,723)
Inversiones en valores:		
Al principio del año	<u>16,136</u>	<u>38,859</u>
Al fin del año	\$ <u><u>21,530</u></u>	<u><u>16,136</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 24 de abril de 2015 y firmados en su representación por el Delegado Fiduciario.

**Fideicomiso Irrevocable F/248827 para la emisión de  
Certificados Bursátiles (HSBC México, Institución de Banca  
Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)**

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

**(1) Entidad que reporta y operaciones sobresalientes -**

El 12 de mayo de 2008, se celebró el contrato de Fideicomiso de administración con carácter Irrevocable número F/248827, Emisión de Certificados Bursátiles CICB-08 y CICB-08-2 (el Fideicomiso) entre Crédito Inmobiliario, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente, Fideicomisario en segundo lugar ó Crédito Inmobiliario), y HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (el Fiduciario o HSBC), designándose a Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB's), quienes son fideicomisarios en primer lugar.

El Fiduciario está ubicado en paseo de la Reforma 347, en la Colonia Cuauhtémoc, C. P. 06500, de la Ciudad de México, Distrito Federal.

El objetivo del Fideicomiso es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria otorgados por el Fideicomitente, mediante la aportación de los activos fideicomitados por parte del Fideicomitente de conformidad con el contrato de cesión y pagarés, con el fin de colocar CB's entre el público inversionista en la Bolsa Mexicana de Valores. El producto neto de la colocación, una vez deducidos los gastos de emisión, es entregado al Fideicomitente como contraprestación por la cesión de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria aportados al patrimonio del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los Tenedores de los CB's se cumplirán solo con el patrimonio fideicomitado, por lo que si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que el Fiduciario lleve a cabo todos los pagos y no cumpla con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni ninguna otra persona, serán responsables.

El Fideicomiso se extinguirá cuando se haya pagado la totalidad de las obligaciones sobre los CB's series "A" y "B" y los adeudos pendientes de la administración, ó cuando los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria se hayan cobrado en su totalidad.

El Fideicomiso no tiene personal propio, por lo que la administración se realiza a través de los servicios recibidos del Fiduciario.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El contrato de fideicomiso establece tres periodos de operación: i) un periodo de desembolso inicial pudiendo concluir en la fecha más próxima al primer aniversario de la emisión o bien con el comienzo del periodo de amortización y en caso de que un periodo de amortización parcial exista, este periodo queda suspendido, ii) un periodo de revolvencia el cual inició el 12 de mayo de 2009, durante el cual únicamente se pagan intereses sobre los CB's serie A y serie B y concluye al inicio de un periodo de amortización (pudiendo ser un periodo de amortización anticipada o una amortización programada) y iii) un periodo de amortización el cual inició para la serie A el 25 de enero de 2010 y para la serie B el 25 de junio de 2010, en donde se liquidan los CB's con los recursos provenientes de la cobranza de los créditos conforme a los pasos de la cascada de flujos de efectivo mencionados en el siguiente párrafo.

Durante la vigencia del contrato de fideicomiso se estipulan pagos de flujos de efectivo (orden de desembolso) conforme a la siguiente prelación y orden: i) pagos y gastos del fideicomiso, ii) pago de honorarios por administración, iii) pago de comisiones por compromiso conforme línea de crédito, iv) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie A, v) pago de los intereses devengados y no pagados línea de crédito, vi) pago de las primas de seguro bajo el contrato del seguro, vii) fondeo de la cuenta de reserva de intereses, viii) pago de intereses devengados y no pagados de los CB's serie B, ix) pago del principal de la línea de crédito, x) pago del principal de los CB's serie A, xi) pago del principal de los CB's serie B y xii) distribución de efectivo en exceso.

El contrato de fideicomiso establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer entre las que se encuentra el mantener un índice de revolvencia. Posterior al inicio del periodo de revolvencia no se logró mantener dicho índice y por lo tanto, el 21 de septiembre de 2009 el representante común de los CB's notificó la existencia del incumplimiento del contrato por lo que se inició el periodo de amortización anticipada que estipula el contrato de fideicomiso en casos de incumplimiento. Conforme a las cláusulas del contrato de fideicomiso, en este periodo de amortización anticipada se deberá cumplir con lo siguiente: i) el fiduciario deberá continuar adquiriendo pagarés elegibles suscritos por desarrolladores bajo créditos vigentes, ii) el fiduciario no deberá comprar crédito adquirido alguno, iii) los CB's serie A serán amortizados de conformidad a la cascada de flujos mencionada en el párrafo anterior y iv) el fiduciario no deberá utilizar cualesquiera de los fondos del patrimonio del fideicomiso para realizar pago alguno a los tenedores de los CB's Serie B o al tenedor de la constancia hasta que el principal y los intereses devengados bajo los CB's serie A hayan sido pagados en su totalidad.

Posteriormente, se incumplieron con otras obligaciones de hacer y no hacer como el mantener cartera vencida.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El contrato de Fideicomiso establece principalmente que el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Realizar los actos y suscribir cualesquiera documentos y solicitudes de los CB's Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores (RNV) a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) a fin de llevar a cabo una o más emisiones, ofertas públicas y colocaciones de Certificados Bursátiles por los montos que le instruya por escrito el Fideicomitente.
- b. Realizar los actos y suscribir los documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes para listar los CB's en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV).
- c. Realizar los actos y suscribir y entregar los documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes para mantener la inscripción de los CB's en la BMV.
- d. En o antes de la fecha de liquidación original, abrir y mantener las cuentas y aplicar los fondos que se encuentran depositados en las cuentas de conformidad con la prelación establecida en la cascada de flujos.
- e. Recibir la titularidad y administrar los activos y derechos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.
- f. Suscribir, entregar y, en su caso, sustituir la constancia que documenta la aportación de capital realizada por el Fideicomitente.
- g. Designar a Crédito Inmobiliario como Administrador inicial para que mantenga y administre el patrimonio del Fideicomiso y designar a Patrimonio, S. A. de C. V. SOFOL o cualquier otro sustituto que apruebe el representante común, como Administrador sustituto.
- h. Llevar a cabo las inversiones permitidas en los términos previstos en los contratos del Fideicomiso.
- i. Celebrar con el Fideicomitente y, en su caso con el Administrador sustituto, el contrato de administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos del contrato de Fideicomiso.
- j. Custodiar y resguardar los documentos relevantes.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- k. Formalizar ante notario público los contratos de cesión.
- l. Utilizar el efectivo disponible para adquirir pagarés elegibles suscritos conforme a los créditos vigentes.
- m. Recibir el reporte de distribución y realizar los pagos descritos en el mismo.
- n. Realizar los actos y/o concurrir a la celebración de los documentos necesarios para:
  - i. Cumplir con los requisitos de la fuente de fondeo; y
  - ii. Obtener y/o celebrar, según sea el caso, la documentación de la fuente de fondeo.
- o. Pagar puntualmente todas las cantidades debidas y pagaderas de principal e intereses de los CB's de conformidad con la cascada de flujos y en términos de lo establecido en los CB's.
- p. Previa instrucción por escrito del Representante Común, pagar anticipadamente los CB's en los términos de lo establecido en los CB's y en las cláusulas de este contrato.
- q. Pagar puntualmente todos los gastos del fideicomiso previstos en este contrato.
- r. Llevar a cabo la sustitución o readquisición de los créditos atrasados, créditos vencidos, créditos no elegibles, o cualesquiera otros créditos y celebrar y suscribir la documentación que sea necesaria para llevar a cabo dicha sustitución.
- s. Entregar al Fideicomitente como tenedor de la constancia, el efectivo en exceso que, en su caso exista, y/o el remanente del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la prelación establecida en la cascada de flujos y sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato.

***Operaciones sobresalientes-******Venta de bienes adjudicados***

Con fecha de 25 de agosto de 2014, mediante un acuerdo comercial el Fideicomiso vendió el bien adjudicado correspondiente a "Casa Metropolitana, S. A. de C. V." con un valor en libros de \$38,698 a un precio de \$10,750. Dicha operación generó una pérdida por venta de bienes adjudicados por \$27,948, la cual fue registrada en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Dicha operación fue aprobada por la Asamblea de tenedores el 21 de mayo de 2014.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Adicionalmente, el 14 de noviembre de 2014 se recibieron flujos correspondientes a bienes adjudicados de “In House, S. A. de C. V.” e “In House Estado de México, S. A. de C. V.” por un importe de \$815 y \$6,985, respectivamente (ver nota 8).

*Condonación de derechos de cobro*

Con fecha 31 de enero de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo judicial con “Inmobiliaria Vipegasa, S. A. de C. V.” (Vipegasa), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$20,662, por un importe de \$18,000 más \$642 de intereses, así mismo se acordó condonar el diferencial equivalente a \$2,662, el cual fue aplicado contra la estimación de deterioro (ver notas 5 y 8).

