



BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO BANORTE como causahabiente y
fusionante que subsiste a la fusión con
FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO
MÚLTIPLE, E.R. GRUPO FINANCIERO
BANORTE
FIDEICOMITENTE



Banco Invex, S.A.
Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
FIDUCIARIO EMISOR



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

FCASACB 06U

REPORTE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Plazo y fecha de vencimiento:

La Emisión tendrá una vigencia de 12,236 (doce mil doscientos treinta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 402 (cuatrocientos dos) meses contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión, siendo la fecha de vencimiento el 12 de abril de 2040.

Número de series en que se divide la emisión:

Una

Número de emisión:

Primera

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 563 de fecha 11 de octubre de 2006, que celebraron Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Grupo Financiero Banorte como Fideicomitente y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario como Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, como Representante Común.

El 17 de diciembre de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 9 de diciembre de 2009, se firmó el convenio modificatorio del fideicomiso, entre otros asuntos, para llevar a cabo la sustitución de la cobertura derivada del Contrato Normativo de Garantía por la del Seguro de Crédito a la Vivienda.

El 21 de diciembre de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 13 de octubre de 2010 y la autorización de la SHF, se firmó el convenio modificatorio del fideicomiso para modificar diversos artículos del Fideicomiso a fin de permitir programas de reestructura de los Créditos Hipotecarios.

Con fecha de 18 de febrero de 2014, en términos de lo resuelto en las asambleas de tenedores de los Certificados Bursátiles fechas 29 de agosto de 2013 y 22 de octubre de 2013 y con el consentimiento de la SHF, se celebró el convenio modificatorio del fideicomiso a efecto de llevar a cabo la implementación de ciertos Productos de Solución y la apertura de cuentas individuales en Banorte para los Acreditados a fin de garantizar el pago de la Cobranza, así como, la modificación al término "Gastos Mensuales", respectivamente.

Nombre del Fiduciario:

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario

Fideicomitente:

Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como causahabiente y fusionante que subsiste a la fusión con Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R. Grupo Financiero Banorte

Fideicomisarios:

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores Preferentes, todos ellos representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios.

Fideicomisarios en Tercer Lugar: Los Tenedores de las Constancias, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados tales como: tipo de valor, número, saldo insoluto inicial, saldo promedio inicial, promedio de cupón bruto y neto, promedio del servicio de la deuda, tasa promedio ponderada, plazo promedio de los activos, etc.

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Moneda	Udis
Número de Créditos Inicial	822
Saldo Insoluto Inicial	54,522,317
Número de Créditos Final	742
Saldo Insoluto Final	48,500,445
Saldo Promedio Inicial Udis	65,364
Tasa Promedio Ponderada	10.07%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	24.82%
LTV Promedio Inicial	86.66%
LTV Promedio Final	71.79%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	191.13
Estados con mayor número de créditos:	Porcentaje
BAJA CALIFORNIA	26.93%
QUINTANA ROO	17.71%
ESTADO DE MEXICO	17.58%

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

Cada Certificado Bursátil Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el título respectivo, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.

Rendimiento y procedimiento de cálculo:

Los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 5.10% (cinco punto diez por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de los intereses a pagar a su equivalente en Moneda Nacional en cada mes, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente y utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SI * VU t) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

I = Intereses Brutos del período.

SI = Saldo Insoluto Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en UDI's.

VUt = Último valor conocido de la UDI vigente en la Fecha de Determinación correspondiente a su equivalente en moneda nacional en cada mes

TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.
N = Número de días del período.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en moneda nacional. Para determinar el monto en moneda nacional que deberá cubrirse en cada fecha de pago por concepto de intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente. El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en moneda nacional de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. determine.

El valor de la UDI, será el valor del día 25 de cada mes que dé a conocer Banco de México mediante su publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación:

$$SI_t = SI_{t-1} - AM$$

En donde:

Sli = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Sli-1 = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en Circulación en el periodo anterior.

AM = La suma de los Montos de la Amortización Anticipada y de la Amortización Adicional Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$SIT = \frac{SI_t}{NT}$$

En donde:

Sli = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

SIT= Saldo Insoluto por Título en Circulación.

NT = Número de Títulos en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes en las oficinas de S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., a más tardar a las 11:00 A.M. de dicha fecha.

Rendimiento mínimo:

No aplica.

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

La Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrá realizarse de dos formas: mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago.

La amortización total para cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario Preferente en la Fecha de Vencimiento, mientras que las amortizaciones parciales consisten en lo siguiente:

1. Amortización Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta por la totalidad del Pago de Principal en una Fecha de Pago.

2. Amortización Adicional Anticipada de Principal: Significa, para cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada (ya sea parcial o total, según el monto del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Se actualizará el supuesto de Causa de Vencimiento Anticipado, si en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se paga íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

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

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada Colocación, será en las oficinas de la S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, a través del Representante Común mediante transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente, así como en los Suplementos al Prospecto del Programa, mismo que será definido para cada Colocación. Para tal efecto, (i) el Fiduciario deberá informar a la S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. el Monto de Pago de Interés, con por lo menos dos Días Hábiles de anticipación, y (ii) el Representante Común deberá recibir los fondos necesarios a más tardar a las 11:00 hrs. (once horas) del día hábil inmediato anterior a la fecha indicada para la amortización de principal y pago de intereses.

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, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal:

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

Dictamen valuatorio:

No aplica

Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.)

Clave de Pizarra	Tipo de valor	Bolsa en donde que están registrados
FCASACB 06U	Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes	Bolsa Mexicana de Valores

Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores.

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

El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL	7
a) Glosario de términos y definiciones	7
b) Resumen ejecutivo	15
c) Documentos de carácter público	16
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	16
2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN	17
a) Patrimonio del Fideicomiso	17
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos	17
ii) Desempeño de los valores emitidos	24
b) Información relevante del periodo	25
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso	42
3) INFORMACIÓN FINANCIERA.....	43
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	43
4) ADMINISTRACIÓN	47
a) Auditores externos.....	47
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés	47
c) Asambleas de tenedores	47
5) PERSONAS RESPONSABLES.....	49
6) ANEXOS.....	53
a) Estados financieros dictaminados	53
b) Información adicional.....	53

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

“Administradora” Significa, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero, en su carácter de Administradora de conformidad con el Contrato de Administración.

“Agencias Calificadoras” Significa, Standard & Poor’s, S.A. de C.V., y Fitch México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Amortización Adicional Anticipada de Principal” Significa, en cualquier Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

“Amortización Anticipada de Principal” Significa, en cada Fecha de Pago, las amortizaciones parciales anticipadas del saldo de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso. La Amortización Anticipada de Principal estará integrada por el monto en UDIs que resulte de sumar todas las cantidades que por concepto de pago de principal sean cobradas por la Administradora derivadas de los Créditos Hipotecarios durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago. Dichas cantidades incluyen: (a) pagos mensuales programados bajo los Créditos Hipotecarios, (b) amortizaciones anticipadas, parciales o totales, bajo los Créditos Hipotecarios, (c) el pago de cantidades vencidas de principal bajo los Créditos Hipotecarios, (d) cualquier Producto Neto de Liquidación, (e) el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, (f) cualquier cantidad recuperada mediante el ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento, (g) cualquier cantidad recuperada mediante la reclamación de los Seguros sobre las Viviendas, (h) cualquier otra cantidad que por concepto de pago de principal de los Créditos Hipotecarios sean cobradas por la Administradora.

“Amortización Inicial Anticipada de Principal” Significa, las diferencias que pudieren existir entre el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte que corresponda y el saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cesión correspondiente.

“Aportación por Colocación Bajo Par” Significa, el monto que deberá ser aportado por la Fideicomitente en la Fecha de Emisión o Fecha de Reapertura de la Emisión según corresponda, para que el Importe de la Colocación sea igual al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en dicha Colocación en caso de que en una Colocación el Importe de la Colocación resulte inferior al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“BORHIS” Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos al efecto por la SHF.

“Cantidades Excluidas” Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente cobrada y recibida por o a cuenta de la Administradora con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados hasta (y sin incluir a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados con relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier pago o indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada antes de (y sin incluir) la Fecha de Corte y (v) las cantidades que la Fideicomitente haya liquidado a la SHF entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cesión.

“Cantidades Incluidas” Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente pagada por los Clientes con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (e incluyendo) la

Fecha de Corte, con excepción de las cantidades que la Fideicomitente haya liquidado la SHF entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cesión, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier pago o indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento o el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Cobertura de Flujos a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Inmueble Adjudicado o parte del mismo pagada en o después de la Fecha de Corte.

“Causa de Vencimiento Anticipado” Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes” Significa, los certificados bursátiles fiduciarios preferentes que emitirá el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitado de conformidad con los artículos 61, 64 y demás aplicables de la LMV para su colocación entre el público inversionista, en cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso.

“Clientes” Significa, toda persona física que con carácter de acreditada ha recibido un Crédito Hipotecario de la Fideicomitente, mediante la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.

“Comisión por Administración” Significa, la contraprestación que la Administradora o, en su caso, el Administrador Sustituto, tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.

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

“Cobertura de Flujos” Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos que se celebrará entre el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y el Otorgante de la Cobertura de Flujos, con el objeto de cubrir las diferencias que pudieren existir en flujos derivadas del incremento o decremento del valor de la UDI en relación con la variación que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario.

“Cobranza” Significa, con respecto a todos los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta de la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) en cada Período de Cobranza.

“Colocación” Significa, la distribución mediante la oferta pública y venta entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fiduciario conforme a la Emisión, e incluye tanto a la Colocación inicial como las Reaperturas de la Emisión.

“Constancias” Significa, las constancias que acrediten a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, incluyendo el derecho de recibir la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio Fideicomitado, después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, las cantidades adeudadas a la SHF, las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Fideicomiso y los Documentos del Fideicomiso.

“Contrato de Administración” Significa, el contrato de administración y comisión mercantil que celebrarán la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) y el Fiduciario conforme lo establecido en el inciso k) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, para que la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) lleve a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados.

“Contrato de Apertura de Crédito” Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por la Fideicomitente con los Clientes para documentar el otorgamiento de un Crédito Hipotecario.

“Contrato de Cesión” Significa, el contrato de cesión de derechos que celebró en escritura pública del 11 de octubre de 2006, la Fideicomitente, como cedente y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, por medio del cual la Fideicomitente cedió al Fiduciario los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos que se identifican en dicho contrato.

“Contrato de Cesiones Adicionales” Significa, cada contrato de cesión de derechos que celebrarán en escritura pública la Fideicomitente como cedente y el Fiduciario como cesionario con la comparecencia del Representante Común por medio del cual la Fideicomitente cederá al Fiduciario,

Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos en cada Reapertura de la Emisión y que se identificarán en cada uno de dichos contratos.

“Contrato de Colaboración” significa, el contrato de colaboración celebrado entre la Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Cofinanciados

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” Significa, el Contrato de Fideicomiso irrevocable número 563 que celebraron la Fideicomitente y el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común para la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Crédito no Elegible” Significa, un Crédito Hipotecario con excepción de los Créditos Hipotecarios Reestructurados que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, o respecto del cual las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión o en cualquier Contrato de Cesiones Adicionales no sean ciertas, veraces o correctas.

“Créditos Hipotecarios” Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria que se identifican en el Contrato de Cesión, que ceda la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos, la Garantía de Pago por Incumplimiento y el Seguro de Crédito a la Vivienda, incluyendo los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, así como los créditos con garantía hipotecaria que la Fideicomitente ceda al Fiduciario, incluyendo los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos y la Garantía de Pago por Incumplimiento.

“Créditos Hipotecarios Cofinanciados” significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por la Fideicomitente y el Infonavit, donde el crédito otorgado por la Fideicomitente se identifica en el Contrato de Cesión y es cedido por la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido con el producto del Crédito Hipotecario Cofinanciado respectivo con la siguiente prelación y orden: (i) en primer lugar y orden a favor de la SHF y de Infonavit para garantizar las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por SHF al Fideicomitente o el Infonavit al Deudor Hipotecario al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria y (ii) en segundo lugar y orden a favor de la Fideicomitente para garantizar el pago del crédito otorgado por la Fideicomitente al Deudor Hipotecario respectivo.

“Crédito Hipotecario Reestructurado” Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Cliente solicita de manera expresa la modificación de algunos componentes del Contrato de Apertura de Crédito y que la solicitud del Cliente haya sido aprobada por el Fideicomitente de acuerdo con las condiciones establecidas en cualquiera de las opciones del programa de reestructuras para créditos bursatilizados establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Crédito Hipotecario Vencido” Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) exista un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago (incluyendo, sin limitación, el pago de cualesquier cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros y primas por Cobertura de Flujos, en su caso) de más de 180 días naturales posteriores a su vencimiento conforme a lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo, (ii) si el Cliente en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso de acreedores, (iii) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el Cliente tendiente a demandar el cobro de su Crédito Hipotecario o (iv) si a juicio de la Administradora se han cobrado al Cliente todas las cantidades que pudieran ser recuperadas bajo el Crédito Hipotecario en cuestión o (v) después de haber sido reestructurado no logre tener pagos sostenidos por tres o más pagos mensuales consecutivos.

“Crédito Hipotecario Vigente” Significa, un Crédito Hipotecario que no sea un Crédito Hipotecario Vencido.

“Criterios de Elegibilidad” Significa, aquellos requisitos y condiciones que deberán cumplir los Créditos Hipotecarios al momento de la celebración del Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales respectivo, mismos que se describen en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y de los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Cuenta de Cobranza” Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, en la que la Administradora deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el inciso a) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, a la cual se transferirán los recursos netos de la Cuenta de Cobranza, en los términos previstos en el inciso b) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“Derechos de Crédito” Significa, conjuntamente, (i) los Créditos Hipotecarios y todos sus frutos y productos, incluyendo sin limitación, la totalidad de los derechos al cobro de la totalidad de las cantidades pagaderas a la Fideicomitente conforme a los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, las Hipotecas y demás garantías accesorias derivados de los Créditos Hipotecarios, (ii) el Contrato de Colaboración y los derechos derivados del mismo, (iii) la totalidad de los derechos de cobro y demás derechos derivados de los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, (iv) los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos, respecto de cada Crédito Hipotecario, y (v) los derechos derivados de los Seguros relacionados con los Créditos Hipotecarios. Lo anterior, en el entendido que la definición de “Derechos de Crédito” no incluye las Cantidades Excluidas.

“Derechos de Crédito Fideicomitidos” Significa, todos los Derechos de Crédito cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Día Hábil” Significa cualquier día hábil bancario en que deben mantener abiertas sus oficinas las instituciones de crédito mexicanas conforme al calendario que anualmente publica la CNBV.

“Distribuciones” Significa, cada uno de los pagos y/o transferencias que deberá realizar el Fiduciario en el orden de prelación y conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos del Fideicomiso” Significa, conjunta e individualmente: (i) el Contrato de Fideicomiso, (ii) los Contratos de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales que celebren la Fideicomitente y el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, (iii) el Contrato de Administración, (iv) el Contrato de Depósito, (v) el contrato de intercambio de flujos que documente la Cobertura de Flujos que celebre el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, con el Otorgante de la Cobertura de Flujos, (vi) el contrato de Garantía Financiera que celebre el Fiduciario con el Garante Financiero; y (vii) el Contrato de Colaboración y (viii) el Prospecto, el Suplemento de la Colocación inicial y de cada una de las Reaperturas de la Emisión y el presente Suplemento y demás documentos relacionados con la Emisión o con la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Efectivo Fideicomitado” Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso y que forme parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitación, todas las cantidades de efectivo recibidas por el Fiduciario, o por la Administradora o el Administrador Sustituto por cuenta y orden del Fiduciario conforme al Contrato de Administración, así como (A) Los provenientes del ejercicio de los Derechos de Crédito Fideicomitidos derivados de (i) la Garantía Financiera, (ii) la Cobertura de Flujos, (iii) el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, (iv) los Seguros, (v) el Producto Neto de Liquidación, (vi) las cantidades que la Fideicomitente entregue al Fiduciario por concepto de Pago de Créditos no Elegibles no Reemplazados o por sustitución de Créditos Vencidos, y (vii) las demás cantidades en efectivo, que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, y (B) el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, y las cantidades en efectivo, en su caso, a que se refieren los incisos (j) y (g) de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

“Efectivo Fideicomitado no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios” Significa, el Efectivo Fideicomitado menos el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

“Emisión” Significa, la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes llevada a cabo por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de conformidad con los requisitos previstos por los artículos 85 al 89 y demás aplicables de la LMV. Lo anterior, en el entendido que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán ser colocados entre el público inversionista en una o más Colocaciones. No obstante lo anterior, cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes resultantes de cualquier Reapertura de la Emisión formarán parte de la Emisión para todos los efectos a que haya lugar.

“Emisor” Significa Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario actuando en carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

“Expedientes de Crédito” Significa, respecto de cada Crédito Hipotecario, el expediente de crédito que la Depositaria mantendrá conforme al Contrato de Depósito, que contiene, como mínimo: (a) el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Contrato de Apertura de Crédito y la Hipoteca (con todas sus modificaciones, en su caso); (b) la evidencia de inscripción de dicho testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, respecto de Créditos Hipotecarios de reciente otorgamiento (con antigüedad de no más de 360 (trescientos sesenta) días naturales) el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia certificada del certificado de gravámenes correspondiente, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que con motivo de la compraventa del Inmueble y/o la Hipoteca de que se trate, el fedatario público mencionado efectuó en tiempo y forma el primer y segundo aviso preventivo o cualquier otro documento similar de acuerdo con la legislación local aplicable, así como la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, una vez que el primer testimonio de inscripción sea liberado por el Registro Público respectivo, y sin que se exceda el plazo de 360 (trescientos sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en que el Crédito Hipotecario de que se trate fue originado, el mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito correspondiente, y (c) el avalúo realizado sobre el Inmueble sobre el que se constituyó la Hipoteca, mismo que deberá: (i) satisfacer los requerimientos de la SHF, (ii) haber sido realizado por un valuador autorizado y, (iii) ser de fecha anterior a la autorización de la solicitud del Crédito Hipotecario respectivo.

“Fecha de Cesión” Significa la fecha de celebración del Contrato de Cesión o la fecha de celebración de cada Contrato de Cesiones Adicionales.

“Fecha de Corte” Significa (i) para la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes el 1 de septiembre de 2006.

“Fecha de Determinación” Significa, 3 Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, en la cual el Representante Común elaborará el Reporte de Distribución y determinará las Distribuciones a pagar en la siguiente Fecha de Pago conforme a la Prelación de Pagos que se establece en el Fideicomiso, en el Prospecto y en este Suplemento.

“Fecha de Emisión” Significa, el 12 de octubre de 2006, que corresponde a la fecha de la Colocación inicial.

“Fecha de Pago” Significa, el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario, de cada año durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o, en caso de que no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente, comenzando el día 27 de noviembre de 2006, para la Colocación inicial.

