México, D.F, a 01 de Julio de 2015

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
At'n.: Lic. Bryan Lepe Sánchez
Supervisor en Jefe de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
México, D.F.

Ref: Información Anual 2014
Fid/ 238988 HSBC México

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, Distrito Federal, al 1er día del mes de Julio de 2015.

Atentamente,

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

P r e s e n t e.

He auditado los estados financieros adjuntos del **FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados integral, de cambios en el capital contable (déficit) y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en mis auditorías. He llevado a cabo mis auditorias de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute 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 de 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 los 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 la adecuación 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.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión sin salvedades.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988,** al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, las variaciones es su capital contable, y el flujo de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera.

Otras cuestiones

Al 31 diciembre de 2014, el monto de los pasivos corrientes del Fideicomiso supera a los activos totales, generando un Patrimonio negativo según se describe en la Nota 6 a los Estados Financieros. La Administración del Fideicomiso se encuentra analizando las alternativas operativas y financieras que lleven a la solución de este riesgo.

Servicio Fiscales Rocha y Camarillo, S.C.

C.P.C. Héctor Armando Rocha Mares
México D. F., Marzo 25 de 2015

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

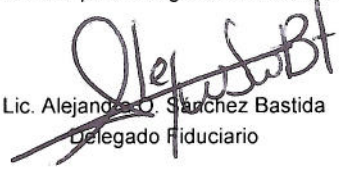
FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

Estado de Situación Financiera

Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

		2014		2013
ACTIVO				
Circulante				
Efectivo en bancos e inversiones (Nota 5a)	$	2,804,196	$	8,671,200
Cuentas cedidas por cobrar (Nota 5b)				
Derechos al Cobro		77,292,168		102,151,599
Reserva para lenta cobrabilidad		(22,586,098)		(33,710,031)
Otros Activos (Nota 5c)				
Bienes adjudicados		56,872,820		106,662,385
Reserva para lenta cobrabilidad		(23,489,599)		(12,365,666)
Suma el Activo	$	90,893,487	$	171,409,487
P A S I V O				
Corto Plazo				
Credito Sociedad Hipotecaria Federal (Nota 5d)	$	125,000,000	$	125,000,000
Emisión de Certificados Bursátiles (Nota 5e)		86,804,843		129,282,738
Intereses devengados por pagar		39,843,328		30,183,051
Suma el Pasivo	$	251,648,171	$	284,465,789
P A T R I M O N I O				
Patrimonio aportado (Nota 5f)				
Aportacion inicial	$	1,000	$	1,000
Aportacion en especie		159,933,206		167,729,582
		159,934,206		167,730,582
Resultados acumulados				
Resultado del ejercicio		(39,902,006)		(73,269,739)
Resultado de ejercicios anteriores		(280,786,884)		(207,517,145)
Suma el Patrimonio		(160,754,684)		(113,056,302)
Suman el Pasivo y el Patrimonio	$	90,893,487	$	171,409,487

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero



Lic. Alejandro O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISION FIDUCIARIA

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

Estado de Resultados Integral

Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	2014	2013
INGRESOS		
En efectivo	$ -	$ -
Productos financieros	322,424	200,313
Superávit en Valuación de Inversiones	1,250	
Suman los ingresos	323,674	200,313
EGRESOS		
Reserva específica de lenta cobrabilidad	$ -	$ 46,075,697
Gastos de administración	22,957,503	12,737,841
Honorarios fiduciarios	402,179	388,540
Intereses pagados	16,784,495	14,185,886
IVA	66,715	64,914
Comisiones bancarias	14,788	17,174
Suman los egresos	40,225,680	73,470,052
Excedente de egresos sobre ingresos del período	$ (39,902,006)	$ (73,269,739)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Lic. Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

Estado de Cambios en el Patrimonio

Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	PATRIMONIO APORTADO		RESULTADOS ACUMULADOS	
	Inicial	En especie	Del Ejercicio	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2012	$ 1,000	161,629,657	(207,517,145)	$ (45,886,488)
Entrega de Aportaciones al Fideicomiso		6,099,925		6,099,925
Excedente de egresos sobre ingresos del período			(73,269,739)	(73,269,739)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1,000	167,729,582	(280,786,884)	(113,056,302)
Reembolso de Aportaciones al Fideicomiso		(7,796,377)		(7,796,377)
Excedente de egresos sobre ingresos del período			(39,902,006)	(39,902,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	$ 1,000	159,933,205	(320,688,889)	$ (160,754,684)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Lic. Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