**(2) Autorización y bases de presentación-**

El 24 de abril de 2015, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Delegado Fiduciario Tomás Alfredo Sánchez Moreno.

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables se muestran en la nota 3.

De acuerdo con las NIIF, al no existir transferencia de riesgos y beneficios de la cartera hipotecaria cedida por el fideicomitente al Fideicomiso, este último registra una cuenta por cobrar cuya fuente de pago está representada por la cartera hipotecaria cedida.

Toda la información financiera presentada ha sido redondeada a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

**(a) Base de medición-**

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

- Derechos de cobro- Costo amortizado.
- Obligaciones sobre certificados bursátiles- Costo amortizado.

**(b) Moneda funcional y de informe-**

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(c) *Uso de estimaciones-***

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones relevantes que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los principales rubros sujetos a estas estimaciones y suposiciones son la estimación de deterioro de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria y derechos sobre bienes adjudicados disponibles para la venta. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual se revisan y en cualquier período futuro afectado.

**(3) Principales políticas contables-**

Las principales políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente en la preparación de los estados financieros:

**(a) *Inversiones en valores-***

El Fideicomiso reconoce inicialmente las inversiones a su valor de mercado, desde la fecha en que asume derechos y/u obligaciones contractuales. Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención que tiene el Fiduciario al momento de su adquisición. Las inversiones en valores están representadas por títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal en directo o reportos.

Los rendimientos se reconocen en el estado de resultado integral en el rubro de "Ingresos financieros".

**(b) *Activos y pasivos financieros-*****Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros más importantes se reconocen en la fecha de cesión del Fideicomitente de la cartera hipotecaria al Fideicomiso que generan la cuenta por cobrar o los derechos de cobro, o bien en la fecha de emisión de certificados bursátiles misma que genera la obligación de pago.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

*Activos financieros*

- Inversiones en valores y derechos de cobro, neto.

*Pasivos financieros*

- Obligaciones sobre certificados bursátiles.

*Baja de activos y pasivos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo o un pasivo financiero cuando los derechos de cobro o las obligaciones son liquidados, o bien cuando los riesgos y beneficios del activo o pasivo son substancialmente transferidos a otra entidad, en este último caso la diferencia entre el valor en libros del activo o el pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del periodo. Cualquier interés, en dicha transferencia de riesgos y beneficios, que se retenga o se genere es reconocido como un activo o un pasivo.

**(c) *Derechos de cobro-***

El saldo de este rubro se integra por los derechos de cobro de cartera hipotecaria, cedidos al Fideicomiso por el Fideicomitente.

Los derechos de cobro se valúan al costo amortizado debido a que cumplen con las dos condiciones siguientes:

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

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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 (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

*Identificación y medición del deterioro*

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro 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 cartera hipotecaria son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utiliza un modelo de pérdida incurrida cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtienen mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a si las condiciones actuales de economía y crédito son tales que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Cuando ocurre un hecho posterior que ocasiona que disminuya el monto de la pérdida por deterioro, esta disminución de la pérdida por deterioro es reversada en resultados.

El método para la medición del deterioro es el de pérdida incurrida. Este se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida (PIP) que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y la consecución de este.

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

Están representados por inmuebles habitacionales adjudicados por el Fideicomiso como resultado de ejercer la garantía sobre los derechos de cobro no cubiertos oportunamente; dichos derechos serán recuperados mediante su venta, por lo que se clasifican como disponibles para la venta.

**(e) *Pasivos financieros-***

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para la imputación del gasto 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 pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

**(h) *Patrimonio (déficit)-***

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las cantidades de efectivo que el Fideicomitente aportó al Fideicomiso, los derechos de cobro de cartera hipotecaria transferidos y los resultados de las operaciones de cada ejercicio.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(i) Ingresos y gastos financieros-**

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de 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.

**(j) Obligaciones fiscales-**

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

**(k) 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.

**(l) Cambios en políticas contables-**

El Fideicomiso ha aplicado de manera consistente sus políticas contables con el ejercicio anterior. Los pronunciamientos contables publicados durante 2014 no generaron efectos importantes en los estados financieros.

**(4) Inversiones en valores-**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las inversiones en valores se integran por valores gubernamentales por un monto de \$21,530 y \$16,136, respectivamente, que generan intereses a una tasa promedio anual del 2.41% y 3.0%, respectivamente.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos financieros” y ascienden a \$409 y \$1,810, respectivamente.

**(5) Derechos de cobro-**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en moneda nacional se muestran a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Derechos de cobro	\$ 279,843	300,504
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(271,447)</u>	<u>(294,494)</u>
	\$ <u>8,396</u>	<u>6,010</u>

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al principio del año	\$ (294,494)	(262,130)
Aplicación de la reserva de deterioro contra el Estado de Situación Financiera	2,662	-
Reversión (cancelación) de deterioro	<u>20,385</u>	<u>(32,364)</u>
	\$ <u>(271,447)</u>	<u>(294,494)</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, se registraron intereses en el resultado integral en el rubro de “Ingresos financieros” que ascienden a \$642 y \$663, respectivamente.

Según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso, no deberán existir cuentas por cobrar hipotecarias vencidas (créditos no recuperados en más de 90 días). En el caso de que esto ocurra, el Fideicomitente tendrá el derecho, más no la obligación de sustituir dichos créditos.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El método de pérdida incurrida para la estimación del deterioro de los derechos de cobro se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y la realización de este.

En la nota 8 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos financieros y pasivos financieros.

**(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-**

Las obligaciones sobre los CB's representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el prospecto de inversión.

Con fecha 12 de mayo de 2008, el Fideicomiso llevó a cabo una operación de bursatilización de créditos, cuyo reestructurador fue ING Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero ING (ING). Esta emisión se efectuó con base en el programa de CB's, establecido por el Fiduciario emisor y autorizado por la Comisión por un monto de hasta \$2,000,000, la emisión consta de una serie "A" o preferente, una serie "B" o subordinada y una aportación de patrimonio hecha por el Fideicomitente.

El monto de los recursos obtenidos fue de \$500,000 para la serie "A", \$81,646 para la serie "B", y \$51,266 para una constancia (patrimonio aportado), lo cual equivale a una cobertura del 21% otorgado por Standard & Poor's, S. A. de C. V. (S&P) y Moody's de México, S. A. de C. V. (Moody's).

El 17 de mayo de 2013 fecha de vencimiento de los CB's, la Asamblea de Tenedores acordó que éstos se encuentran vigentes y permanecerán vigentes hasta en tanto los mismos no hayan sido amortizados en su totalidad, dado que, al presentarse algún evento de amortización anticipada, se considera que la fecha de vencimiento de los CB's será aquella en que los mismos se hayan amortizado en su totalidad.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cobranza de los derechos de cobro en los últimos años ha disminuido considerablemente, los cuales ascendieron a \$36,550 y \$7,456, respectivamente; esta situación podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de las obligaciones sobre los CB's se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ <u>393,408</u>	<u>393,408</u>

Las obligaciones sobre los CB's, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses de acuerdo con la metodología de costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, dichos intereses ascendieron a \$16,265 y \$18,414, respectivamente, los cuales están registrados en los estados del resultado integral en el rubro de "Gastos financieros".

**(7) Patrimonio fideicomitado-**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el patrimonio equivale a la porción relativa al principal de la constancia de la que es tenedor el Fideicomitente. La constancia da derecho a su tenedor a recibir el monto remanente, una vez que se hayan amortizado completamente las obligaciones sobre los certificados y los adeudos pendientes de la Administración del Fideicomiso.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cobranza de los derechos de cobro ha venido disminuyendo considerablemente, durante 2014 y 2013 se recibió cobranza por \$36,550 y \$7,456 misma que presenta un déficit en el patrimonio; esto podría ser causa de incumplimiento sobre las obligaciones del Fideicomiso entre las cuales se encuentra el pago de los CB's.

**(8) Administración de riesgos financieros-**

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

***Riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso sobre la cartera de créditos puente otorgados por el Fideicomitente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que respalda los derechos de cobro de créditos puente otorgados a desarrolladores inmobiliarios.

Al momento de la bursatilización y emisión de certificados bursátiles fiduciarios, la Serie A del Fideicomiso 248827 fue identificada con la clave de certificados bursátiles fiduciarios CICB 08. La Serie B fue identificada con la clave CICB 08-2.

La finalidad del Fideicomiso es obtener recursos del público inversionista a través de la emisión, oferta pública y colocación de los CB's para cubrir las necesidades de financiamiento del Fideicomitente. Los activos fideicomitados son créditos puente elegibles transferidos bajo la celebración de contratos de cesión que cubrirán el pago de principal e intereses de los CB's y los gastos del Fideicomiso, según la prioridad establecida.

Durante el tiempo de vida del Fideicomiso, se han estado presentando incumplimientos en los créditos puente. Los flujos derivados del pago de los créditos puente por parte de los Desarrolladores Inmobiliarios involucrados constituyen los principales elementos que conforman el patrimonio del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 todos los derechos de crédito se encuentran vencidos y mantienen una calificación crediticia muy baja.

El 21 de septiembre de 2009 el representante común del Fideicomiso notificó la existencia de un incumplimiento en el contrato de fideicomiso y conforme a las cláusulas del mismo comenzó el periodo de amortización anticipada.

Durante el segundo semestre de 2011 el Fideicomiso comenzó la amortización de los certificados bursátiles Serie "A".

La serie A del Fideicomiso fue calificada el 27 de mayo de 2013 por S&P con "D", debido al incumplimiento de pago de principal en la fecha de vencimiento legal. El 4 de marzo de 2015 S&P mantiene la misma calificación de estos certificados bursátiles.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La serie B fue calificada como “mxD” por S&P en diciembre de 2013. Al 4 de marzo de 2015 S&P mantiene la misma calificación de estos certificados bursátiles.

Basados en lo anterior, las probabilidades de que se obtengan recursos suficientes para liquidar los certificados bursátiles son muy bajas.

A continuación se presenta un análisis de la concentración de los créditos puente por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2014:

<u>Centro</u>	<u>% del Saldo</u>
Querétaro	25.8%
D.F.	23.2%
Morelos	<u>2.6%</u>
Subtotal Centro	<u>51.6%</u>
<u>Norte</u>	
Coahuila, Subtotal	
Norte	<u>7.9%</u>
<u>Sur</u>	
Chiapas	20.5%
Oaxaca	13.4%
Guerrero	4.4%
Veracruz	<u>2.2%</u>
Subtotal Sur	40.5%
	=====

En los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, no se especificó alguna restricción relacionada con la concentración geográfica.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

A continuación se presenta un análisis de la concentración de los créditos puente por Desarrollador:

**Saldo de Capital**

<b>Desarrollador</b>	<b><u>2014</u></b>
Kreo Constructora, S.A. de C.V.	25.8%
Promotora Sky View del Valle, S.A. de R.L.	21.0%
Figo Construcciones, S.A. de C.V.	15.4%
Habita Familia, S.A. de C.V.	7.9%
Tecnología Terrestre y Urbana de México, S.A.	7.2%
Consortio Constructor Punta Vizcaya, S.A.	6.3%
Grupo Constructor Inmobiliario Tu Casa en el sureste, S.A. DE C.V.	5.1%
Otros	<u>11.3%</u>
Total	<u>100%</u>

Al 31 de diciembre de 2014 el 62.2% del saldo pendiente por cubrirse se concentra en tres desarrolladores.

***Bienes adjudicados-***

El Fideicomiso presentó al 31 de diciembre de 2014 y 2013, un saldo en bienes adjudicados por \$60,389 y \$106,887, respectivamente.

El Administrador del Fideicomiso reportó que existen dos adjudicaciones de los bienes relacionados con los créditos puente. En las bases de datos brindadas por el Administrador del Fideicomiso se reportan los siguientes saldos respecto a estos desarrollos:

<b><u>Desarrollador</u></b>	<b><u>Desarrollo</u></b>	<b><u>Saldo reportado</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
1	A	\$ 20,951	21,766
2	B	-	38,698
3	C	<u>39,438</u>	<u>46,423</u>
	<b>Total</b>	\$ <u>60,389</u>	<u>106,887</u>

(Continúa)

## Fideicomiso Irrevocable F/248827

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

### *Venta de bienes adjudicados*

Con fecha de 25 de agosto de 2014, mediante un acuerdo comercial el Fideicomiso vendió el bien adjudicado correspondiente a “Casa Metropolitana, S. A. de C. V.” con un valor en libros de \$38,698 a un precio de \$10,750. Dicha operación generó una pérdida por venta de bienes adjudicados por \$27,948, la cual fue registrada en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Dicha operación fue aprobada por la Asamblea de tenedores el 21 de mayo de 2014.

Adicionalmente, el 14 de noviembre de 2014 se recibieron flujos correspondientes a bienes adjudicados de “In House, S. A. de C. V.” e “In House Estado de México, S. A. de C. V.” por un importe de \$815 y \$6,985, respectivamente.

### *Condonación de derechos de cobro*

Con fecha de 31 de enero de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo judicial con “Inmobiliaria Vipegasa, S. A. de C. V.” (Vipegasa), en donde acordó liquidar el derecho de cobro que ascendía a \$20,662, por un importe de \$18,000 más \$642 de intereses, así mismo se acordó condonar el diferencial equivalente a \$2,662, el cual fue aplicado contra la estimación de deterioro.

### ***Deterioro-***

Como se describió en la sección de principales políticas contables, el método para la medición del deterioro es el de Pérdida Incurrida basado en Pérdida Esperada.

Este se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida así como en un parámetro de ajuste denominado periodo de identificación de la pérdida (PIP) que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y la consecución de este. La expresión de la Pérdida Incurrida se muestra a continuación:

$$\text{Pérdida Crediticia Incurrida} = \text{PI} * \text{CA} * \text{SP} * \text{PIP}$$

Donde:

PI: es la probabilidad de incumplimiento

CA: es el costo amortizado de los créditos puente vinculados al Fideicomiso

SP: es la severidad de la pérdida ó recíproco de la recuperación expresado en porcentaje

PIP: es el periodo de identificación de la pérdida

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Determinación de los valores de parámetros:

- PI: es igual a uno, dado que ya se ha presentado el incumplimiento.
- CA: Dada la información proporcionada por el Administrador, se determinó el valor del costo amortizado bajo el método de tasa de interés efectiva.
- PIP: La totalidad de la cartera Fideicomitada presenta deterioro, esta situación implica la no existencia de una medición de pérdida incurrida no reportada. Consecuentemente, el periodo de identificación de la pérdida (PIP) es considerado igual a uno.
- SP: Para determinar el valor de este componente, se tomaron en cuenta las consideraciones que se muestran a continuación:

Los desarrollos inmobiliarios que garantizan los créditos tienen un avance de obra registrado no confirmado del 71.02% y existe insuficiencia de información del valor real de las garantías.

Los créditos puente vinculados al Fideicomiso han mostrado recuperación en los últimos años. De diciembre de 2013 al cierre de 2014 el saldo de capital recuperado es de 18 millones como resultado de los pagos recibidos.

	<b>Dec-14</b>	<b>Dec-13</b>
Vigentes	0.00	0.00
1-30 días	0.00	0.00
31-60 días	0.00	0.00
61-90 días	0.00	0.00
>91 días	279,843	300,504
Activos		
Recuperados	<u>60,389</u>	<u>106,887</u>
<b>Total Saldo<sup>(1)</sup></b>	<b>340,232</b>	<b>407,392</b>
Recuperación	18,000	7,436
% de Recuperación	4%	2%

<sup>(1)</sup> Corresponde a flujos de efectivo esperados.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La ubicación geográfica también puede ser un factor que impacte en incrementar la severidad de la pérdida. Como se describió en el análisis de concentración el saldo pendiente de los créditos puente vinculados al Fideicomiso presenta una concentración en la zona centro del país.

Tomando en cuenta los flujos de recuperación obtenidos en 2014 y 2013, la severidad promedio de la pérdida estimada para estos créditos puente es de 97% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación.

Por otro lado, el pronóstico del tiempo de recuperación por la vía judicial, según los informes del Administrador, es de 12 a 24 meses para 7 créditos y menos de 12 meses para los 6 créditos restantes, lo que podría significar una mayor probabilidad de recuperación.

De los 13 créditos, 8 se encuentran en la etapa de “Procedimiento Especial Judicial de Ejecución de Fideicomiso de Garantía”, 3 en la etapa de “Jurisdicción Voluntaria”, uno en “Ordinario Mercantil”, uno más presenta “Amparo, juicio ordinario mercantil y Denuncia Penal”.

Estimación de la pérdida incurrida:

Una vez definidos los valores de los parámetros, la severidad de la pérdida estimada para los créditos puente es de 97% para los activos que no han pasado por un proceso de adjudicación. La pérdida incurrida se describe en la siguiente tabla:

31 de diciembre de 2013					
	CA	PI	SP	PIP	Pérdida incurrida
Cartera Fideicometida	\$300,504	100%	98%	1	\$ 294,494

31 de diciembre de 2014					
	CA	PI	SP	PIP	Pérdida incurrida
Cartera Fideicometida	\$ 279,843	100%	97%	1	\$ 271,447

Respecto a los bienes adjudicados, los Estados Financieros de 2014 y 2013 reportan \$60,389 y \$106,887, respectivamente.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Dado que no existe información sobre el valor actual de los bienes adjudicados o su recuperabilidad, la severidad de la pérdida para los mismos se estima en 100%, para el cierre de 2014.

Inversiones

Con el fin de mantener el valor de las cantidades depositadas en la cuenta de ingresos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, en el mismo se establecieron las siguientes políticas.

