

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE
EMISIÓN F/00626
(HSBCCB 07 y HSBCCB 07-2)**

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

A la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomitente del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00626:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00626 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, 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

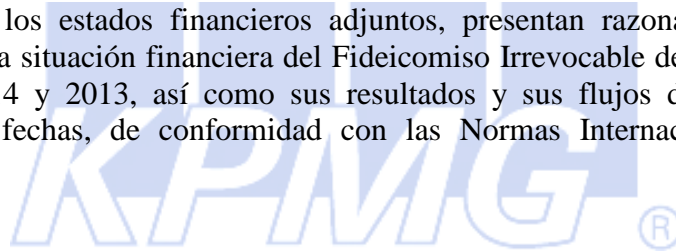
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos 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 de la entidad, 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 de la entidad. 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.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00626, 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.



KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hermes Castañón Guzmán', is written over the company name.

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán

23 de abril de 2015.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

Activo	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Pasivo y Patrimonio	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 7)	\$ 23,474	16,451	Pasivo:		
			Cuentas por pagar	\$ 46	47
Cartera de crédito hipotecaria (nota 8)	680,716	845,492	Certificados bursátiles (nota 10)	<u>555,989</u>	<u>726,046</u>
Activos de larga duración mantenidos para su venta (nota 9)	12,977	16,607	Total del pasivo	<u>556,035</u>	<u>726,093</u>
			Patrimonio (nota 12):		
			Patrimonio fideicomitado	24,326	44,722
			Resultados acumulados	107,735	91,219
			Resultado integral del año	<u>29,071</u>	<u>16,516</u>
			Total del patrimonio	<u>161,132</u>	<u>152,457</u>
Total del activo	\$ <u><u>717,167</u></u>	<u><u>878,550</u></u>	Total del pasivo y patrimonio	\$ <u><u>717,167</u></u>	<u><u>878,550</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses (notas 7 y 8)	\$ 95,116	147,317
Gastos por intereses (nota 10)	<u>(55,766)</u>	<u>(74,470)</u>
Ingresos por intereses, neto	39,350	72,847
Ingresos por comisiones	1,379	1,608
Otros ingresos, neto	<u>32,620</u>	<u>19,186</u>
Total ingresos de operación	73,349	93,641
Cargos por deterioro de la cartera de crédito (nota 8)	<u>(11,126)</u>	<u>(39,055)</u>
Ingresos de operación, neto	62,223	54,586
Gastos generales (nota 11)	<u>(33,152)</u>	<u>(38,070)</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 29,071</u>	<u>16,516</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>Patrimonio Fideicomitado</u>	<u>Resultado acumulados</u>	<u>Resultado integral</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 46,471	27,493	63,726	137,690
Reembolso de patrimonio	(1,749)	-	-	(1,749)
Traspaso del resultado del año anterior	-	63,726	(63,726)	-
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,516</u>	<u>16,516</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	44,722	91,219	16,516	152,457
Reembolso de patrimonio	(20,396)	-	-	(20,396)
Traspaso del resultado del año anterior	-	16,516	(16,516)	-
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,071</u>	<u>29,071</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 24,326</u>	<u>107,735</u>	<u>29,071</u>	<u>161,132</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Estados de Flujos de Efectivo (Método directo)

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:		
Ingresos provenientes de la cartera de crédito	\$ 272,095	340,595
Pago de intereses	(55,067)	(72,557)
Comisiones por administración	(10,410)	(13,436)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(3,007)	(3,243)
Seguros y fianzas	(18,233)	(20,773)
Incremento en cuentas por pagar	-	36
Ingresos por intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	743	810
Venta de activos de larga duración mantenidos para su venta	11,733	4,075
Ejercicio de garantía	1,651	-
	<u>199,505</u>	<u>235,507</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
Actividades de financiamiento:		
Amortización de la deuda	(172,086)	(229,614)
Reembolsos de patrimonio	(20,396)	(1,749)
	<u>(192,482)</u>	<u>(231,363)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
Incremento neto de efectivo	7,023	4,144
Efectivo al inicio del año	<u>16,451</u>	<u>12,307</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 23,474</u>	<u>16,451</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00626 (el Fideicomiso) se constituyó el 27 de marzo de 2007 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00626 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC) en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar, y actuando como fiduciario Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero (el Fiduciario) y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB). Los fideicomisarios en primer lugar son los tenedores de los CB que emita el Fideicomiso y en segundo lugar es la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo.

El Fideicomiso se encuentra domiciliado en la ciudad de México, la dirección registrada es Paseo de la Reforma 347, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500.

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

El 23 de abril de 2015, el Actuario Edgar Figueroa Pantoja (Subdirector de Operación Fiduciaria) y el Contador Público Enrique Huerta Atriano (Gerente de Información Financiera), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

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

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

(b) Bases de medición-

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(c) Moneda funcional y de presentación-

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(d) Uso de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las IFRS requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo subsecuente.

Juicios-***Determinación de la moneda funcional***

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si se mezclan los indicadores del entorno económico principal la administración empleará su juicio para determinar la moneda funcional que más se apegue a las transacciones, eventos y condiciones de operación. La cartera hipotecaria y los certificados bursátiles están denominados en su gran mayoría en pesos mexicanos. En consecuencia, la administración ha determinado que la moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

Uso de estimados-***Deterioro de los activos financieros***

Los activos registrados a costo amortizado se evalúan para determinar si están deteriorados de acuerdo con lo establecido en la nota 3 (c).

Medición a valor razonable

Las estimaciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros incluyen principalmente la determinación del valor razonable de las inversiones a valor razonable con cambio en resultados.

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(3) Políticas contables significativas-

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las que se muestran a continuación:

(a) Efectivo y equivalentes-

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

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

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

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

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

Clasificación-

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

Activos financieros a costo amortizado:

- Préstamos y cuentas por cobrar – Efectivo y equivalentes de efectivo y la cartera de crédito hipotecaria.

Pasivos financieros a costo amortizado:

- Otros pasivos – Certificados bursátiles fiduciarios y cuentas por pagar.

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Medición a costo amortizado-

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

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta exactamente los flujos de efectivo a recibir estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero (o, en su caso, un periodo más corto) al valor en libros del instrumento financiero. Al calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros, teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

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

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

Medición a valor razonable-

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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

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

Baja de activos y pasivos-

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(c) Deterioro-

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

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

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

La cartera de crédito hipotecaria es evaluada colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

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

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(d) Activos de larga duración mantenidos para su venta-

Están representados por inmuebles adjudicados por el Fideicomiso como resultado de ejercer la garantía sobre la cartera de crédito no cubierta oportunamente; dichos créditos serán recuperados mediante la venta de dicha garantía, por lo que se clasifican como disponibles para la venta. Los activos de larga duración mantenidos para su venta, se registran al menor entre el valor en libros del crédito que le dio origen y su valor neto de realización.

(e) Provisiones-

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

(f) Ingresos y gastos por intereses-

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

(g) Impuestos a la utilidad-

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR) ni del Impuesto Empresarial a Tasa Unica (IETU), y se considera que estos impuestos son reconocidos y solventados por el Fideicomitente quien reconoce los efectos de estos impuestos a la utilidad en su propia información financiera.

(h) Contingencias-

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(i) Resultado integral-

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

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

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

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

Durante 2014 no se ha observado volatilidad económica en el país, los principales indicadores económicos se han mantenido en niveles constantes.

(b) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de la cartera de crédito hipotecaria de acreditados en valores del Fideicomiso.

Exposición de crédito

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características de la cartera de crédito, misma que está respaldada por los créditos de cartera hipotecaria.

La clasificación de la cartera de crédito (monto bruto) por tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra en la siguiente hoja.

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Total</u>	<u>%</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
Por tipo de riesgo:				
Normal	\$ 576,379	79.18	751,513	80.95
Potencial	71,112	9.77	83,296	8.97
Real	24,185	3.32	37,347	4.02
Alto Riesgo	-	-	-	0.00
Irrecuperable	<u>56,307</u>	<u>7.73</u>	<u>56,208</u>	<u>6.06</u>
	\$ 727,983	100.00	928,364	100.00
	=====	=====	=====	=====

(c) Riesgo de liquidez-

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

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

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

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

Análisis de vencimiento de los activos y pasivos financieros

Los vencimientos contractuales de los activos y pasivos financieros a costo amortizado se muestran en la siguiente hoja:

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2014	Valor en Libros	Nivel de medición			
		Vencimiento			
		1-3 meses	3 meses- 1 año	1-5 años	Más de 5 años
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,474	23,474	-	-	-
Cartera de crédito hipotecaria (monto bruto)	\$ 727,983	342	4,634	111,790	611,217
Activos de larga duración mantenidos para su venta	\$ <u>12,977</u>	<u>204</u>	<u>2,516</u>	<u>10,257</u>	<u>-</u>
Posición activa	<u>764,434</u>	<u>24,020</u>	<u>7,150</u>	<u>122,047</u>	<u>611,217</u>
Cuentas por pagar	(46)	(46)	-	-	-
Otros pasivos - Certificados bursátiles fiduciarios	<u>(555,989)</u>	<u>(18,628)</u>	<u>(58,136)</u>	<u>(343,946)</u>	<u>(135,279)</u>
Posición pasiva	<u>(556,035)</u>	<u>(18,674)</u>	<u>(58,136)</u>	<u>(343,946)</u>	<u>(135,279)</u>
Posición neta	\$ <u>208,399</u>	<u>5,346</u>	<u>(50,986)</u>	<u>(221,899)</u>	<u>475,938</u>

31 de diciembre de 2013	Valor en Libros	Nivel de medición			
		Vencimiento			
		1-3 meses	3 meses- 1 año	1-5 años	Más de 5 años
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 16,451	16,451	-	-	-
Cartera de crédito hipotecaria (monto bruto)	\$ 928,364	36,682	110,047	586,916	194,719
Activos de larga duración mantenidos para su venta	\$ <u>16,607</u>	<u>-</u>	<u>1,799</u>	<u>14,808</u>	<u>-</u>
Posición activa	<u>961,422</u>	<u>53,133</u>	<u>111,846</u>	<u>601,724</u>	<u>194,719</u>
Cuentas por pagar	(47)	(47)	-	-	-
Otros pasivos - Certificados bursátiles fiduciarios	<u>(726,046)</u>	<u>(24,995)</u>	<u>(60,324)</u>	<u>(403,210)</u>	<u>(237,517)</u>
Posición pasiva	<u>(726,093)</u>	<u>(25,042)</u>	<u>(60,324)</u>	<u>(403,210)</u>	<u>(237,517)</u>
Posición neta	\$ <u>235,329</u>	<u>28,091</u>	<u>51,522</u>	<u>198,514</u>	<u>(42,798)</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(d) Riesgo de mercado-

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

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

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

Calificación de los Certificados Bursátiles

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

<u>Fecha de la calificación</u>	<u>Serie</u>	<u>Calificación</u>	<u>Calificadora</u>
<u>2014</u>			
31 de Diciembre de 2014	HSBCCB07	AA (mex)vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2014	HSBCCB07-2	BBB(mex)vra	Fitch Ratings
<u>2013</u>			
31 de Diciembre de 2013	HSBCCB07	AA+(mex)vra	Fitch Ratings
31 de Diciembre de 2013	HSBCCB07-2	BBB(mex)vra	Fitch Ratings

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

En la hoja siguiente se muestra la clasificación de los rubros del estado de posición financiera conforme al nivel de medición de sus instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

	<u>Total a valor razonable</u>	<u>Total valor en libros</u>	<u>Nivel de Medición</u>
31 de diciembre 2014			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,474	23,474	Nivel 1
Cartera de crédito hipotecaria, neta	699,236	680,716	Nivel 2
Activos de larga duración mantenidos para su venta	12,977	12,977	Nivel 3
	=====	=====	
<u>Pasivos:</u>			
Otras cuentas por pagar	\$ 46	46	Nivel 1
Obligaciones sobre certificados bursátiles	556,497	555,989	Nivel 1
	=====	=====	
31 de diciembre 2013			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 16,451	16,451	Nivel 1
Cartera de crédito hipotecaria, neta	875,290	845,492	Nivel 2
Activos de larga duración mantenidos para su venta	16,607	16,607	Nivel 3
	=====	=====	
<u>Pasivos:</u>			
Otras cuentas por pagar	\$ 47	47	Nivel 1
Obligaciones sobre certificados bursátiles	717,607	726,046	Nivel 1
	=====	=====	

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(6) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

No se han emitido normas y modificaciones a las normas e interpretaciones que afecten al Fideicomiso y que sean efectivas a partir del 1° de enero 2015.

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra por efectivo disponible en cuentas bancarias por \$18 y \$66 respectivamente, asimismo incluye inversiones disponibles a la vista que se integran como se muestra en la siguiente hoja:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Tasa de rendimiento anual</u>	<u>Importe</u>	<u>Tasa de rendimiento anual</u>
<u>Mercado de dinero:</u>				
BPAG91 181018	\$ -		16,385	3.51%
BPAG91 190822	22,511	3.10%	-	-
BPAG91 180816	<u>945</u>	3.10%	<u>-</u>	-
	\$ 23,456		16,385	
	<u>=====</u>		<u>=====</u>	

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por operaciones de reporto, a un plazo promedio de 2 días. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses ganados se incluyen en el resultado integral del periodo en el rubro de “Ingresos por intereses” por \$917 y \$954 respectivamente.

(8) Cartera de crédito hipotecaria-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cartera de crédito se integra por los créditos hipotecarios individuales denominados en pesos, cedidos por los Fideicomitentes, los cuales se encuentran en garantía en primer lugar de los tenedores de los CB a que se refiere la nota 1, de conformidad con las condiciones del Fideicomiso, el plazo promedio de los créditos es de 5.26 años.

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la irrecuperabilidad de la cartera de crédito hipotecaria de acuerdo con los días de impago de los créditos se muestra como sigue:

Días de vencidos de la cartera de crédito	2014		2013	
	Importe	Reservas	Importe	Reservas
0-29	\$ 559,830	(2,495)	732,921	(3,280)
30-59	19,622	(1,361)	31,973	(1,769)
60-89	9,850	(1,361)	16,912	(2,093)
90-119	1,996	(456)	3,861	(801)
120-149	5,744	(1,388)	3,844	(1,049)
150-179	1,748	(560)	4,096	(1,405)
180-209	11,229	(1,990)	6,033	(2,455)
Mas de 210	<u>117,964</u>	<u>(37,656)</u>	<u>128,724</u>	<u>(70,020)</u>
Totales	\$ <u>727,983</u>	<u>(47,267)</u>	<u>928,364</u>	<u>(82,872)</u>
Cartera de crédito, neta		<u>680,716</u>		<u>845,492</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de los intereses devengados ascendió a \$94,199 y \$146,363 respectivamente, los cuales se registraron en el estado de resultado integral dentro del rubro de “Ingresos por intereses”.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el importe de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera hipotecaria cargado en el estado de resultado integral ascendió a \$11,126 y \$39,055, respectivamente.

(9) Activos de larga duración mantenidos para su venta-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos de larga duración mantenidos para su venta, corresponden a inmuebles adjudicados o recibidos como dación en pago y se integran conforme a su antigüedad como se muestra a continuación:

Antigüedad	2014	2013
Menos de un año	\$ 2,720	8,179
de 1 a 3 años	10,045	8,216
más de 3 años	<u>212</u>	<u>212</u>
Total	\$ <u>12,977</u>	<u>16,607</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(10) Certificados bursátiles fiduciarios-

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

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

El 5 de octubre de 2007 se llevó a cabo la primera emisión de CB HSBCCB 07 y HSBCCB 07-2, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso descrito en la nota 1.

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

La emisión inicial de los CB Serie "A" estaba integrada por 22,977,691 CB fiduciarios emitidos por el Fiduciario por \$2,297,769 con valor nominal de \$100 por certificado, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la Ley de Mercado de Valores (LMV) y con los términos de la instrucción de emisión y el título respectivos.

La emisión inicial de los CB Serie "B" estaba integrada por 2,020,017 CB fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario por \$202,002 con un valor nominal de \$100 por certificado, de conformidad con los artículos 61 a 64 de la LMV y con los términos de las instrucción de emisión y el título respectivos, los cuales se encuentran subordinados a los CB Serie "A" en cuanto a prelación de pago de principal e intereses.

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Los CB HSBCCB 07 y HSBCCB 07-2 generan intereses sobre su valor nominal, con tasa de interés bruta anual de 8.24% para los CB Serie “A”, y a una tasa de interés bruta anual de 9.58% para los CB Serie “B”, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de las emisiones. Dichos intereses son pagados los días 20 de cada mes o el día hábil siguiente durante la vigencia de la emisión, a partir del 20 de noviembre de 2007.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de los certificados bursátiles asciende a \$555,989 y \$726,046, respectivamente. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto del gasto por interés reconocido en el resultado integral ascendió a \$55,766 y \$74,470, respectivamente.