FIDEICOMISO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

Estado de Flujo de Efectivo

Cifras en Pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	2014	2013
Acividades de Operación:		
Excedente de egresos sobre ingresos del período	$ (39,902,006)	$ (73,269,739)
Partidas relacionadas con actividades de la operación:		
Intereses devengados a cargo	9,660,277	9,091,590
Ingresos provenientes de pagos de cartera	66,852,620	26,773,652
Reserva específica de lenta cobrabilidad	-	46,075,697
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	36,610,891	8,671,200
Actividades de financiamiento:		
Amortización anticipada de certificados bursátiles	(42,477,895)	-
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	(42,477,895)	-
Incremento neto (Disminución neta) de efectivo	(5,867,004)	8,671,200
Efectivo al inicio del ejercicio	8,671,200	-
Efectivo al final del ejercicio	**$ 2,804,196**	**$ 8,671,200**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero

Lic. Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC MEXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO HSBC
DIVISIÓN FIDUCIARIA
FIDEICOMISO DE EMISION DE CERTIFICADOS BURSÁTILES No. F/238988

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013

(Cifras en pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OBJETO:

a) Constitución: El Fideicomiso fue constituido con contrato de Fideicomiso Irrevocable, identificado con el numero F/238988 celebrado el 24 de julio de 2007 por Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado (ahora SOFOM, E.N.R.), 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.

b) Objeto: La principal finalidad del fideicomiso, consiste en llevar a cabo la oferta pública y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con la finalidad de obtener los recursos necesarios para adquirir del fideicomitente Créditos de Construcción, así como los pagarés que se suscriban bajo los mismos, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

c) Administración: La administración del Fideicomiso está a cargo de Consilior, S.A. de C.V. designado Administrador Sustituto a partir del 1° de octubre de 2014, al haber aceptado la propuesta del Administrador anterior (Pendulum, S. de R.L. de C.V.) de dar por terminado su contrato de servicios.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES:

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso en la preparación de los Estados Financieros, se resumen a continuación:

a) Bases de formulación - La información financiera del Fideicomiso se prepara y presenta de conformidad con el Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicana emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF).

Los Estados Financieros que se presentan, cumplen asimismo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), ya que las diferencias entre ambos conjuntos de normas no inciden en los registros del Fideicomiso.

I. Reconocimiento de los efectos de la inflación - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones de pesos de diferente poder adquisitivo. Las cifras mostradas en los estados financieros han sido determinadas sobre la base de valor histórico. A partir del 1 de enero de 2008, los lineamientos de la NIF B-10 y sus adecuaciones, emitida por el CINIF establecen que al no existir un entorno inflacionario se requiere de la suspensión del reconocimiento de los efectos de la Inflación.

II. Impuestos diferidos - El Fideicomiso no es contribuyente de Impuesto sobre la Renta ni del Impuesto Empresarial a Tasa Única (respecto a 2013), por lo cual no aplica los lineamientos establecidos en las NIF D-4 "Impuestos a la Utilidad" emitida por el CINIF.

III. Obligaciones laborales - No existen obligaciones laborales ni de Participación de los Trabajadores en la Utilidad, por lo que no le es aplicable la NIF D-3 "Obligaciones Laborales" emitida por el CINIF.

IV. Ingresos – Los ingresos corresponden a las entradas de efectivo por intereses sobre inversiones en valores.

V. Egresos – Los egresos corresponden a las entregas en efectivo al fideicomitente, con la finalidad de fondear a los proyectos de inversión, erogaciones y el devengado de Gastos de Administración.

b) Inversiones en valores- Las inversiones en valores, provenientes de recursos disponibles que todavía no son aplicados a los fines del fideicomiso son invertidos en títulos de deuda de inmediata realización que corresponden a instrumentos financieros con fines de negocio e instrumentos financieros disponibles, para su venta, valuados a su valor razonable, el cual es semejante a su valor de mercado. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un activo financiero o liquidarse un pasivo financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción en libre competencia.

NOTA 3 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS:

a) El Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo actuar en todo momento en los términos del Fideicomiso o conforme las instrucciones del Comité Técnico de Emisión o Comité Técnico de Ejecución, según corresponda

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

NOTA 4 - PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:

De acuerdo a su contrato de constitución, en su cláusula Cuarta, El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otros, por lo siguiente:

a. La aportación inicial.
b. De los recursos derivados de la oferta
c. De los derechos de los créditos cedidos
d. De las cuentas del Fideicomiso
e. De los expedientes de crédito
f. De los beneficios y derechos del Fideicomitente de conformidad con los compromisos de financiamiento , en su caso
g. Los derechos del Fiduciario como beneficiario de las pólizas de seguro
h. La cobranza de los recursos derivados de la venta de viviendas y los recursos derivados de liquidación
i. Los derechos del Fiduciario derivados del contrato de Garantía de pago oportuno
j. Todos los derechos y obligaciones del Fiduciario de conformidad con cualquier otro documento de la operación
k. Cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del presente contrato de Fideicomiso