Los ingresos que se reciben del portafolio de créditos, se pueden invertir en los siguientes instrumentos financieros:

- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal mexicano, cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del Gobierno Federal mexicano, o cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del Gobierno Federal mexicano siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del Gobierno Federal mexicano;
- Instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIs emitidos por alguna sociedad de inversión mexicana cuyo portafolio de deuda cuente con una calificación en la escala nacional de al menos “mxAAA” por S&P, una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s; o una calificación en la escala global moneda local de al menos “AAA(mex)” por Fitch, cuyo portafolio se encuentra compuesto por valores emitidos por el Gobierno Federal mexicano o por un agencia federal mexicana; siempre y cuando dichos instrumentos de deuda cuenten con una calificación en la escala nacional de al menos “mxAAA” por S&P, una calificación en la escala nacional de “AAA.mx” por Moody’s; o una calificación en la escala global moneda local de al menos “Baa1” por Moody’s; e
- Inversiones a través de ventas o contratos de recompra con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en los incisos anteriores.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los saldos de inversiones en valores son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversiones en Valores	\$ 21,530 =====	16,136 =====

Aforo

La estructura de aforo de la operación consiste en los siguientes porcentajes de los Recursos Totales: (1) 79.00% de CB's Serie A, (2) 12.90% de CB's Serie B, y (3) 8.10% de la aportación de patrimonio documentado por la Constancia. En términos de Cobertura Crediticia de la Serie A, los recursos totales representan el 1.2658 de la Serie A. En caso de que la cobertura crediticia de la serie A sea menor a 1.1463, se declarará un evento de amortización anticipada parcial, que de no ser curada en el término estipulado en el Fideicomiso generará un evento de amortización anticipada.

Factores externos

El pago de los créditos puente cedidos a favor del Fideicomiso depende preponderantemente de la situación económica de los clientes, eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales), los cuales pueden afectar la capacidad de pago de los deudores. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los deudores puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago.

La totalidad de los deudores se ubican en México, por lo tanto, el pago de los certificados bursátiles fiduciarios depende, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

Los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B son quirografarios y, por lo tanto no cuentan con garantía específica. Si en un momento dado dicho patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores, estos no tendrían recurso alguno contra del Fideicomitente, el Fiduciario o el Representante Común para reclamar el pago.

Los pagos a realizar por el Fiduciario están sujetos a la prelación establecida en la cascada de flujos del Fideicomiso. Los pagos a los tenedores están subordinados a los pagos previos de acuerdo con dicha prelación.

(Continúa)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Los créditos puente son otorgados a desarrolladores o promotores para la construcción y venta de los complejos inmobiliarios. En caso de que el desarrollador no cumpla con las especificaciones de los complejos planeados o no complete las obras, esto puede impactar negativamente al cumplimiento de los créditos hipotecarios vinculados, lo que a su vez pone en riesgo la fuente de pago de los créditos puente y consecuentemente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Existe la posibilidad de que ocurran casos fortuitos o de fuerza mayor (terremotos, incendios, o cualquier otro desastre similar) que pueden afectar a los inmuebles que garantizan el pago de las cantidades adeudadas bajo cada uno de los créditos transmitidos al Fideicomiso.

***Riesgo de liquidez-***

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Todas las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles fiduciarios que se emitan en cada emisión se pagarán únicamente con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso emisor. El patrimonio del Fideicomiso emisor estará constituido, principalmente, por los derechos relacionados con los créditos elegibles y sus garantías relacionadas, derechos al cobro, cuentas por cobrar y los demás derechos contractuales derivados de los créditos elegibles y su cobranza.

**Análisis de vencimientos:*****a) Vencimiento del activo***

Uno de los componentes del patrimonio del Fideicomiso está constituido por los créditos puente que se otorgaron a los Desarrolladores Inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2014 los créditos puente del Fideicomiso se encuentran vencidos.

***b) Vencimiento del pasivo***

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar pago alguno. El Fideicomitente o el Fiduciario no garantizan rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles.

(Continúa)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/248827**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2014 los certificados bursátiles se encuentran vencidos. Sin embargo, debido a la insuficiencia para pagar los certificados bursátiles en la fecha de vencimiento estipulada en el prospecto de colocación, la Bolsa Mexicana de Valores emitió un informe con fecha 20 de mayo de 2013, en dónde se establece como fecha de vencimiento aquella en que los certificados bursátiles se hayan amortizado en su totalidad, por lo que, los certificados deberán seguir devengando intereses.

Se estableció como fecha de pago, el 25 de mayo de 2020, sin embargo, esto dependerá de la capacidad del Fideicomiso para recuperar los activos a su valor nominal.

Tanto la Serie A con clave CICB 08 como la Serie B con clave CICB 08-2, no presentan análisis de sensibilidad debido a que la emisión está en situación de deterioro y por lo tanto no es sensible a variaciones de la tasa de interés.

***Clasificaciones contables y valor razonable***

La tabla siguiente muestra el valor en libros y el valor razonable de los pasivos financieros del Fideicomiso:

31 de diciembre de 2013	Valor en Libros		Valor Razonable			
	Activo/Pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Derechos de Cobro</b>						
Derechos	6,010	6,010	-	-	6,010	6,010
	<b>6,010</b>	<b>6,010</b>	-	-	<b>6,010</b>	<b>6,010</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>						
Certificados bursátiles						
CICB 08	311,763	311,763	-	-	147,249	147,249
CICB 08-2	81,646	81,646	-	-	5,580	5,580
	<b>393,408</b>	<b>393,408</b>	-	-	<b>152,829</b>	<b>152,829</b>

(Continúa)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2014	Valor en Libros		Valor Razonable			
	Pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Derechos de Cobro</b>						
Derechos	8,396	8,396	-	-	8,396	8,396
	<b>8,396</b>	<b>8,396</b>	-	-	<b>8,396</b>	<b>8,396</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>						
Certificados bursátiles						
CICB 08	311,763	311,763	-	-	146,969	146,969
CICB 08-2	81,646	81,646	-	-	807	807
	<b>393,409</b>	<b>393,409</b>	-	-	<b>147,776</b>	<b>147,776</b>

El Fideicomiso presentó incumplimientos durante el año 2013 con respecto a sus certificados bursátiles emitidos, sin embargo los certificados continuarán cotizando hasta que sean pagados en su totalidad.

**Estimación del valor razonable**

Los siguientes cuadros muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

**Instrumentos financieros no medidos a valor razonable**

Tipo	Técnica de valuación	Insumos significativos no observables
Pasivos financieros, certificados bursátiles / derechos de cobro	La información publicada por el proveedor de precios considera una porcentaje de recuperación, el cual es aplicado directamente sobre el nominal vigente de cada uno de los certificados para estimar el valor razonable.	Tasa de recuperación

(Continúa)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**Transferencias entre el nivel 2 y el nivel 3**

Al 31 de diciembre de 2013, se transfirieron las emisiones de los CB's con un importe en libros de \$393,408 desde el Nivel 2 al Nivel 3, debido a que los insumos empleados en la obtención del valor razonable de estos instrumentos de deuda consideran información no observable (porcentaje de recuperación). Al 31 de diciembre de 2014, las emisiones de los CB's se mantienen en Nivel 3.

***Riesgo de mercado-***

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso no tiene exposición a riesgo cambiario; sin embargo, al tener pasivos y activos a tasa variable, el Fideicomiso tiene riesgo de tasa de interés. Si las tasas se incrementan, las obligaciones del Fideicomiso al pago de los intereses de los certificados fiduciarios se incrementarían.

***Administración del déficit-***

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el déficit.

***Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad-*****Valor razonable de la cartera de créditos puente:**

Representa la valuación teórica inicial a la que el mercado estaría dispuesto a comprar los derechos de los créditos, bajo el supuesto de enajenación de los mismos.

Cada derecho de cobro se valúa calculando el valor presente de los flujos esperados, descontados con una tasa de interés que incorpora el riesgo de mercado, crédito y liquidez:

$$VR = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1 + TD_i)^i}$$

(Continúa)

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE f/248827**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Donde:

VR: es el valor razonable de los derechos al cobro

F<sub>i</sub>: es el flujo i compuesto por el monto de capital e interés contractualTD<sub>i</sub>: es la tasa de descuento del flujo i-ésimo

Al 31 de diciembre de 2014, la totalidad de la cartera que integra el fideicomiso se encuentra en una situación de cartera vencida, habiéndose extinguido el plazo contractual por lo cual el valor presente de los flujos por cobrar es igual al costo amortizado de la cartera.

Para calcular el valor razonable, el costo amortizado neto de la cartera debe ser ajustado por un factor de descuento que represente teóricamente su valor en el mercado de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VR = DCB * FD$$

y

$$FD = 1 - \frac{DET}{DCB}$$

Donde:

VR: es el valor razonable de la cartera

DCB: son los derechos de cobro bruto de la cartera

FD: es el factor de descuento de la cartera

DET: es el deterioro de la cartera

Para el 31 de diciembre de 2014 se aplica un factor de 3% por lo cual el valor razonable es de \$8,396.

Análisis de sensibilidad de la cartera:

Dado que la cartera de créditos puente relacionados al Fideicomiso se encuentra en situación de deterioro, se determina que los activos relacionados no son susceptibles a sensibilidad ante cambios en la tasa de interés.

La sensibilidad se expresará en función del valor de mercado que los posibles compradores estén dispuestos a pagar considerando los flujos de recuperación.



México, D.F. 24 de enero de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 27 de enero de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 27 de enero de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 26 de diciembre de 2013

CONCEPTO	PESOS
<b>Saldo en la Cuenta de Distribución</b>	\$ 1,768,710.60
<b>Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 741,157.24
<b>1. Gastos Mensuales</b>	
Honorarios Fiduciarios	\$ 183,081.45
Honorarios Representante Común	\$ 23,606.22
Honorarios del Intermediario Colocador	\$ -
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$ -
Cuotas Mantenimiento BMV	\$ 323,538.54
Honorarios del Depositario	\$ -
Gastos de Cobranza	\$ -
Honorario del Auditor	\$ -
Honorarios Calificadoras	\$ -
Honorarios Asesor Externo	\$ -
Otros Gastos (Facturas: Recafé por almacenaje anual Folio: B 6676, Asesoría Legal Especializada Bonilla, S.C. Folio: 144, Alluar S.A. de C.V. Folio: 394, Alluar S.A. de C.V. Folio: 397)	\$ 230,931.03
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$ 741,157.24
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$ 830,027.92
2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados	\$ -
<b>3. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	\$ 1,447,226.87
<b>4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	\$ 46,017.53
<b>5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 741,157.24
<b>6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	\$ -
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	\$ -
7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente	\$ 9,339,213.52
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	\$ -
<b>9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)</b>	\$ -
<b>10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)</b>	\$ -
<b>Saldo Final</b>	
Porcentaje de Aforo	

dx

**Banco Monex S.A.**

Paseo de la Reforma 284

México, D.F. C.P. 06600

T. (55) 5230 0200

F. (55) 5231 0000

www.monex.com.mx

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Punte por \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) el cual se reservó el día 28 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Punte por la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores el 30 de agosto de 2011, las cantidades faltantes a cubrir que se enuncian a continuación, serán cubiertas con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Punte, en virtud de que no existen recursos suficientes en las demás cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$48,017.53 (Cuarenta y Seis Mil Diecisiete Pesos 53/100 M.N.) ya que el monto objetivo de la Cuenta de Reserva de Intereses correspondiente al periodo es por la cantidad de \$2,618,285.19 (Dos Millones Seiscientos Dieciocho Mil Doscientos Ocho y Cinco Pesos 19/100 M.N.);

(ii) la cantidad de \$518,543.99 (Quinientos Dieciocho Mil Quinientos Cuarenta y Tres Pesos 99/100 M.N.) para cubrir el importe de los intereses devengados del cupón 69 mencionado en el punto 3. del presente Reporte de Distribución, correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A (CICB 08).

(iii) la cantidad de \$741,157.24 (Setecientos Cuarenta y Un Mil Ciento Cincuenta y Seis Pesos 24/100 M.N.) ya que el Saldo Objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos el 25 de enero de 2014 de conformidad con lo notificado por el Fiduciario asciende a \$1,015,109.16 (Un Millón Quince Mil Ciento Nueve Pesos 16/100 M.N.).

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de enero de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



LIC. HÉCTOR E. VÁZQUEZ ABÉN.  
Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero



**Banco Monex S.A.**  
Paseo de la Reforma 284  
México, D.F. C.P. 06600  
T. (55) 5230 0200  
F. (55) 5231 0000  
www.monex.com.mx

México, D.F. 18 de febrero de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

**Asunto: Reporte de Distribuciones**

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de febrero de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de febrero de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 27 de enero de 2014

CONCEPTO	PESOS
Saldo en la Cuenta de Distribución	\$ 322,279.23
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$ 23,793.28
<b>1. Gastos Mensuales</b>	
Honorarios Fiduciarios	\$ -
Honorarios Representante Común	\$ 23,793.28
Honorarios del Intermediario Colocador	\$ -
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$ -
Cuotas Mantenimiento BMV	\$ -
Honorarios del Depositario	\$ -
Gastos de Cobranza	\$ -
Honorario del Auditor	\$ -
Honorarios Calificadoras	\$ -
Honorarios Asesor Externo	\$ -
Otros Gastos	\$ -
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$ 23,793.28
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$ 835,629.29
2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados	\$ -
3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A	\$ 1,440,327.19
4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses	\$ 400,126.64
5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$ 23,793.28
6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B	\$ -
7. Pago de principal de los CB's Serie A	\$ -
7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente	\$ 6,961,616.35
8. Pago de principal de los CB's Serie B	\$ -
9. A los Fideicomisarios en Ultimo Lugar (tenedores de constancias A)	\$ -
10. A los Fideicomisarios en Ultimo Lugar (tenedores de constancias B)	\$ -
Saldo Final	
Porcentaje de Aforo	

**Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V.**

Paseo de la Reforma 284

México, D.F. C.P. 06600

T. (55) 5230 0200

F. (55) 5231 0000

www.monex.com.mx



**Fiduciario****Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente por la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores el 30 de agosto de 2011, las cantidades faltantes a cubrir que se enuncian a continuación, serán cubiertas con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondeo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las demás cuentas del Fideicomiso:

- (i) la cantidad de \$513,350.06 (Quinientos Trece Mil Trescientos Cincuenta Pesos 06/100 M.N.) correspondiente a los Honorarios por Administración de este mes;
- (ii) la cantidad de \$400,126.64 (Cuatrocientos Mil Ciento Veintiseis Pesos 64/100 M.N.) ya que el monto objetivo de la Cuenta de Reserva de Intereses correspondiente al periodo es por la cantidad de \$3,018,411.83 (Tres Millones Dieciocho Mil Cuatrocientos Once Pesos 83/100 M.N.);
- (iii) la cantidad de \$1,440,327.19 (Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Trescientos Veintisiete Pesos 19/100 M.N.) para cubrir el importe de los intereses devengados del cupón 70 mencionado en el punto 3. del presente Reporte de Distribución, correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A (CICB 08);
- (iv) la cantidad de \$23,793.28 (Veintitres Mil Setecientos Noventa y Tres Pesos 28/100 M.N.) ya que el Saldo Objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al 25 de febrero de 2014 de conformidad con lo notificado por el Fiduciario asciende a \$731,194.36 (Setecientos Treinta y Un Mil Ciento Noventa y Cuatro Pesos 36/100 M.N.).

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de febrero de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



LIC. HÉCTOR E. VÁZQUEZ ABÉN.  
Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero

México, D.F. 24 de marzo de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de marzo de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de marzo de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de febrero de 2014

CONCEPTO	PESOS
Saldo en la Cuenta de Distribución	\$ 3,621,452.40
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$ 731,194.36
<b>1. Gastos Mensuales</b>	
Honorarios Fiduciarios	\$ -
Honorarios Representante Común	\$ 23,857.74
Honorarios del Intermediario Colocador	\$ -
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$ 348,472.00
Cuotas Mantenimiento BMV	\$ -
Honorarios del Depositario	\$ -
Gastos de Cobranza	\$ -
Honorario del Auditor	\$ -
Honorarios Calificadoras	\$ -
Honorarios Asesor Externo	\$ -
Otros Gastos	\$ 462,187.52
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	<b>\$ 834,517.26</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	<b>\$ 825,517.82</b>
2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados	\$ -
3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A	\$ 1,308,797.10
4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses	\$ -
5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$ 731,194.36
6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B	\$ -
7. Pago de principal de los CB's Serie A	\$ -
7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente	\$ 8,332,898.64
8. Pago de principal de los CB's Serie B	\$ -
9. A los Fideicomisarios en Ultimo Lugar (tenedores de constancias A)	\$ -
10. A los Fideicomisarios en Ultimo Lugar (tenedores de constancias B)	\$ -
Saldo Final	
Porcentaje de Aforo	

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores el 30 de agosto de 2011, las cantidades faltantes a cubrir que se enuncian a continuación, serán cubiertas con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las demás cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$103,322.90 (Ciento Tres Mil Trescientos Veintidos Pesos 90/100 M.N.) para cubrir en su totalidad los Gastos Mensuales correspondientes a esta Fecha de Pago.

Existe un remanente en la Cuenta General por la cantidad de \$1,371,282.29 (Un Millón Trescientos Setenta y Un Mil Doscientos Ochenta y Dos Pesos 29/100 M.N.), mismos que deberán ser transferidos a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de marzo de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

México, D.F. 23 de abril de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de abril de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de abril de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de marzo de 2014

Saldo en la Cuenta de Distribución	\$	2,521,091.29
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	17,517.56
CONCEPTO		PESOS
<b>1. Gastos Mensuales</b>		
Honorarios Fiduciarios	\$	-
Honorarios Representante Común	\$	23,911.01
Honorarios del Intermediario Colocador	\$	-
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$	-
Cuotas Mantenimiento BMV	\$	-
Honorarios del Depositario	\$	-
Gastos de Cobranza	\$	-
Honorario del Auditor	\$	-
Honorarios Calificadores	\$	-
Honorarios Asesor Externo	\$	-
Otros Gastos	\$	64,017.72
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$	<b>87,928.73</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$	<b>826,064.55</b>
2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados	\$	-
3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A	\$	1,451,522.06
4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses	\$	-
5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	673,007.69
6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B	\$	-
7. Pago de principal de los CB's Serie A	\$	-
7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente	\$	7,890,176.96
8. Pago de principal de los CB's Serie B	\$	-
9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)	\$	-
10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)	\$	-
Saldo Final		
Porcentaje de Aforo		

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores el 30 de agosto de 2011, las cantidades faltantes a cubrir que se enuncian a continuación, serán cubiertas con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las demás cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$70,411.17 (Setenta Mil Cuatrocientos Once Pesos 17/100 M.N.) para cubrir en su totalidad los Gastos Mensuales correspondientes a esta Fecha de Pago.

Existe un remanente en la Cuenta General por la cantidad de \$243,504.68 (Doscientos Cuarenta y Tres Mil Quinientos Cuatro Pesos 68/100 M.N.), y en la Cuenta de Reserva de Intereses por la cantidad de \$57,192.50 (Cincuenta y Siete Mil Ciento Noventa y Dos Pesos 50/100 M.N.), mismos que deberán ser transferidos a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente, para que posteriormente se realice el pago del faltante de Gastos Mensuales mencionado en el inciso (i) anterior, así como el saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos.

**Serie A**

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$	311,762,692.60
Valor Nominal Ajustado por Título		62.352539
Total de Títulos:		5,000,000

**Serie B**

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	\$	100.00
Total de Títulos:		816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de abril de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$	311,762,692.60
Valor Nominal Ajustado por Título		62.352539
Total de Títulos:		5,000,000

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	\$	100.00
Total de Títulos:		816,456

Atentamente,  
El Representante Común



LIC. HÉCTOR E. VÁZQUEZ ABÉN.  
Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero

México, D.F. 19 de mayo de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 26 de mayo de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 26 de mayo de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de abril de 2014

Saldo en la Cuenta de Distribución	\$	35,614.89
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	673,878.64
<b>CONCEPTO</b>		<b>PESOS</b>
<b>1. Gastos Mensuales</b>		
Honorarios Fiduciarios	\$	164,404.17
Honorarios Representante Común	\$	23,854.57
Honorarios del Intermediario Colocador	\$	-
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$	-
Cuotas Mantenimiento BMV	\$	-
Honorarios del Depositario	\$	-
Gastos de Cobranza	\$	-
Honorario del Auditor	\$	-
Honorarios Calificadoras	\$	-
Honorarios Asesor Externo	\$	-
Otros Gastos	\$	686,368.50
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$	<b>874,627.24</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$	<b>832,027.47</b>
2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados	\$	-
3. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A	\$	1,406,803.17
4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses	\$	-
5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	535,635.17
6. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B	\$	-
7. Pago de principal de los CB's Serie A	\$	-
7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente	\$	5,761,251.06
8. Pago de principal de los CB's Serie B	\$	-
9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)	\$	-
10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)	\$	-
Saldo Final		
Porcentaje de Aforo		

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente.

Con respecto al Contrato de Fidelcomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores el 30 de agosto de 2011, las cantidades faltantes a cubrir que se enuncian a continuación, serán cubiertas con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las demás cuentas del Fidelcomiso:

- (i) la cantidad de \$796,412.58 (Setecientos Noventa y Seis Mil Cuatrocientos Doce Pesos 58/100 M.N.) correspondiente al monto faltante de los Honorarios por Administración de este mes;
- (ii) la cantidad de \$1,406,803.17 (Un Millón Cuatrocientos Seis Mil Ochocientos Tres Pesos 17/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el importe de los Intereses
- (iii) la cantidad de \$200,748.60 (Doscientos Mil Setecientos Cuarenta y Ocho Pesos 60/100 M.N.) para cubrir el monto faltante de los Gastos Mensuales correspondientes a esta Fecha de Pago; y
- (iv) la cantidad de \$334,886.57 M.N. (Trescientos Treinta y Cuatro Mil Ochocientos Ochenta y Seis Pesos 57/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al mes de mayo de 2014.

Existe un remanente en la Cuenta de Reserva de Intereses por la cantidad de \$609,925.02 (Seiscientos Nueve Mil Novecientos Veinticinco Pesos 02/100 M.N.), mismos que deberán ser transferidos a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente, para ser distribuidos.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62,352,539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de mayo de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62,352,539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

México, D.F. 20 de junio de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248927 (CICB 08 y 06-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de junio de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de junio de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 26 de mayo de 2014

CONCEPTO	PESOS
<b>Saldo en la Cuenta de Distribución</b>	\$ 3,204,098.89
<b>Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 323,281.89
<b>1. Gastos Mensuales</b>	
Honorarios Fiduciarios	\$ -
Honorarios Representante Común	\$ 25,801.95
Honorarios del Intermediario Colocador	\$ -
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$ -
Cuotas Mantenimiento BMV	\$ -
Honorarios del Depositario	\$ -
Gastos de Cobranza	\$ -
Honorario del Auditor	\$ -
Honorarios Calificadoras	\$ -
Honorarios Asesor Externo	\$ -
Otros Gastos	\$ 109,725.29
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$ 133,527.24
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$ 832,496.05
<b>2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados</b>	\$ -
<b>3. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	\$ 1,451,790.53
<b>4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	-\$ 741,937.03
<b>5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ -
<b>6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	\$ -
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	\$ -
<b>7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente</b>	\$ 5,940,907.64
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	\$ -
<b>9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)</b>	\$ -
<b>10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)</b>	\$ -
<b>Saldo Final</b>	
<b>Porcentaje de Aforo</b>	

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Punte por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Punte para que el mismo quedara en la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de fecha el 6 de mayo de 2014, la cantidad faltante a cubrir que se enuncia a continuación, será cubierta con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Punte, en virtud de que no existen recursos suficientes en la Cuenta de Reserva de Intereses del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$741,937.03 M.N. (Setecientos Cuarenta y Un Mil Novecientos Treinta y Siete Pesos 03/100 M.N.) para cubrir el monto faltante del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Intereses al mes de junio de 2014.

Existen remanentes en la Cuenta General por la cantidad de \$919,812.31 M.N. (Novecientos Diecinueve Mil Ochocientos Doce Pesos 31/100 M.N.) así como en la Cuenta de Reserva de Gastos por la cantidad de \$1,781.30 M.N. (Mil Setecientos Ochenta y Un Pesos 30/100 M.N.), mismos que deberán ser transferidos a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Punte, para ser distribuidos.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de junio de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

México, D.F. 23 de julio de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06600 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de julio de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de julio de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de junio de 2014

Saldo en la Cuenta de Distribución	\$	27,203.19
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	188,135.50
CONCEPTO	PESOS	
<b>1. Gastos Mensuales</b>		
Honorarios Fiduciarios	\$	-
Honorarios Representante Común	\$	23,829.63
Honorarios del Intermediario Colocador	\$	-
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$	-
Cuotas Mantenimiento BMV	\$	-
Honorarios del Depositario	\$	-
Gastos de Cobranza	\$	-
Honorario del Auditor	\$	-
Honorarios Calificadoras	\$	-
Honorarios Asesor Externo	\$	-
Otros Gastos	\$	116,761.08
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	<b>\$</b>	<b>140,590.71</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	<b>\$</b>	<b>837,849.88</b>
<b>2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	<b>\$</b>	<b>1,275,706.96</b>
<b>4. Fondo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>5. Fondo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	<b>\$</b>	<b>493,905.75</b>
<b>6. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>7.1 Monto de Reserva para el Fondo de Crédito Puente</b>	<b>\$</b>	<b>4,061,799.94</b>
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
Saldo Final		
Porcentaje de Aforo		

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente para que el mismo quedara en la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvable, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de fecha el 6 de mayo de 2014, la cantidad faltante a cubrir que se enuncia a continuación, será cubierta con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$810,646.69 (Ochocientos Diez Mil Seiscientos Cuarenta y Seis Pesos 69/100 M.N.) correspondiente al monto faltante de los Honorarios por Administración de este mes;

(ii) la cantidad de \$1,275,706.96 (Un Millón Doscientos Setenta y Cinco Mil Setecientos Seis Pesos 96/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el importe de los intereses devengados del cupón 75 mencionado en el punto 3. del presente Reporte de Distribución, correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A (CICB 08); y

(iii) la cantidad de \$493,905.75 (Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Novecientos Cinco Pesos 75/100 M.N.) para cubrir el monto faltante del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al mes de julio de 2014.

Existe un remanente en la Cuenta de Reserva de Intereses por la cantidad de \$701,151.70 (Setecientos Un Mil Ciento Cincuenta y Un Pesos 70/100 M.N.), misma que deberá ser transferida a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente, para ser distribuidos.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de julio de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

México, D.F. 18 de agosto de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de agosto de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de agosto de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de julio de 2014

CONCEPTO	PESOS
<b>Saldo en la Cuenta de Distribución</b>	\$ 3,147,257.35
<b>Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 542,005.43
<b>1. Gastos Mensuales</b>	
Honorarios Fiduciarios	\$ -
Honorarios Representante Común	\$ 23,805.09
Honorarios del Intermediario Colocador	\$ -
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$ -
Cuotas Mantenimiento BMV	\$ -
Honorarios del Depositario	\$ -
Gastos de Cobranza	\$ -
Honorario del Auditor	\$ -
Honorarios Calificadoras	\$ -
Honorarios Asesor Externo	\$ -
Otros Gastos (Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero facturas no. 15601 y no. 15602 / Altus S.A. de C.V. facturas no. 91; y Especializada Bonilla, S.C. facturas no. 195 y no. 197)	\$ 81,860.68
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$ 85,765.75
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$ 1,621,933.63
<b>2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados</b>	\$ -
<b>3. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	\$ 1,312,216.97
<b>4. Fondo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	\$ -
<b>5. Fondo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 511,655.70
<b>6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	\$ -
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	\$ -
<b>7.1 Monto de Reserva para el Fondo de Crédito Puente</b>	\$ 3,931,399.06
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	\$ -
<b>9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)</b>	\$ -
<b>10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)</b>	\$ -
<b>Saldo Final</b>	
<b>Porcentaje de Aforo</b>	

✕

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente para que el mismo quedara en la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revocable, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de fecha el 6 de mayo de 2014, la cantidad faltante a cubrir que se enuncia a continuación, será cubierta con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondeo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$511,655.70 (Quinientos Once Mil Seiscientos Cincuenta y Cinco Pesos 70/100 M.N.) para cubrir el monto faltante del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al mes de agosto de 2014.

Existe un remanente en la Cuenta General por la cantidad de \$213,106.75 (Doscientos Trece Mil Ciento Seis Pesos 75/100 M.N.), y en la cuenta Cuenta de Reserva de Intereses por la cantidad de \$168,148.07 (Ciento Sesenta y Ocho Mil Ciento Cuarenta y Ocho Pesos 07/100 M.N.), mismas que deberán ser transferidas a la Cuenta de Reserva para Fondeo de Créditos Puente, para ser distribuidos.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816.456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de agosto de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816.456

Atestamento,  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. De C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

México, D.F. 18 de septiembre de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B Piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 06500 Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 09-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de septiembre de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de septiembre de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de agosto de 2014

CONCEPTO	PESOS
<b>Saldo en la Cuenta de Distribución</b>	\$ 10,777,891.35
<b>Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 959,379.72
<b>1. Gastos Mensuales</b>	
Honorarios Fiduciarios	\$ -
Honorarios Representante Común	\$ 24,002.95
Honorarios del Intermediario Colocador	\$ -
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$ -
Cuotas Mantenimiento BMV	\$ -
Honorarios del Depositario	\$ -
Gastos de Cobranza	\$ -
Honorario del Auditor	\$ -
Honorarios Calificadoras	\$ -
Honorarios Asesor Externo	\$ -
Otros Gastos (Inerente Publicidad, S.A. de C.V. factura no. 1427, GS Servicios y Consultoría Técnica, S.A. de C.V. factura no. 257, Afluar S.A. de C.V. factura no. 116, y Raul Alvarán Zamudio factura no. 100 A)	\$ 405,326.03
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$ 429,329.88
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$ 769,904.88
<b>2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados</b>	\$ -
<b>3. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	\$ 1,316,270.75
<b>4. Fondo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	\$ 761,475.59
<b>5. Fondo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$ 619,434.68
<b>6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	\$ -
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	\$ -
<b>7.1 Monto de Reserva para el Fondo de Crédito Puente</b>	\$ 11,242,204.51
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	\$ -
<b>9. A los Fideicomisarios en Ultimo Lugar (tenedores de constancias A)</b>	\$ -
<b>10. A los Fideicomisarios en Ultimo Lugar (tenedores de constancias B)</b>	\$ -
<b>Saldo Final</b>	
<b>Porcentaje de Aforo</b>	

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente para que el mismo quedara en la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revocable, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fidelcomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de fecha el 4 de agosto de 2014, la cantidad faltante a cubrir que se enuncia a continuación, será cubierta con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las Cuentas del Fidelcomiso:

(i) la cantidad de \$619,434.68 (Seiscientos Diecinueve Mil Cuatrocientos Treinta y Cuatro Pesos 68/100 M.N.) para cubrir el monto faltante del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al mes de septiembre de 2014; y

(ii) la cantidad de \$761,475.59 M.N. (Setecientos Sesenta y Un Mil Cuatrocientos Setenta y Cinco Pesos 59/100 M.N.) para cubrir el monto faltante del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Intereses al mes de septiembre de 2014.

Existe un remanente en la Cuenta General por la cantidad de \$8,691,715.72 (Ocho Millones Seiscientos Noventa y Un Mil Setecientos Quince Pesos 72/100 M.N.) misma que deberá ser transferida a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente, para ser distribuido.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62,352,539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de septiembre de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62,352,539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

México, D.F. 17 de octubre de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC,  
 División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 C.P. 06500, Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248327 (CICB 08 y D8-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 27 de octubre de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 27 de octubre de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de septiembre de 2014

Saldo en la Cuenta de Distribución	\$	3,122,673.50
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	1,152,390.60
<b>CONCEPTO</b>		<b>PESOS</b>
<b>1. Gastos Mensuales</b>		
Honorarios Fiducianos	\$	-
Honorarios Representante Común	\$	24,084.53
Honorarios del Intermediario Colocador	\$	-
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$	-
Cuotas Mantenimiento BMV	\$	-
Honorarios del Depositario	\$	-
Gastos de Cobranza	\$	-
Honorario del Auditor	\$	-
Honorarios Calificadoras	\$	-
Honorarios Asesor Externo	\$	-
Otros Gastos (Total Informator Management, S.A. de C.V. factura no. B 10591, y Asesoría Legal Especializada Echilla, S.C. facturas no. 199, no. 200, no. 202 y no. 203)	\$	37,362.35
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	<b>\$</b>	<b>61,446.88</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	<b>\$</b>	<b>1,994,907.34</b>
<b>2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	<b>\$</b>	<b>1,268,432.50</b>
<b>4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	<b>\$</b>	<b>240,129.94</b>
<b>6. Pago de Intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente</b>	<b>\$</b>	<b>11,371,102.84</b>
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
<b>Saldo Final</b>		
<b>Porcentaje de Aforo</b>		

H

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 11 de septiembre de 2013 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente para que el mismo quedara en la cantidad de \$28,000,000.00 (Veintiocho Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revocable, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/240827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de fecha el 4 de agosto de 2014, las cantidades faltantes a cubrir que se anuncian a continuación, serán cubiertas con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente, en virtud de que no existen recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$140,666.34 (Ciento Cuarenta Mil Seiscientos Sesenta y Seis Pesos 34/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el importe de los intereses devengados del cupón 78 mencionado en el punto 3, del presente Reporte de Distribución, correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A (CICB 08); y

(ii) la cantidad de \$240,129.94 (Doscientos Cuarenta Mil Ciento Veintinueve Pesos 94/100 M.N.) para cubrir el monto faltante del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al mes de octubre de 2014.

Existe un remanente en la Cuenta de Reserva de Intereses por la cantidad de \$509,694.61 (Quinientos Nueve Mil Seiscientos Noventa y Cuatro Pesos 61/100 M.N.) misma que deberá ser transferida a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente, para ser distribuido.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,800.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62,352,539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de octubre de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N. \$	81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62,352,539	Valor Nominal Ajustado por Título \$	100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común

  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

**Banco Monex S.A.**

Paseo de la Reforma 284

México, D.F. C.P. 06600

T. (55) 5230 0200

F. (55) 5231 0000

www.monex.com.mx



México, D.F. 16 de noviembre de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 C.P. 06500, Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 25 de noviembre de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 25 de noviembre de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 27 de octubre de 2014

Saldo en la Cuenta de Distribución	\$	27,193.13
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	1,332,896.10
CONCEPTO	PESOS	
<b>1. Gastos Mensuales</b>		
Honorarios Fiduciarios	\$	-
Honorarios Representante Común	\$	24,227.21
Honorarios del Intermediario Colocador	\$	-
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$	-
Cuotas Mantenimiento BMV	\$	-
Honorarios del Depositario	\$	-
Gastos de Cobranza	\$	-
Honorario del Auditor	\$	-
Honorarios Calificadoras	\$	-
Honorarios Asesor Externo	\$	-
Otros Gastos (Asesoría Legal Especializada Bonillo, S.C. facturas no. 207, no. 208, no. 209, no. 210 y no. 2012; VM Abogados factura no. 297; Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero facturas no. 16570 y no. 16571; y Inmediata Publicidad, S.A. de C.V. factura no. 1520)	\$	407,201.38
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$	<b>431,428.59</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$	<b>982,884.14</b>
2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados	\$	-
3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A	\$	1,312,216.97
4. Fondo de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	103,193.86
5. Fondo de la Cuenta de Reserva de Intereses	\$	-
6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B	\$	-
7. Pago de principal de los CB's Serie A	\$	-
7.1 Monto de Reserva para el Fondo de Crédito Puente	\$	9,000,000.00
8. Pago de principal de los CB's Serie B	\$	-
9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)	\$	-
10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)	\$	-
Saldo Final		
Porcentaje de Aforo		

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 6 de noviembre de 2014 modificar el Monto de Reserva para Fondeo de Créditos Puente para que el mismo quedara en la cantidad de \$27,000,000.00 (Veintisiete Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de tenedores celebrada el pasado 6 de noviembre de 2014, las cantidades faltantes que se enuncian a continuación, serán cubiertas hasta donde baste y alcance con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondeo de Créditos Puente sin que dicha reserva en ningún caso sea menor a \$9,000,000.00 (Nueve Millones de Pesos 00/100 M.N.), esto en virtud de que no existen recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$955,691.01 (Novecientos Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Noventa y Un Pesos 01/100 M.N.) correspondiente al monto faltante de los Honorarios por Administración de este mes;

(ii) la cantidad de \$1,312,216.97 (Un Millón Trescientos Doce Mil Doscientos Dieciséis Pesos 97/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el importe de los intereses devengados del cupón 79 mencionado en el punto 3. del presente Reporte de Distribución, correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A (CICB 08); y

(iii) la cantidad de \$103,193.86 M.N. (Ciento Tres Mil Ciento Noventa y Tres Pesos 86/100 M.N.) para cubrir una parte del saldo objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al mes de noviembre de 2014.

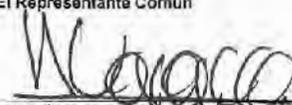
De conformidad con lo anterior, les informamos que existe un faltante por la cantidad de \$508,001.43 (Quinientos Ocho Mil Un Pesos 43/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el saldo objetivo para la Cuenta de Reserva de Gastos; así como la cantidad de \$804,555.91 (Ochocientos Cuatro Mil Quinientos Cincuenta y Cinco Pesos 91/100 M.N.) para cubrir en su totalidad el saldo objetivo para la Cuenta de Reserva de Intereses.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,800.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,458

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de noviembre de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,800.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,458

Atentamente,  
El Representante Común

  
LIC. HÉCTOR E. VÁZQUEZ ABÉN,  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero

México, D.F. 18 de diciembre de 2014

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria  
 Paseo de la Reforma 355, Anexo B piso 8  
 Col. Cuauhtémoc  
 C.P. 06500, Distrito Federal

Asunto: Reporte de Distribuciones

Estimados Señores,

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/248827 (CICB 08 y 08-2) los términos que se encuentran en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso, en relación con las Distribuciones que deberá efectuar el Fiduciario en la siguiente Fecha de Pago a realizarse el próximo 26 de diciembre de 2014 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a dichas Distribuciones:

Fecha de Pago: 26 de diciembre de 2014  
 Fecha de pago Anterior: 25 de noviembre de 2014

Saldo en la Cuenta de Distribución	\$	7,341,141.38
Cantidad proveniente de la Cuenta de Reserva de Gastos	\$	1,006,513.52
CONCEPTO	PESOS	
<b>1. Gastos Mensuales</b>		
Honorarios Fiduciarios	\$	-
Honorarios Representante Común	\$	24,416.59
Honorarios del Intermediario Colocador	\$	-
Cuotas Mantenimiento CNBV	\$	-
Cuotas Mantenimiento BMV	\$	-
Honorarios del Depositario	\$	-
Gastos de Cobranza	\$	-
Honorario del Auditor	\$	-
Honorarios Calificadoras	\$	-
Honorarios Asesor Externo	\$	-
Otros Gastos (Servicio Especializado Empresarial S.A. de C.V factura no. 455)	\$	2,320.00
<b>TOTAL GASTOS MENSUALES</b>	\$	<b>26,736.59</b>
<b>2. Pago de Honorarios por Administración correspondientes al mes</b>	\$	<b>776,283.94</b>
<b>2.1 Pagos de Honorarios de Administración Devengados y no pagados</b>	\$	-
<b>3. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie A</b>	\$	<b>1,273,758.44</b>
<b>4. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Gastos</b>	\$	<b>714,475.01</b>
<b>5. Fondeo de la Cuenta de Reserva de Intereses</b>	-\$	<b>201,650.37</b>
<b>6. Pago de intereses devengados y no pagados de las CB's Serie B</b>	\$	-
<b>7. Pago de principal de los CB's Serie A</b>	\$	-
<b>7.1 Monto de Reserva para el Fondeo de Crédito Puente</b>	\$	<b>13,374,973.62</b>
<b>8. Pago de principal de los CB's Serie B</b>	\$	-
<b>9. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias A)</b>	\$	-
<b>10. A los Fideicomisarios en Último Lugar (tenedores de constancias B)</b>	\$	-
<b>Saldo Final</b>		
<b>Porcentaje de Aforo</b>		

**Antecedentes:**

El 30 de agosto de 2011, la Asamblea de Tenedores autorizó fijar un Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente por \$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), otorgando para tales efectos una dispensa temporal, el cual se reservó el día 26 de septiembre de 2011; posteriormente, los Tenedores aprobaron por mayoría de votos en la asamblea celebrada el 6 de noviembre de 2014 modificar el Monto de Reserva para Fondo de Créditos Puente para que el mismo quedara en la cantidad de \$27,000,000.00 (Veintisiete Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que será revolvente, otorgando para tales efectos una dispensa temporal.

Con respecto al Contrato de Fideicomiso Irrevocable no. F/248827, se les informa lo siguiente:

Conforme a lo acordado por los Tenedores en la última asamblea de tenedores celebrada el pasado 6 de noviembre de 2014, las cantidades faltantes que se anuncian a continuación, serán cubiertas hasta donde baste y alcance con la cantidad disponible en la Cuenta de Reserva para el Fondo de Créditos Puente sin que dicha reserva en ningún caso sea menor a \$9,000,000.00 (Nueve Millones de Pesos 00/100 M.N.), esto en virtud de que no existen recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso:

(i) la cantidad de \$714,475.01 (Setecientos Catorce Mil Cuatrocientos Setenta y Cinco Pesos 01/100 M.N.) ya que el Saldo Objetivo de la Cuenta de Reserva de Gastos al 26 de diciembre de 2014 de conformidad con lo notificado por el Fiduciario asciende a \$1,694,251.94 (Un Millón Seiscientos Noventa y Cuatro Mil Doscientos Cincuenta y Un Pesos 94/100 M.N.); y

(ii) la cantidad de \$201,650.37 (Doscientos Un Mil Seiscientos Cincuenta Pesos 37/100 M.N.) ya que el Saldo Objetivo de la Cuenta de Reserva de intereses al 26 de diciembre de 2014 asciende a \$2,726,529.70 (Dos Millones Setecientos Veintiseis Mil Quinientos Veintinueve Pesos 70/100 M.N.).

Existe un remanente en la Cuenta General por la cantidad de \$5,291,099.00 (Cinco Millones Doscientos Noventa y Un Mil Noventa y Nueve Pesos 00/100 M.N.) misma que deberá ser transferida a la Cuenta de Reserva para Fondo de Créditos Puente, para ser distribuido.

Serie A		Serie B	
Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Conforme al detalle previo, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados que entrará en vigor a partir del 25 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 311,762,692.60	Valor Nominal Ajustado en M.N.	\$ 81,645,600.00
Valor Nominal Ajustado por Título	62.352539	Valor Nominal Ajustado por Título	\$ 100.00
Total de Títulos:	5,000,000	Total de Títulos:	816,456

Atentamente,  
El Representante Común

  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Representante Común  
Lic. Elena Rodríguez Moreno

**Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V.**

Paseo de la Reforma 284

México, D.F. C.P. 06600

T. (55) 5230 0200

F. (55) 5231 0000

www.monex.com.mx