“Fecha de Retiro” Significa, la fecha que sea un Día Hábil antes de cada Fecha de Pago, en la cual el Fiduciario retirará de la Cuenta General y abonará en la cuenta que al efecto le haya indicado por escrito la Administradora, el monto solicitado por esta última para cubrir los Pagos Preferentes. La Administradora deberá notificar al Fiduciario, al Garante Financiero y a SHF junto con el Reporte de Cobranza el monto y detalle de los Pagos Preferentes.

“Fecha de Vencimiento” Significa, el día 12 (doce) de abril del año 2040 (dos mil cuarenta).

“Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios” Significa, las siguientes cantidades que se mantendrán en la cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios (i) un monto equivalente hasta del 20% (veinte por ciento) del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que deberá notificar al Fiduciario con anterioridad a la Fecha de la Emisión o de la Fecha de la Reapertura de la Emisión según sea el caso, (ii) la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente a cada Reapertura de la Emisión, (iii) la Aportación Base para Reapertura en cada celebración de un Contrato de Cesión Adicional, y (iv) en su caso, la totalidad de la Aportación por Colocación Bajo Par en cada Fecha de Reapertura de la Emisión, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Fideicomiso, cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios, salvo en el caso de Amortización Adicional Anticipada de Principal.

“FOVI” Significa, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

“Garante del Crédito a la Vivienda” Significa, SHF respecto de la Garantía de Pago por Incumplimiento otorgada a la Fideicomitente, o SCV-SHF respecto del Seguro de Crédito a la Vivienda otorgado al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso. Según resulte aplicable.

“Garante Financiero” Significa SHF o cualquier otra sociedad o entidad financiera que otorgue la Garantía Financiera.

“Garantía Financiera” Significa, la garantía destinada a cubrir el pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, conforme al contrato de garantía respectivo.

“Garantía de Pago por Incumplimiento” Significa, la garantía de pago otorgada por SHF respecto de cada Crédito Hipotecario que no cuenta con un Seguro de Crédito a la Vivienda, en virtud de la cual SHF se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, el porcentaje de cobertura aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

“Gastos de Cobranza” Significa, los gastos en que incurra la Administradora directamente derivados de la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados, comprendiendo (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación con el cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos, incluyendo los gastos de preparación de juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales o municipales, (iv) todos los gastos necesarios para la enajenación de los Inmuebles Adjudicados y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Cliente respectivo no la haya solicitado.

“Gastos de Colocación” Significa, los gastos derivados tanto de la Colocación con motivo de la Reapertura de la Emisión, mismos que serán pagados exclusivamente por la Fideicomitente con sus propios recursos.

“Gastos Mensuales” Significa, los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos estrictamente en el siguiente orden de prelación: (i) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, (ii) los honorarios del Fiduciario, (iii) los honorarios del Representante Común, y (iv) los honorarios de las Agencias Calificadoras (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en los numerales (i) a (viii) del inciso a) de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual).

“Hipoteca” Significa, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre un Inmueble a favor de la SHF o cualquier otra institución que haya financiado los Créditos Hipotecarios y que se cancelarán con el pago a la SHF o cualquier otra institución que haya financiado los Créditos Hipotecarios de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso y, como consecuencia de dicha cancelación, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre un Inmueble a favor de la Fideicomitente, de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito, para garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de un Cliente en relación con un Crédito Hipotecario, conforme a dicho Contrato de Apertura de Crédito

“Importe de la Colocación” Significa, respecto de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el producto total que se obtenga de dicha Colocación.

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

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

“Inmueble” Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Cliente ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.

“Inmuebles Adjudicados” Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Fiduciario representado por la Administradora o el Administrador Sustituto y el Cliente en relación con un Crédito Hipotecario.

“INPC” Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor anunciado de tiempo en tiempo por Banco de México o, en caso de que el mismo no sea anunciado, el índice equivalente que el Banco de México anuncie como su sustituto.

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

“LIC” Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

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

“México” o “República Mexicana” Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“**Monto de Aforo**” Significa, en la fecha que corresponda, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo} = (\text{SICHV} + \text{EFEN}) - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$$

Donde:

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

EFEN = Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios

SICBP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIs a una misma fecha

“**Monto de Aforo Objetivo**” Significa, en la fecha que corresponda, la cantidad en UDIs que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo Objetivo} = 0.03 \times \text{SICHV}$$

Donde:

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

“**Monto de Pago de Interés**” Significa, el monto de intereses pagaderos mensualmente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, calculado conforme a lo establecido en cada título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“**Monto Total Autorizado del Programa**” Significa el monto equivalente a \$1,000'000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100) M.N. expresados en UDIs, según se establece en el oficio de autorización número 153/516062/2006, de fecha 9 de octubre de 2006, emitido por la CNBV.

“**Notificación al Infonavit**” tendrá el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.

“**Otorgante de la Cobertura De Flujos**” Significa la SHF o cualquier otra entidad financiera que otorgue al Fiduciario la Cobertura de Flujos.

“**Pagos Preferentes**” Significa, aquellos conceptos que el Fiduciario deberá liquidar preferentemente en los términos del inciso (b) la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

“**Patrimonio Fideicomitido**” Significa, conjuntamente la totalidad de Derechos de Crédito Fideicomitados, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitido de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso así como los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y por cuenta del Patrimonio Fideicomitido, durante la vigencia del Fideicomiso, junto con todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente.

“**Periodo de Cobranza**” Significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el periodo que inicia el segundo día natural del mes calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago y concluye el primer día calendario del mes correspondiente a dicha Fecha de Pago durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido de que el primer Periodo de Cobranza iniciará en la Fecha de Corte y terminará el primer día del mes correspondiente a la primera Fecha de Pago.

“**Persona**” Significa, cualquier persona física o moral.

“**Pesos**” Significa, la moneda de curso legal de México.

“**Porcentaje de Aforo**” Significa, en la fecha que corresponda, el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$PAF = \frac{\text{Monto Aforo}}{\text{SICHV}}$$

Dónde:

PAF = Porcentaje de Aforo

Monto de Aforo = el Monto de Aforo en la fecha que corresponda.

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIs a una misma fecha.

“Producto de Liquidación” Significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u de cualquier otra forma.

“Producto Neto de Liquidación” Significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por la Administradora después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración.

“Programa” Al programa que autorice la CNBV para que el Fiduciario emita los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en términos del Prospecto.

“Prospecto” Significa, el prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Reporte de Cobranza” Significa, el reporte en el cual la Administradora detallará la Cobranza obtenida por cada Crédito Hipotecario durante un Periodo de Cobranza, de conformidad con el Contrato de Administración y el Fideicomiso, debiendo entregar copia al Garante Financiero y a SHF. Asimismo, el Reporte de Cobranza detallará cualquier Crédito Hipotecario que sea reemplazado durante el Periodo de Cobranza respectivo.

“Reporte de Distribuciones” Significa, el reporte que el Representante Común elaborará, y que entregará en la fecha de Determinación al Fiduciario, a los Tenedores de las Constancias, al Garante Financiero, a SHF y a las Agencias Calificadoras, conforme a la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte de Saldos” Significa, el reporte por escrito que el Fiduciario elaborará en términos del formato contenido en el Anexo 11 del Contrato de Fideicomiso, que deberá entregar al Representante Común, al Garante Financiero y a SHF a más tardar el décimo primer Día Hábil de cada mes, dicho reporte confirmará los saldos en la Cuenta General.

“RNV” Significa, el Registro Nacional de Valores.

“Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes” Significa, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier fecha, el Valor Nominal Ajustado a dicha fecha, multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

“SCV-SHF” Significa Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

“Seguros” Significa, conjuntamente, los seguros que en términos de los Créditos Hipotecarios, los Clientes se encuentran obligados a mantener vigentes, los cuales consisten en los Seguros sobre las Viviendas, y Seguros de Vida e Incapacidad, cuyas pólizas quedarán debidamente endosadas a favor del Fiduciario, en los términos del Contrato de Cesión y Contratos de Cesiones Adicionales.

“Seguro de Crédito a la Vivienda” Significa el seguro que, respecto de cada Crédito Hipotecario que no cuente con una Garantía de Pago por Incumplimiento, otorgue SCV-SHF al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, en virtud de la cual SCV-SHF se obliga a pagar al Fideicomiso, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

“Seguros de Vida e Incapacidad” Significa, los seguros de vida e incapacidad, que deberán mantener los Clientes, que cubran el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de cada Cliente, y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios.

“Seguros sobre las Viviendas” Significa, los seguros contra daños que cubra los daños que pueda sufrir la vivienda respectiva (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación), y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al valor de reposición de cada vivienda.

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

“Udi” o “UDI” Significa, la unidad de inversión, cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona 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 primero y cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, la Administradora calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituto correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

“Valor de Avalúo” Significa, el valor comercial de cada Inmueble según se indique en el avalúo que deberá formar parte del Expediente del Crédito de dicho Inmueble.

“Valor Nominal Ajustado” Significa, el valor nominal inicial de la totalidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados menos todas las amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes a la fecha en que se determine el Valor Nominal Ajustado, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación a la misma fecha.

“Vivienda” Significa, la garantía o el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue el Garante del Crédito a la Vivienda a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

Cualquier otro término utilizado en el presente Reporte Anual tendrá el significado que se le atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente, el cual puede ser consultado en la página <https://www.invexfiduciario.com/InfoEmiPublic/Fiduciario/Default.aspx>

b) Resumen ejecutivo

El propósito de la emisión FCASACB 06U es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios, ofertando públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, emitidos a través de Fiduciario.

Los criterios de elegibilidad aplicables a los prospectos para formar parte del patrimonio son:

1. Créditos otorgados para la adquisición de vivienda nueva o usada dentro de la República Mexicana.
2. Deudor hipotecario sin comportamiento crediticio negativo.
3. Cumplir con los criterios de originación definidos por la SHF y Fincasa Hipotecaria.
4. Los créditos hipotecarios deberán contar con Garantía por Incumplimiento.
5. Créditos a la fecha de corte al corriente en el pago de principal, interés y comisiones a favor de Fincasa Hipotecaria.
6. Viviendas con valor de mercado de 45,000 hasta más de 350,000 UDIS sin tope y plazo fijo de hasta 25 años.
7. Cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos por SHF para ser considerado BORHIS fungible.

El patrimonio Fideicomitado, al inicio de la emisión, se integraba por 1,340 créditos denominados en udis y a tasa fija, con un Saldo Insoluto de 135,138,600 udis. Durante el

ejercicio 2016, se llevaron a cabo 61 bajas por liquidación y 19 adjudicaciones, finalizando el periodo con 742 créditos y un Saldo Insoluto de 48,500,445 udis.

Derivado de la asamblea del 29 de Agosto de 2013 donde se autorizó el nuevo esquema de Productos Solución, en Febrero de 2014 se emitieron las modificaciones a los contratos de Fideicomiso y Administración, a partir de esta fecha el nuevo esquema fue implementado para poder ofrecer a los acreditados los nuevos productos solución. Durante el 2016 se aplicaron un total de 82 Productos Solución, de los cuales 66 fueron por Regularización y los 16 restantes por Finiquito Vía Saldo.

Al cierre del periodo se encuentran en cartera vencida 366 créditos, con un Saldo Insoluto 25,332,486 udis.

Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U.

Fitch afirma la calificación 'A(mex)vra' de FCASACB 06U

c) Documentos de carácter público

Los documentos relativos a la emisión podrán ser consultados por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución su administración y su situación al momento de la consulta, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.invexfiduciario.com.

Así mismo, se encuentran disponibles los Reportes y Cintas de Cobranza o cualquier información adicional respecto al comportamiento de la cartera, las personas responsables del Administrador Amelia Georgina del Castillo Díaz, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte con domicilio ubicado en Prolongación Reforma No. 1230 Piso 8, Colonia Cruz Manca Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05349. Teléfono (55) 16 70 17 85 o al correo electrónico amelia.delcastillo@banorte.com

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común será el Lic. Juan Carlos Montero Lopez, e-mail: jcmontero@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez e-mail: altapia@monex.com.mx para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.11000, Ciudad de México. Teléfono 5231-0824 y 5231-0161.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 563.

2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

a) Patrimonio del Fideicomiso

i) Evolución de los activos fideicomitados incluyendo sus ingresos

Al momento de la emisión	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1340	100%	135,138,600	100%
Cartera Vencida	0	0%	-	0%
Cartera Total	1340	100%	135,138,600	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2006	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1606	100%	127,911,653	100%
Cartera Vencida	3	0%	338,852	0%
Cartera Total	1609	100%	128,250,505	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2007	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1523	99%	119,471,209	99%
Cartera Vencida	12	1%	953,386	1%
Cartera Total	1535	100%	120,424,595	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2008	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1326	96%	100,895,642	96%
Cartera Vencida	50	4%	3,712,013	4%
Cartera Total	1376	100%	104,607,655	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2009	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1140	92%	85,283,707	92%
Cartera Vencida	103	8%	7,704,155	8%
Cartera Total	1243	100%	92,987,862	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2010	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	976	85%	71,449,679	84%
Cartera Vencida	179	15%	13,437,089	16%
Cartera Total	1155	100%	84,886,768	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2011	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	839	78%	60,061,226	78%
Cartera Vencida	241	22%	17,160,570	22%
Cartera Total	1080	100%	77,221,796	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2012	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	708	69%	49,179,249	69%
Cartera Vencida	316	31%	22,449,698	31%
Cartera Total	1024	100%	71,628,947	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2013	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	585	60%	38,913,881	59%
Cartera Vencida	384	40%	26,945,187	41%
Cartera Total	969	100%	65,859,068	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2014	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	497	55%	33,075,940	54%
Cartera Vencida	402	45%	27,639,431	46%
Cartera Total	899	100%	60,715,371	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2015	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	426	52%	27,355,681	51%
Cartera Vencida	396	48%	27,166,636	49%
Cartera Total	822	100%	54,522,317	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2016	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	376	51%	23,167,959	48%
Cartera Vencida	366	49%	25,332,486	52%
Cartera Total	742	100%	48,500,445	100%

i.i) Desempeño de los activos

Capital Programado	Capital No Programado	Capital Total	Intereses		Otros	Total de Ingresos
			Ordinarios	Moratorios		
7,020,320	16,518,762	23,539,082	16,133,219	916,448	5,794,630	46,383,379

Cifras expresadas en pesos

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

Composición de Activos por destino	Créditos	%	Monto	%
Adquisición	742	100.00%	48,500,445	100.00%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
BAJA CALIFORNIA	205	27.63%	13,060,170	26.93%
BAJA CALIFORNIA SUR	25	3.37%	1,373,278	2.83%
CHIAPAS	33	4.45%	2,639,360	5.44%
COAHUILA	10	1.35%	510,059	1.05%
DISTRITO FEDERAL	48	6.47%	3,543,297	7.31%
ESTADO DE MEXICO	122	16.44%	8,526,926	17.58%
HIDALGO	3	0.40%	142,645	0.29%
JALISCO	19	2.56%	1,882,927	3.88%
MICHOACAN	1	0.13%	54,737	0.11%
NAYARIT	1	0.13%	72,531	0.15%
PUEBLA	67	9.03%	3,853,169	7.94%
QUERETARO	11	1.48%	998,898	2.06%
QUINTANA ROO	147	19.81%	8,591,163	17.71%
SONORA	1	0.13%	76,853	0.16%
TABASCO	18	2.43%	939,680	1.94%
TAMAULIPAS	2	0.27%	130,926	0.27%
VERACRUZ	29	3.91%	2,103,826	4.34%
Total general	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por Tasa de Interés:	Créditos	%	Monto	%
MENOR AL 8.99 %	2	0.27%	71,626	0.15%
9.00 % - 9.24 %	11	1.48%	842,017	1.74%
9.25 % - 9.49 %	11	1.48%	722,184	1.49%
9.50 % - 9.74 %	151	20.35%	7,866,910	16.22%
9.75 % - 9.99 %	119	16.04%	6,898,380	14.22%
10.00 % - 10.24 %	214	28.84%	14,930,124	30.78%
10.25 % - 10.49 %	68	9.16%	5,379,480	11.09%
10.50 % - 10.74 %	118	15.90%	8,470,222	17.46%
10.75 % - 11.00 %	48	6.47%	3,319,502	6.84%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por Plazo Original (meses):	Créditos	%	Monto	%
240	4	0.54%	278,508	0.57%
300	330	44.47%	22,836,110	47.08%
360	408	54.99%	25,385,827	52.34%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por Plazo Restante (meses):	Créditos	%	Monto	%
Menor a 100	1	0.13%	40,255	0.08%
101-120	1	0.13%	46,027	0.09%
121-140	2	0.27%	192,226	0.40%
141-160	39	5.26%	2,596,501	5.35%
161-180	212	28.57%	14,122,993	29.12%
181-200	186	25.07%	12,031,394	24.81%
201-220	275	37.06%	17,978,177	37.07%
221-240	26	3.50%	1,492,872	3.08%
241-260	0	0.00%	0	0.00%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por Año de Origenación:	Créditos	%	Monto	%
2000	14	1.89%	793,839	1.64%
2001	235	31.67%	14,460,750	29.82%
2002	159	21.43%	10,310,046	21.26%
2003	157	21.16%	9,945,287	20.51%
2004	108	14.56%	7,839,240	16.16%
2005	28	3.77%	1,864,977	3.85%
2006	40	5.39%	3,208,996	6.62%
2007	1	0.13%	77,310	0.16%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por LTV Original:	Créditos	%	Monto	%
< 39.99%	1	0.13%	33,911	0.07%
40.00% - 49.99%	10	1.35%	451,992	0.93%
50.00% - 59.99%	10	1.35%	675,703	1.39%
60.00% - 69.99%	10	1.35%	606,583	1.25%
70.00% - 79.99%	59	7.95%	3,820,561	7.88%
> 80%	652	87.87%	42,911,695	88.48%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por LTV Actual:	Créditos	%	Monto	%
< 39.99%	23	3.10%	850,167	1.75%
40.00% - 49.99%	20	2.70%	1,080,479	2.23%
50.00% - 59.99%	49	6.60%	3,192,434	6.58%
60.00% - 69.99%	157	21.16%	9,733,101	20.07%
70.00% - 79.99%	289	38.95%	18,993,335	39.16%
> 80%	204	27.49%	14,650,929	30.21%
Total	742	100%	48,500,445	100%

Composición de Activos por Servicio en la Deuda respecto al ingreso (DTI):	Créditos	%	Monto	%
<9.99%	23	3.10%	1,341,800	2.77%
10.00%-14.99%	50	6.74%	3,769,772	7.77%
15.00%-19.99%	102	13.75%	6,604,057	13.62%
20.00%-24.99%	166	22.37%	10,987,623	22.65%
25.00%-29.99%	192	25.88%	11,950,770	24.64%
30.00%-34.99%	194	26.15%	12,869,279	26.53%
35.00%-39.99%	15	2.02%	977,144	2.01%
>40.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total	742	100%	48,500,445	100%

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

Al inicio del periodo el número de créditos era de 822 con un Saldo Insoluto de 54,522,317 udis, durante el periodo reportado se liquidaron 61 créditos y se realizaron 19 adjudicaciones. Durante el periodo que se reporta se recibieron pagos a capital programados y no programados por un monto total de \$23,539,082, finalizando el periodo con un Saldo Insoluto total de 48,500,445 udis y 742 créditos activos.

Al 31 de diciembre del 2016 se tienen 266 créditos en proceso judicial y 62 propiedades en inventario con un valor de \$23,536,006.57

No existen créditos añadidos, adquiridos, eliminados, sustituidos o vendidos.

	Créditos	Monto
01/01/2016	822	54,522,317
31/12/2016	742	48,500,445

i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

	Créditos	Monto
Al corriente	265	16,162,754
01-30 Días de Atraso	44	2,902,974
31-60 Días de Atraso	26	1,597,432
61-90 Días de Atraso	20	1,229,046
> 90 Días de Atraso	121	8,159,346
En proceso Judicial	266	18,448,893
Total	742	48,500,445

Banorte realiza la gestión de recuperación de cartera Bursatilizada a través de tres grupos de trabajo (administrativa, extrajudicial y judicial). El primer contacto con clientes en atraso de pago 1-30 días; se da mediante nuestro Call Center interno, Banortel, quien funge como nuestro provisor de servicio del área de Cobranza Consumo. Banortel está habilitado tanto para la atención de llamadas de entrada como para realizar llamadas de consecución del pago (a través de un marcador predictivo).

La estrategia de cobranza es asignar de manera fija las cuentas de mayor saldo y riesgo, las cuentas de menor saldo y riesgo se gestiona por el resto de los ejecutivos a través de campañas vía el marcador predictivo. Asimismo, se cuenta con un equipo de ejecutivos para atender llamadas entrantes derivadas de los mensajes, cartas, correos electrónicos, estados de cuenta enviados en dicho periodo. El área de Cobranza Administrativa recibe en promedio 5,100 llamadas y realiza en promedio 49,000 llamadas.

Actualmente se realizan ejercicios de localización en los cuales se solicitan expedientes electrónicos al área de Custodia de Documentos, así como también se realiza un envío mensual a Buro de Crédito con la finalidad de obtener datos de contacto.

Dependiendo del compromiso de pago que se obtenga con el cliente, se realizan llamadas de recordatorio un día antes de la fecha compromiso para evitar que se rompan las promesas y regularizar el crédito. De igual manera se realizan llamadas a todos los compromisos que se incumplieron con la finalidad de conocer la razón de la falta de pago y lograr una nueva negociación para regularizar el crédito.

En el momento en que un crédito presenta 1 pago vencido, el área de Cobranza Consumo comienza a gestionar los créditos a través de una estrategia de cobranza extra-judicial, utilizando el Centro de Contacto del Banco y a partir de 2 pagos vencidos, los créditos son gestionados con Ejecutivos internos de amplia experiencia ubicados en los principales estados del territorio nacional y despachos de cobranza externos (en las plazas donde no hay presencia de ejecutivos); como complemento se realizan visitas domiciliarias a los créditos de mayor saldo, siendo muy importante la gestión de la cartera de 1 a 3 pagos vencidos para mantener los créditos en cartera vigente.

A partir de 3 pagos vencidos, comienza el proceso de turno jurídico para su cobro por la vía Judicial, el tiempo en este proceso pudiese ser mayor dependiendo de diversas circunstancias. El proceso de cobranza judicial es llevado a cabo por abogados internos y externos, supervisados por el área jurídica. De forma paralela a la cobranza judicial se continúa con la cobranza extra-judicial realizada por Ejecutivos y/o despachos de cobranza.

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sigue Banorte como Administrador han sido desarrolladas por Banorte. La obligación asumida por Banorte es de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera.

La administración de Banorte mantiene el derecho de modificar estas políticas y procedimientos.

La cobranza judicial de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables desde el turno de los créditos hasta el desarrollo de los Procesos Judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. En algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control de las partes de la Emisión.

i.v) Garantías sobre los activos

Los activos cuentan con una Garantía (GPI y/o SCV) de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) donde se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada crédito hipotecario, un porcentaje aplicable que se

establece en los documentos que respaldan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en los contratos. El porcentaje de la garantía tiene un límite de hasta un 25%.

Con fecha del 9 de diciembre de 2009, mediante Asamblea General de Tenedores, se aprobó la sustitución de la GPI por un Seguro de Crédito a la Vivienda otorgado por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A de C.V.

El Seguro de Crédito a la Vivienda consiste en que “a cambio de recibir una prima, asegura al Intermediario Financiero la primera pérdida hasta por el 25% del saldo insoluto del crédito, derivada de la falta de pago del acreditado final; otorgando, en la mayoría de los casos, una cobertura individual a cada crédito con base en el porcentaje del referido crédito respecto al valor de la vivienda (LTV) y en los niveles acordados con cada Intermediario Financiero. El Seguro podrá variar del 5% al 25% dependiendo del LTV, o lo que establezca SCV-SHF con el requirente del Seguro”.

“Para que el Seguro se mantenga en vigor para la totalidad de los Créditos Asegurados y pueda ser ejercido, el Intermediario Financiero deberá mantenerse al corriente en el pago de la Prima hasta la fecha de recuperación del crédito”.

“El Seguro estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del crédito asegurado junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Intermediario Financiero o Administrador notificará fehacientemente a SCV-SHF la liquidación total del crédito asegurado dentro de los 10 días hábiles posteriores a que esto ocurra, por medio de un escrito en los términos que la SCV-SHF establezca.

Otro enaltecedor de crédito es la cobertura de flujos (Contrato de SWAP) por medio del cual la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá al fiduciario las diferencias que se generen entre el pago mensual determinado en pesos del mes inmediato anterior con el incremento del salario mínimo general vigente para el Distrito Federal o el índice que, en su caso, lo sustituya, que cubren los Deudores Hipotecarios de los Créditos Elegibles y los pagos mensuales referenciados en UDIS de los mismos, a cambio del pago de una comisión de intercambio a cargo del fiduciario.

Con respecto al aforo existe un soporte crediticio inicial del 1.5% sobre el Saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes, y el aforo de reapertura será no menor al mayor entre 1.5% y el porcentaje de aforo en la fecha de reapertura de la emisión (GPO). En octubre de 2013 se consumió el total de GPO.

A partir de octubre de 2014 los créditos con más de 6 mensualidades vencidas y de los cuales no exista promesa de pago por parte de los acreditados se lleva a cabo la cancelación de la cobertura de flujos a efecto de recortar los gastos del fideicomiso.

i.vi) Emisiones de valores

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

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 en tiempo y forma. Los cuales fueron calculados de acuerdo con las formulas y procedimientos que mencionan en la Portada, específicamente en las secciones de Rendimiento y procedimiento de cálculo, Periodicidad y forma de Amortización y Definiciones, Periodicidad y pago de rendimientos.

A continuación se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos de la emisión:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de intereses en UDIS	Monto pagado de intereses en Pesos	Monto pagado de principal anticipados en UDIS	Monto pagado de principal anticipados en Pesos	Saldo insoluto ajustado en UDIS	Número de títulos en circulación	Valor Nominal ajustado inicial por título	Valor nominal ajustado final por título
111	25/01/2016	5.409012	140	\$ 759	592	\$ 3,200	31,368	1,351,386	\$23.649780	\$23.211983
112	25/02/2016	5.429602	138	\$ 748	585	\$ 3,174	30,784	1,351,386	\$23.211983	\$22.779460
113	28/03/2016	5.442402	126	\$ 688	414	\$ 2,253	30,370	1,351,386	\$22.779460	\$22.473119
114	25/04/2016	5.455886	133	\$ 728	305	\$ 1,664	30,065	1,351,386	\$22.473119	\$22.247401
115	25/05/2016	5.432016	128	\$ 694	688	\$ 3,736	29,377	1,351,386	\$22.247401	\$21.738413
116	27/06/2016	5.414797	129	\$ 699	357	\$ 1,932	29,020	1,351,386	\$21.738413	\$21.474334
117	25/07/2016	5.416482	123	\$ 668	550	\$ 2,978	28,470	1,351,386	\$21.474334	\$21.067479
118	25/08/2016	5.429283	125	\$ 679	308	\$ 1,673	28,162	1,351,386	\$21.067479	\$20.839512
119	26/09/2016	5.445044	124	\$ 673	171	\$ 930	27,991	1,351,386	\$20.839512	\$20.713167
120	25/10/2016	5.483536	119	\$ 652	324	\$ 1,778	27,667	1,351,386	\$20.713167	\$20.473291
121	25/11/2016	5.513783	122	\$ 670	222	\$ 1,226	27,445	1,351,386	\$20.473291	\$20.308779
122	26/12/2016	5.554234	117	\$ 648	221	\$ 1,227	27,224	1,351,386	\$20.308779	\$20.145316

Cifras reportadas en miles, a excepción del Número de títulos en circulación, el Valor nominal ajustado inicial por título y el Valor nominal ajustado final por título.

b) Información relevante del periodo

(Cifras en millones de pesos)

a) Cambios a la estructura corporativa

1. Fusión de Banorte-lxe Tarjetas

El 15 de abril de 2016 se recibió el oficio No. UBVA/023/2016 emitido por la SHCP autorizando la Fusión de Banorte-lxe Tarjetas, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (Banorte-lxe Tarjetas) y Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte).

El 2 de mayo de 2016 surtió efecto la fusión de Banorte-lxe Tarjetas como sociedad fusionada y que se extingue, con Banorte como sociedad fusionante y que subsiste.

La fusión no tuvo efecto en las cifras presentadas en los estados financieros consolidados, dado que la Tenedora ya consolidaba a Banorte-lxe Tarjetas).

2. Banorte Futuro

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Tenedora, celebrada el 4 de noviembre de 2015 se aprobó la escisión de la Tenedora como escidente, y la creación Banorte Futuro, S.A. de C.V. (Banorte Futuro) como nueva sociedad escindida. Banorte Futuro tiene como objeto principal adquirir y administrar acciones de entidades financieras y prestadoras de servicios e inmobiliarias, en términos de lo dispuesto por Ley para Regular las Agrupaciones Financieras (LRAF). De manera simultánea a la escisión, la Tenedora aportó las acciones de Banorte Futuro a Seguros Banorte.

En virtud de la escisión, Banorte transmitió en el mes de octubre 2016 a Banorte Futuro un activo de \$14,494 correspondientes a la inversión permanente en acciones, crédito mercantil y activos intangibles asociados a la inversión que Banorte mantenía en Afore XXI Banorte, S.A. de C.V. (Afore XXI Banorte), \$404 como pasivo y \$14,090 de capital contable. Banorte Futuro asumió todas las obligaciones que se derivan del patrimonio que se le transmite por consecuencia de la escisión.

Esta escisión no tuvo efecto en las cifras presentadas en los estados financieros consolidados, dado que la Tenedora ya reconocía método de participación sobre la Afore XXI Banorte.

b) Seguimiento de la exposición crediticia con el sector desarrollador de vivienda

Durante el 2016 y 2015, Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (URBI), Corporación GEO S.A.B. de C.V. (GEO) y Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V (Homex), las tres principales desarrolladoras de vivienda del país concluyeron el proceso de concurso mercantil, lo cual les permitió reestructurar la deuda que tenían con sus acreedores, entre los cuales se encuentra la Tenedora.

Al 31 de diciembre de 2016, la exposición crediticia relacionada a las desarrolladoras de vivienda que estaba clasificada como vencida, era de \$2,230.

URBI

Capitalización de pasivos

Derivado de los procesos de reestructura y acuerdos alcanzados con URBI, durante el 2016 la Tenedora recibió a cambio de los créditos quirografarios reconocidos por el juez del concurso mercantil, acciones y títulos opcionales para suscribir acciones de dicha empresa por un monto equivalente a la exposición crediticia quirografaria vencida neta de reservas, con lo cual disminuyó el saldo de cartera vencida con esta compañía en \$1,476.

Las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones recibidos como dación en pago fueron registrados inicialmente como “Bienes adjudicados” con base en los requerimientos establecidos en el criterio contable B-7 “Bienes Adjudicados”.

Posteriormente, de acuerdo a su intención y plan de negocios, la Tenedora reclasificó las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones a los rubros de Inversiones en valores (en la categoría de “Títulos disponibles para la venta”, respectivamente. La Tenedora valúa estos activos a su valor razonable

GEO y Homex

Capitalización de pasivos

Durante el año 2015 como parte de la reestructura de pasivos de GEO y Homex, la Tenedora recibió a cambio de los créditos quirografarios reconocidos por los jueces de los concursos mercantiles diversos activos, entre ellos, acciones y títulos opcionales para suscribir acciones en un plazo de 12 años de GEO y acciones de Homex, con lo cual la Tenedora elimina de su balance general los créditos quirografarios que mantenía a cargo de dichas desarrolladoras, monto que asciende a \$1,631.

Las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones recibidas como dación fueron en pago registrados inicialmente como “Bienes adjudicados” con base en los requerimientos establecidos en el criterio contable B-7 “Bienes Adjudicados”.

Posteriormente, de acuerdo a su intención y plan de negocios, la Tenedora reclasificó las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones a los rubros de Inversiones en valores (en la categoría de “Títulos disponibles para la venta”, respectivamente. La Tenedora valúa estos activos a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2016 la minusvalía por valuación a mercado de las acciones fue de (\$756), registrada en el capital en la cuenta de Resultados por valuación de títulos disponibles para la venta. Por otro lado, se reconoció una minusvalía en valor de los títulos opcionales de (\$17), registrada en el resultado del ejercicio en el rubro de Resultados por Intermediación.

c) Emisión de Deuda Subordinada

El 30 de septiembre de 2016, la Tenedora concluyó exitosamente la emisión de obligaciones subordinadas y preferentes (Notas de Capital Complementario Tier 2) en el mercado internacional por un monto de 500 millones de USD.

La transacción comprendió la emisión de Notas de Capital Complementario (Tier 2) a un plazo de 15 años, prepagables al décimo, con una tasa cupón de 5.750%. Las calificaciones otorgadas por las agencias calificadoras Moody's y Fitch fueron de Ba1 y BB+, respectivamente. Las notas emitidas cumplen con la regulación Basilea III.

Los recursos procedentes de la emisión se utilizarán para propósitos corporativos generales y para fortalecer el capital regulatorio de la Tenedora.

d) Liquidación de las obligaciones subordinadas con vencimiento en 2021

El 13 de octubre de 2016, la Tenedora llevó a cabo el pago total de las obligaciones subordinadas no preferentes, no acumulativas, con vencimiento en 2021 por un monto de 200 millones de USD.

Estas obligaciones fueron emitidas el 13 de octubre de 2006 y contaban con opción de ser amortizadas anticipadamente a partir del décimo año.

Capacidad Operativa

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa) dejó de ofrecer créditos individuales; por lo que la oferta y capacidad operativa del administrador que a continuación se indica es únicamente de Banorte.

Banorte cuenta con amplia experiencia en el manejo de activos crediticios, en particular en cartera de créditos hipotecarios y cuenta con la infraestructura para administrar grandes volúmenes de operación a través de sus diferentes sistemas informáticos y aprovechando su red de 1,175 sucursales, sus Centros de Atención a Promotores (CAP's) además de contar con servicio de atención a clientes (Banortel) y cobertura nacional.

En particular, los créditos hipotecarios de Banorte son otorgados a personas físicas y personas físicas con actividad empresarial, las cuales deben cumplir características específicas entre las que se encuentran contar un buen historial crediticio. El destino de los créditos hipotecarios primordialmente está orientado a la adquisición de vivienda media y residencial, así como programas con INFONAVIT, FOVISSSTE, entre otros.

Para llevar a cabo sus procedimientos de originación y administración de los créditos hipotecarios Banorte cuenta con manuales de políticas de crédito y procedimientos operativos bien definidos, de cumplimiento obligatorio.

Banorte mantiene separadas sus funciones de originación y administración, para lograr una total independencia de funciones. Por lo que se refiere a la originación Banorte cuenta con modelos paramétricos que garantizan una adecuada selección de los solicitantes, mismos que son utilizados tanto por la red de sucursales como por los CAP's. Estos modelos paramétricos consideran elementos cualitativos y cuantitativos de los posibles acreditados. Se toman en cuenta criterios de la experiencia crediticia y bancaria del posible acreditado tanto en Banorte como los resultados del Buró de Crédito, así como sus características socioeconómicas, personales y de ingresos. La Dirección de Administración de Riesgos de Banorte proporciona un constante monitoreo y recalibración del modelo paramétrico de tal forma que la discriminación entre posibles acreditados buenos y malos sea más asertiva. Actualmente Banorte no otorga crédito a personas que pertenezcan al mercado informal, sin embargo no se puede garantizar que este criterio se mantenga en el futuro.

La supervisión normativa y operativa descansa fuertemente en las Direcciones de Contraloría Normativa y Auditoría, las cuales se encargan de verificar sistemáticamente el cumplimiento de la normatividad aplicable. Es importante mencionar que Banorte al ser una Institución de Banca Múltiple requiere apegarse a la supervisión de la CNBV y adicionalmente al tratarse de una subsidiaria de una empresa que cotiza en la BMV debe apegarse a estrictos controles de gobierno corporativo.

Crédito Hipotecario

Banorte refuerza su presencia en el mercado hipotecario mediante tasas y comisiones altamente competitivas con altos niveles de servicio y una rápida respuesta.

La red de sucursales de Banorte es administrada por 8 territoriales.

CAP's (Centro de Atención a Promotores)

Al cierre del periodo reportado, Banorte cuenta con 28 CAP's (Centros de Atención a Promotores) así como con ejecutivos remotos que tienen como objetivo la disminución de tiempos en la operación del crédito hipotecario descentralizando los procedimientos que podrían retrasar el flujo operativo necesario para el otorgamiento del crédito.

Los créditos que se ofrecen actualmente son en pesos y a tasa fija en plazos de 5 a 30 años. Banorte se beneficia asimismo, de su cobertura geográfica nacional, su contacto directo con promotores de vivienda a través de los CAP's y su capacidad para dar una rápida respuesta al solicitante.

La mayoría de los créditos administrados por Banorte son de vivienda media y residencial por lo que cuentan con un nivel de 'crédito a valor' (LTV por sus siglas en inglés) por debajo del 85% y en algunos esquemas hasta el 95%, sin embargo no se puede garantizar que este nivel se modifique en el futuro.

El procedimiento de cobranza de Banorte resulta eficiente en virtud de que al otorgar un crédito hipotecario se apertura una cuenta de cobranza a nombre del acreditado, a la cual se realiza el cargo automático en las fechas de pago. El acreditado puede realizar depósitos a esta cuenta o realizar traspasos vía Internet u otros sistemas para realizar el pago, por lo que Banorte no depende exclusivamente de su red de sucursales. Banorte mantiene un sistema de administración y control de cartera, en donde se aloja la cartera hipotecaria, el cual tiene la flexibilidad para administrar créditos dentro y fuera de balance.