NOTA 5 CUENTAS DEL FIDEICOMISO:

Las principales cuentas del fideicomiso que se pueden observar en los estados financieros, están formadas como sigue:

a) Bancos e Inversiones: Al cierre de 2014 esta cuenta tiene un saldo.de 2,804,196 depositados en cuentas bancarias a la vista. Su saldo a 2013 por $ 8,671,200, está representado por una inversión en un pagaré a corto plazo.

b) Derechos al cobro: Está representado por los contratos de crédito cedidos sin considerar intereses. La reserva para cuentas de lento cobro de este rubro importa $ 22,586,098 y se refiere al importe estimado de los proyectos denominados "Lomas de Bellavista II", "Joyas de Buenavista", "Los Naranjos II" y "Las Flores", ya que se considera recuperarlos en plazos superiores a 12 meses.

c) Bienes Adjudicados: Se refiere a los activos provenientes de adjudicaciones judiciales realizadas durante 2014 y 2013, de proyectos financiados con recursos del fideicomiso y demandados al caer en insolvencia. La reserva para cuentas de cobro dudoso de este rubro importa $ 23,489,599 y se refiere al importe en que deben ser castigados los proyectos denominados "Desarrollo Habitacional Flamboyanes", "Hacienda Los Morales" y "Condominio Sofía" para encontrar una vía de salida hacia su monetarización.

d) Crédito Sociedad Hipotecaria Federal: Corresponde a un crédito puente otorgado al fideicomiso en noviembre de 2011 para cubrir parte de la amortización anticipada de Certificados Bursátiles con vencimiento a Julio de 2014.

e) Emisión de Certificados Bursátiles: Su saldo inicial por $ 500,000,000 representa el monto obtenido mediante la emisión de 5 millones de certificados a un valor nominal de 100 pesos cada uno colocada el 26 de julio del 2007. El saldo a 2014, refleja las amortizaciones anticipadas de Certificados Bursátiles en 2010 y 2011 por $ 290,972,496 más las efectuadas en 2013 por $ 79,744,766 y en 2014 por $ 42,477,895.

f) El patrimonio está representado por la aportación inicial depositada a la cuenta del fideicomiso por $ 1,000, derechos al cobro por $ 54,706,070 y bienes adjudicados por $ 33,383,221.

g) El resultado del ejercicio es producto de los ingresos por cobros de intereses ganados, menos los gastos de operación.

NOTA 6. ADMINISTRACION DE RIESGOS Y PATRIMONIO

Administración de Patrimonio

Los objetivos del Fideicomiso son administrar sus activos y pasivos, que incluyen efectivo, cartera de derechos al cobro de créditos hipotecarios y bienes adjudicados integrados por proyectos de construcción de vivienda.

Administración de riesgo

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

Riesgo cambiario

Todas las transacciones realizadas por el fideicomiso se encuentran representadas en pesos mexicanos, al igual que los saldos que integran las cuentas del Fideicomiso, por lo que no existe riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Para administrar el riesgo de tasas de interés, el Fideicomiso sigue una política de administración de tasas de interés que busca reducir la volatilidad de su gasto financiero y mantener el total de su deuda en instrumentos con tasas fijas.

Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto a riesgos financieros relacionados con la posibilidad de seguir realizando de forma continuada la cobranza de los créditos hipotecarios que genere los recursos necesarios para dar cumplimiento al pago de los Certificados Bursátiles. Al 31 diciembre de 2014, los pasivos corrientes del Fideicomiso superan a los activos totales, generando un Patrimonio negativo de $ 160,754,684, lo que compromete la amortización final de los Certificados Bursátiles.

La Administración del Fideicomiso se encuentra analizando las alternativas operativas y financieras que lleven a la solución de este riesgo.

Riesgo de liquidez.

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, los cuales están enfocados a cubrir los requerimientos de pagos de gastos de operación, capital e interés de los pasivos.

NOTA 7 - IMPUESTO SOBRE LA RENTA:

El Fideicomiso, no realiza actividades empresariales con fines de lucro; por lo que no es contribuyente del Impuesto sobre la Renta ni del Impuesto Empresarial a Tasa Única (respecto a 2013) de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

NOTA 8 - PERSONAL:

El Fideicomiso no tiene personal a su cargo, por lo tanto no existe responsabilidad por ninguna obligación contenida en los términos de la Ley Federal del Trabajo.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros