

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple
 Grupo Financiero HSBC
 División Fiduciaria
 Paseo de la Reforma, 355, Anexo B, piso 8
 Colonia Cuauhtemoc
 México, D.F. 06500

Ref. Reporte de Distribuciones

Estimados Señores:

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/250295, los términos en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en dicho Fideicomiso. En relación con el pago de las distribuciones que se deberá efectuar en la siguiente fecha de pago a realizarse el próximo 26 de diciembre de 2012 hacemos de su conocimiento la cantidad correspondiente a cada una de las Distribuciones :

Concepto	Cantidad	
	Pesos	UDIS
1 Gastos Mensuales		
a. Honorarios del Fiduciario:	28,243.81	5,800.00
b. Honorarios Representante Común:	0.00	0.00
c. Gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación.	0.00	0.00
d. Gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda.	0.00	0.00
e. Honorarios de las Agencias Calificadoras.	0.00	0.00
f. Gastos Derivados de la Sustitución del Administrador Asesoría Legal	0.00	0.00
Total de Gastos Mensuales:	28,243.81	5,800.00
2 Monto de Pago de Interés de la Serie A1 que venza en esa Fecha de Pago (**):	825,827.24	169,587.51
3 Monto de Pago de Interés de la Serie A2 que venza en esa Fecha de Pago (**):	2,804,182.63	575,852.10
4 Monto de Interés de la Serie A1 vencido y no pagado : (*)	0.00	0.00
5 Monto de Interés de la Serie A2 vencido y no pagado : (*)	0.00	0.00
6 Monto de Interés de la Serie B vencido y no pagado: (*)	0.00	0.00
7 Monto de Pago de Interés de la Serie B que venza en esa Fecha de Pago :(**)	0.00	0.00
8 Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie A1.	5,620,335.09	1,154,162.26
9 Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie A2.	0.00	0.00
10 Monto de Amortización Anticipada de Principal para los Certificados Serie B.	0.00	0.00
11 Repago del Saldo Insoluto de la Cuenta de Reserva:	0.00	0.00
12 A los tenedores de Constancias, el Remanente que corresponda en términos del Fideicomiso.	0.00	0.00
13 TOTAL	9,278,588.77	1,905,401.87

(*) Conforme al Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos del Fiduciario, los recursos correspondientes a Pagos por Intereses no son suficientes para cubrir la totalidad de las distribuciones que a continuación se relacionan:

	Pagos Vencidos (UDIS)	Cantidad Faltante (UDIS)	Cantidad Faltante (M.N.)
Monto de Interés de la Serie A1 vencido y no pagado el pasado .	468,710.62	468,710.62	\$2,282,444.02
Monto de Interés de la Serie A2 vencido y no pagado .	1,438,955.58	1,438,955.58	\$7,007,171.19
Monto de Interés de la Serie B vencido y no pagado .	2,230,269.93	2,230,269.93	\$10,860,573.75

(**) Conforme al Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos del Fiduciario, los recursos correspondientes a Pagos por Intereses no son suficientes para cubrir la totalidad del Monto de Interés de la Serie A1, la cantidad faltante asciende a \$556,726.61 (Quinientos cincuenta y seis mil setecientos veintiséis pesos 61/100 m.n.), equivalente a 114,326.43 UDIS.

(**) Conforme al Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos del Fiduciario, los recursos correspondientes a Pagos por Intereses no son suficientes para cubrir la totalidad del Monto de Interés de la Serie A2, la cantidad faltante asciende a \$1,889,176.57 (Un millón ochocientos ochenta y nueve mil ciento setenta y seis pesos 57/100 m.n.), equivalente a 387,951.30 UDIS.

(**) Conforme al Reporte de Cobranza elaborado por el Administrador y el Reporte de Saldos del Fiduciario, los recursos correspondientes a Pagos por Intereses no son suficientes para cubrir la totalidad del Monto de Interés de la Serie B, la cantidad faltante asciende a \$1,329,866.19 (Un millón trescientos veintinueve mil ochocientos sesenta y seis pesos 19/100 m.n.), equivalente a 273,094.28 UDIS.

Por otro lado, les informamos el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados que inició el 26 de noviembre de 2012:

	SERIE A1	SERIE A2	SERIE B
Saldo Insoluto de Principal en UDIS:	67,732,946.96	221,564,000.00	43,521,000.00
Saldo Insoluto de Principal en M.N.:	327,856,182.06	1,072,463,703.14	210,660,092.90
Saldo Insoluto de Principal por Título en UDIS:	32.361656	100.000000	100.000000
Total Títulos:	2,093,000	2,215,640	435,210
UDI 25 de noviembre de 2012	4.840424	4.840424	4.840424

Conforme al detalle previo, el Saldo Insoluto de Principal de los Certificados que entrará en vigor a partir del 26 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	SERIE A1	SERIE A2	SERIE B
Saldo Insoluto de Principal en UDIS:	66,578,784.70	221,564,000.00	43,521,000.00
Saldo Insoluto de Principal en M.N.:	324,213,581.29	1,078,933,150.37	211,930,862.58
Saldo Insoluto de Principal por Título en UDIS:	31.810217	100.000000	100.000000
Total Títulos:	2,093,000	2,215,640	435,210
UDI 25 de diciembre de 2012	4.869623	4.869623	4.869623

Asimismo, les comunicamos que el porcentaje de Aforo que representan los Certificados Bursátiles en relación al Saldo Insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes una vez realizadas las distribuciones es el siguiente:

PORCENTAJE DE AFORO	-134.24%
MONTO DE SOBRECOLATERAL EN UDIS	-190,072,615.43

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención brindada al presente.

BANCO INVEX S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
 INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO
 EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE COMUN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO
 IRREVOCABLE No. F/250295 CONSTITUIDO EN HSBC MEXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

SANDRA BERRUEDO ALVARADO
 OPERACIÓN FIDUCIARIA

c.c.p. Lic. Karen Ramallo - Moody's Investors Services
 Lic. Mauricio Tello - Standard & Poor's
 Lic. Fernando Padilla Cortinas - Fitch México
 Lic. Raquel García Corro - Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V.