Audidores Externos

Los auditores externos son designados con la aprobación del Consejo de Administración, apoyándose para ello en la recomendación que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias presenta a este organismo.

A partir del ejercicio 2005, la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. audita los estados financieros y durante los 3 ejercicios anteriores a 2005 fue la firma PricewaterhouseCoopers, S. C., ambos sin haber emitido una opinión con salvedad, una opinión negativa o sin abstenerse de emitir opinión acerca de los Estados Financieros de Banorte.

Administradores y Accionistas

El Consejo de Administración de Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte) está integrado por 15 Consejeros Propietarios, de los cuales 11 son independientes. Los Consejeros Suplentes sólo pueden suplir, en caso de una vacante temporal, a sus respectivos propietarios, en el entendido de que los Consejeros Suplentes de los Consejeros Independientes tienen este mismo carácter.

Frecuencia de las sesiones: El Consejo sesionará trimestralmente y en casos extraordinarios a petición del Presidente del Consejo, el Comisario o el 25% de los Consejeros.

Quórum: 51% de los Consejeros debiendo estar siempre por lo menos uno independiente.

- Todos los miembros propietarios del Consejo tienen voz y voto en las sesiones.
 - Ante la ausencia de un miembro propietario, será el suplente de éste quien tenga derecho a voto y su presencia se considerará como parte del quórum requerido.
- Cuando esté presente el miembro propietario, el suplente no tendrá derecho de voto y su presencia no se considerará como parte del quórum requerido.
- Las decisiones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes.

El Consejo de Administración fue designado por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de fecha 22 de abril de 2016. Dicho Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Carlos Hank González	Presidente del Consejo de Administración Propietario	Octubre de 2014	<ul style="list-style-type: none">• Ocupó la Vicepresidencia del Consejo de Administración en Gruma.• Fue Director General de Grupo Financiero Interacciones, de Interacciones Casa de Bolsa y de Grupo Hermes.• Fue Director General Adjunto de Grupo Financiero Banorte.• Es Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Iberoamericana.
Don Juan Antonio González Moreno	Propietario	Abril de 2004	<ul style="list-style-type: none">• Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Gruma y Gimsa.• Se ha desempeñado como Director General de Gruma Asia y Oceanía, Vicepresidente Senior de Proyectos Especiales de Gruma Corporation. Presidente del Consejo y Director General de CarAmigo EE.UU., Vicepresidente de las Regiones Central y Oriental de MissionFoods, así como Presidente y Vicepresidente de Ventas de Azteca Milling.• Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Regiomontana, y cuenta con un MBA por la Universidad de San Diego California.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don David Juan Villarreal Montemayor	Propietario	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General y accionista mayoritario de Artefactos Laminados, S.A. de C.V. • Es Presidente del Consejo de Administración y Director General Adjunto de Inmobiliaria Montevi, S.A. de C.V. y de Inmobiliaria Monyor S.A. de C.V. • Es Consejero Consultivo Regional de Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) y Consejero Financiero y Desarrollador de Negocios en SISMEM, Sistemas Mexicanos, S.A. de C.V. • Es Ingeniero Mecánico Electricista del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Ciencias de Controles Automáticos de la misma Institución, además de haber participado en el programa de Alta Dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).
Don José Marcos Ramírez Miguel	Propietario	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Grupo Financiero Banorte, Banco Mercantil del Norte y Casa de Bolsa Banorte Ixe. • Se ha desempeñado como Director General de Banca Mayorista y como Director General Corporativo dentro de Grupo Financiero Banorte. • Fungió como Presidente de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles, colaboró en Nacional Financiera, S.N.C., trabajó en Banque Nationale de Paris y Banque Indosuez México, fundó Finventia y fue consultor interdisciplinario en Peat Marwick México. • En Grupo Financiero Santander fue Director General de Finanzas, Director General de Banca Mayorista, Director General de Casa de Bolsa Santander y Vicepresidente Ejecutivo del Grupo. • Es Licenciado en Actuaría por la Universidad Anáhuac, cuenta con estudios de postgrado en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA en el E.S.A.D.E. Barcelona, España.
Don Everardo Elizondo Almaguer	Propietario Independiente	Abril de 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Fue Fundador y primer Director de la Escuela de Graduados de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Es Catedrático de Finanzas Internacionales de la EGADE, Business School, ITESM. • Ocupó la Dirección de Estudios Económicos del Grupo Industrial Alfa (hoy Grupo Alfa). • Fundó la Consultoría Index, Economía Aplicada S.A. • Fue Subgobernador del Banco de México. • Es Licenciado en Economía por la Universidad de Nuevo León, cuenta con una Maestría y es candidato al grado de Doctor en Economía, por la Universidad de Wisconsin-Madison.
Doña Carmen Patricia Armendáriz Guerra	Propietario Independiente	Abril de 2009	<ul style="list-style-type: none"> • Es Directora General de Financiera Sustentable, Directora Asociada del Banco de Pagos Internacionales y Socia Directora y Fundadora de Valores Financieros. • Fue asesora del Presidente Vitalicio del Consejo de GFNorte, Don Roberto González Barrera, y Directora de Proyectos Especiales de la misma Institución. • Se ha desempeñado como Asesora del Secretario de Hacienda y Crédito Público y como Vicepresidenta de Supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. • Ha sido consultora internacional en crisis bancarias.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<p>profesor de Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y autora de numerosas publicaciones académicas y especializadas en Banca y Macroeconomía.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es Actuario Matemático de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), cuenta con una Maestría en Economía por la misma Institución, así como con un Doctorado en Economía de la Universidad de Columbia.
Don Héctor Federico Reyes-Retana y Dahl	Propietario Independiente	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Miembro del Consejo del Banco del Ahorro Nacional (Bansefi). • Fundó el organismo paraestatal "ProMéxico, Inversión y Comercio" en la Secretaría de Economía. • Fungió como Director General de Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C (Bancomext), como Director General de Banca Confía y como Director de Operaciones Internacionales en Banxico. • Fue Director General de Grupo Financiero Mifel y de Banca Mifel, ocupó el cargo de Primer Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Bancos y la Vicepresidencia en la Asociación de Banqueros de México. • Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA en Cornell University.
Don Eduardo Livas Cantú	Propietario Independiente	Abril de 1999	<ul style="list-style-type: none"> • Actualmente es miembro del Comité Ejecutivo de Gruma. • Se desempeñó como Director de Operaciones y Director General de la División de Centro América de Gimsa. • Fue Director General de Gruma Corp. (División U.S.A.) y Director General Corporativo de Gruma y Gimsa. • Fue consultor de empresas Independiente. • Es Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y Doctor en Economía por la Universidad de Austin, Texas.
Don Alfredo Elías Ayub	Propietario Independiente	Abril de 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración de Promociones Metropolis S.A de C.V. y es miembro del consejo de Iberdrola USA y Rotoplas. • Se desempeñó como Director General de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Director General de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA) y ocupó varios cargos dentro de la Secretaría de Energía y Minas e Industria Paraestatal. • Fue miembro de los Consejos de Ex Alumnos de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, Nacional Financiera, Multibanco Mercantil de México y Banco Internacional. • Se desempeñó como Presidente del Consejo del Instituto Mexicano de Investigaciones Eléctricas y de la Fundación Harvard en México. • Es Ingeniero Civil de la Universidad Anáhuac y cuenta con un MBA en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.
Don Adrián Sada Cueva	Propietario Independiente	Abril de 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General Ejecutivo y miembro del Consejo de Administración de Vitro S.A.B. de C.V. y ha tenido a su cargo diversas Direcciones dentro del mismo grupo industrial. • Es miembro de los consejos de Comegua, Club Industrial de Monterrey, de la Universidad de Monterrey