(11) Operaciones con partes relacionadas-

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el importe de los gastos con partes relacionadas registrados en el estado de resultado integral se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
HSBC México:		
Comisiones por administración	\$ 10,410	13,436
Seguros pagados	<u>17,942</u>	<u>20,773</u>
Total	\$ 28,352 =====	34,209 =====
Banco Invex		
Servicios administrativos	\$ 469 =====	450 =====

(12) Patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el patrimonio está conformado por las aportaciones realizadas por HSBC, menos reducciones y distribuciones; asimismo se integra por los resultados acumulados y el resultado integral del periodo.

(13) Compromisos-

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

(Continúa)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN F/00626

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(14) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2014, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Aquellas que pueden ser relevantes para el Fideicomiso se señalan a continuación:

IFRS 9 Instrumentos Financieros (2013), IFRS 9 Instrumentos Financieros (2010), IFRS 9 Instrumentos Financieros (2009)-

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

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

Las IFRS 9 (2010) y (2009) son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1° de enero de 2015 o después y su adopción anticipada está permitida. Se espera que la adopción de estas normas tenga un impacto sobre los activos financieros del Fideicomiso pero que no afecte sus pasivos financieros.

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

La fecha de vigencia obligatoria de las IFRS 9 no se especifica, pero se determinará cuando se finalicen las fases pendientes. Sin embargo, se permite la aplicación de la IFRS 9 de manera anticipada.

El Fideicomiso no planea adoptar estas normas anticipadamente. Con base en la evaluación inicial, no se espera que la norma tenga un impacto material en el Fideicomiso.

23 de abril de 2015

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Dirección General de Supervisión de Mercados
Dirección de Vigilancia de Emisoras

Insurgentes Sur # 1971
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
México, D.F., C.P. 01020
Conjunto Inmobiliario Plaza Inn Torres Norte y Sur

Referencia: Emisiones HSBCCB 07 Y 07-2, a través del Fideicomiso identificado con el número 626 de Banco Invex, S.A. Fiduciario.

Reporte: Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2014

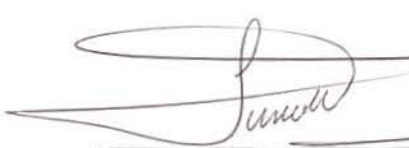
En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 33 Fracción I inciso a.3) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores vigentes, los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

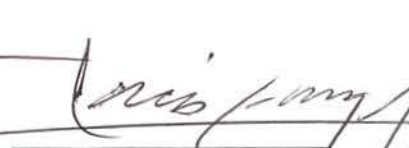
Agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva dar a la presente, quedamos de usted.

ATENTAMENTE

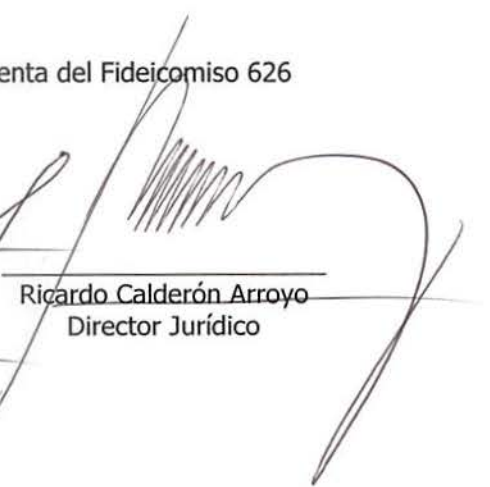
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple Fiduciario por cuenta del Fideicomiso 626



Luis Fernando Turcott Ríos
Director de Operación
Fiduciaria



Luis Enrique Estrada Rivero
Director Jurídico y Fiduciario



Ricardo Calderón Arroyo
Director Jurídico



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 23 de abril de 2015

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados
Bursátiles y al Comité Técnico del Fideicomiso
Irrevocable de Emisión F/00626:

En mi carácter de auditor externo de Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00626 (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 mi informe de auditoría sobre los estados financieros dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar mis informes de auditoría correspondientes, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo del Fideicomiso.

Muy atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Hermés Castañón Guzmán
Socio