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<p>y del Consejo Directivo de la Cámara de la Industria de Transformación (CAINTRA) y del Consejo Regional Norte de GFNorte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es Licenciado en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA en la Universidad de Stanford.
Don Alejandro Burillo Azcárraga	Propietario Independiente	Abril de 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Pegaso. • Ha participado como socio mayoritario y estratégico en: Ixe Banco, Laredo National Bank, Telefónica Movistar, Club de Fútbol Atlante, entre otras. También ha participado como miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A.
Don José Antonio Chedraui Eguía	Propietario Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Grupo Comercial Chedraui. • Se ha desempeñado como Director Comercial y luego como Director General de Comercial en Las Galas. • Participa en la Fundación Chedraui, Young Presidents' Organization y México Nuevo. • Es Licenciado en Contaduría y Finanzas por la Universidad Anáhuac
Don Alfonso de Angoitia Noriega	Propietario Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Es Vicepresidente Ejecutivo y Presidente del Comité de Finanzas de Grupo Televisa, S.A.B. de C.V., ha sido miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo así como Vicepresidente Ejecutivo de Administración y Finanzas de la misma empresa. • Es miembro del Consejo de Administración de Empresas Cablevisión, S.A. de C.V., Innova, S. de R.L. de C.V. (Sky), Cablemás Telecomunicaciones, S.A. de C.V., Operbes, S.A. de C.V. (Bestel), Televisión Internacional, S.A. de C.V. y Grupo Axo, S.A.P.I. de C.V., así como de The Americas Society. • Es Presidente del Patronato de Fundación Kardias y miembro de la Fundación UNAM y de la Fundación Mexicana para la Salud. • Fue socio fundador de la firma de abogados Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. • Fue miembro del Consejo de Grupo Modelo, S.A.B. de C.V. y de The American School Foundation. • Es Licenciado en Derecho egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
Doña Olga Sánchez Cordero Dávila	Propietario Independiente	Abril de 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Es Notaria Pública 182 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmueble de la Ciudad de México. • Es miembro de International Women's Forum, International Federation of University Women e International Association of Women Judges. • Fue designada Ministra de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (1995-2015) y Magistrada Numeraria del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (1993 a enero de 1995). • Es Licenciada en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) con posgrado en Política Social y Administración por el University College of Swansea en Gran Bretaña. Es Doctora Honoris Causa por la Universidad Autónoma de Morelos y por la Universidad Autónoma de Nuevo León.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Thomas S. Heather Rodríguez	Propietario Independiente	Abril de 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Es socio de Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. y se especializa en financiamiento externo, reestructuraciones y colocación de valores. • Es Asesor Jurídico del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) y es miembro permanente del Comité encargado de la redacción del Código de Mejores Prácticas Corporativas de este Consejo. • Es miembro del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS) de Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V.; Consejero Independiente y Presidente del CAPS de Gruma, S.A.B. de C.V. y Grupo Industrial Maseca, S.A.B. de C.V. • Es Abogado por la Escuela Libre de Derecho, con el grado de Maestro por la Universidad de Texas (Austin) – “Master o Comparative Jurisprudence- Financial Law”. Asimismo, cuenta con diversos diplomados de la Universidad Panamericana, Universidad Nacional Autónoma de México y la Universidad de Nueva York.
Doña Graciela González Moreno	Suplente	Abril de 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Contador Privado por la Universidad Labastida de Monterrey, N.L. • Fue contadora en la fábrica de aire acondicionados Trane-Realven en Monterrey de 1967 a 1970. • De 1988 a 2010 participó como socia fundadora y miembro del Consejo de Administración de Asociación Gilberto, A.C., siendo Vicepresidenta de 2007 a 2010.
Don Juan Antonio González Marcos	Suplente	Abril de 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Fue Director de Proyectos de Mercadotecnia en Misión Foods. • Es Licenciado en Producción de Audio del SAE Institute of Melbourne y Licenciado de Bellas Artes por la University of North Texas y cuenta con una Maestría en Bellas Artes por la University of Texas en Dallas.
Don Carlos de la Isla Corry	Suplente	Abril de 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Hermes de 2003 a 2014, siendo responsable del corporativo industrial, incluyendo también el turístico, de transporte, de construcción y de operación de concesiones. Fue miembro del Consejo de Administración del Grupo Industrial. • Fue miembro del Consejo de Administración de las empresas de Grupo Financiero Interacciones. • Se desempeñó como Presidente del Comité de Crédito de Banco Interacciones y en el Grupo Financiero Interacciones como Presidente del Comité de Riesgos y como miembro de los Comités de Auditoría, Remuneraciones y de Prácticas Societarias. • Es Ingeniero en Electrónica y Sistemas Digitales por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.
Don Juan Carlos Braniff Hierro	Suplente	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. • Es Miembro del Consejo de Administración de Maxcom. • En Grupo Financiero BBVA Bancomer fue Vicepresidente del Consejo, Presidente del Consejo de Seguros, Pensiones y Afore y fue miembro de los Comités de Crédito, Riesgos y Auditoría. También ha participado como miembro del Consejo de Administración y Comités en compañías como: Fomento Económico Mexicano (FEMSA), Coca Cola Fems

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<p>(KOF), Aeroméxico, Maizoro, Hoteles Presidente Intercontinental y El Paso Corp., entre otros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es Licenciado en Diseño Industrial por la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) y cuenta con un Diplomado en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).
Don Alberto Halabe Hamui	Suplente Independiente	Abril de 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Es Subdirector General de Inmobiliaria IHM S.A. de C.V. y Director de Comercializadora de Viviendas Albatros S.A. de C.V. y de Nueva Imagen Construcciones S.A. de C.V. • Es parte del Comité de Administración y de Operaciones de St Regis México, asimismo, participó en el Consejo de Administración de la Micro Financiera Finsol. • Es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y con estudios de postgrado en el Programa en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias en el mismo Instituto.
Don Roberto Kelleher Vales	Suplente Independiente	Abril de 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente y socio de agencias distribuidoras de las marcas Volkswagen, Seat, y Audi, así como de una empresa Ilantera en la ciudad de Mérida. • Es Accionista y Vicepresidente de Inmobilia Desarrollos. • Fungió como Consejero y Presidente de la Asociación Nacional de Distribuidores Volkswagen y fue Consejero de la Asociación Mexicana de Distribuidores de autos. • Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con varias especialidades financieras y de administración en la misma institución, así como un diplomado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).
Don Manuel Aznar Nicolín	Suplente Independiente	Marzo de 2007	<ul style="list-style-type: none"> • Es Socio Fundador del Despacho Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C. • Es Abogado de bancos mexicanos en operaciones de financiamiento tanto nacional como internacional. • Ha participado en la emisión de valores por parte de empresas mexicanas y colocaciones en México y en el extranjero. • Anteriormente, trabajó en la firma Baker & McKenzie en México y en New York, así mismo se desempeñó como socio internacional del mismo despacho. • Es Licenciado en Derecho de la Escuela Libre de Derecho, con Maestría en Sistema Legal Americano por la Universidad de Kent en Chicago.
Don Robert William Chandler Edwards	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Es socio de Sánchez DeVanny Eseverri, S.C. desde 1991. • Fue miembro del Consejo Directivo de Banco del Bajío. • Ha sido funcionario de diversas entidades financieras como Chase Manhattan Bank, Banco Mercantil Agrícola de Caracas, Banco de Comercio de Bogotá y Banco Mercantil del Norte. • Participó en los Consejos de Administración de Banco del Centro, Banpaís y de Cydsa. • Es Licenciado en Arte, Economía y Antropología por la Universidad de Stanford.
Don Isaac Becker Kabacnik	Suplente Independiente	Abril de 2002	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente de la empresa joyera Becker e Hijos, S.A. de C.V. y de la empresa textil Becketl, S.A. de C.V. • Fue miembro del Consejo de Administración de

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<p>Multibanco Mercantil de México. Participó como socio activo en Compañía de Seguros Atlántida Multiba S.A. y como miembro de su Comité Ejecutivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fue miembro del Consejo de Administración de la Empresa Multifac, S.A. de C.V., asimismo, fungió como Consejero de la Empresa Value Casa de Bolsa S.A., y fue miembro de la mesa directiva de la asociación de Joyeros de México A.C. • Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México.
Don José María Garza Treviño	Suplente Independiente	Abril de 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Actualmente es Presidente del Grupo Garza Ponce. • Ha participado como miembro del Consejo de Administración en Grupo Financiero BITAL, Finanzas Monterrey, Banca Afirme, Banca Confía- Abaco Grupo Financiero. • Fungió como Vicepresidente en el Consejo Patronal de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (A.M.P.I.P.), como Consejero en COPARMEX y en la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces y como Presidente de Ingenieros Civiles Ex a Tec. • Ingeniero Civil por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA por la misma institución.
Don Javier Braun Burillo	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director de Operaciones y miembro del Consejo de Administración de Grupo Pegaso. • Fungió como Gerente Senior Comercial en Pegaso PCS, responsable de la dirección del primer servicio de Internet inalámbrico en México. • Es Licenciado en Ciencias Económicas egresado de la Universidad Iberoamericana. Cuenta con un MBA de la UCLA Anderson School of Management.
Don Rafael Contreras Grosskelwing	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director de Administración y Finanzas de Grupo Comercial Chedraui, S.A. de C.V. • Miembro del Consejo Consultivo de Banco Nacional de México, S.A. • Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Domino's Pizza de México, S.A. de C.V. • Fungió como miembro en asociaciones como Ex Alumnos de Ingeniería de la Universidad Panamericana. Miembro del Consejo Consultivo IPADE, del Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas y de la Federación Ecuestre Mexicana. • Es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con un Programa de Dirección de Empresas en el IPADE.
Doña Guadalupe Phillips Margain	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Es Directora de Reestructura en ICA. • Forma parte de los Consejos de Administración de Más Fondos, S.A. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B. de C.V., Evercore Casa de Bolsa, S.A. e Innova, S. de R.L. de C.V. • Fue Vicepresidente y Directora de Finanzas y Riesgos y Directora de Administración de Riesgos en Grupo Televisa, asimismo, desempeño cargos como Subdirectora de Intermediarios Financieros Extranjeros en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Directora de Finanzas en Empresas Cablevisión.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<ul style="list-style-type: none"> • Es Licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Cuenta con una Maestría y Doctorado por Tufts University.
Don Eduardo García Villegas	Suplente Independiente	Abril de 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Es Notario Público 15 de la Ciudad de México y Catedrático en la Licenciatura y en la División de Estudios de Posgrado en la Facultad de Derecho de la UNAM, en la Especialidad de Derecho Notarial y Registral. • Fue Secretario Académico de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, S.A. de 2005 a 2006 y Consejero del Colegio de Notarios de la Ciudad de México de 2002 a 2003. • Es Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con un Doctorado en Derecho por la misma institución.
Don Ricardo Maldonado Yáñez	Suplente Independiente	Abril de 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Es Socio del Despacho de Abogados Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. desde 1999. • Es miembro del Consejo de Administración de diversas empresas, como: Biossman Group, Endeavor México y Seadrill Couragious, así como Secretario del Consejo de Administración de empresas como: Grupo Televisa, Consorcio Ara, Controladora Vuela Compañía de Aviación (Volaris) y Empresas Cablevisión. • Fue Asociado del Despacho de Abogados, White & Case, Oficina de Nueva York de 1993 a 1995. • Es Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Derecho por la Escuela de Derecho de la Universidad de Chicago.

Principales Funcionarios a diciembre de 2016

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
José Marcos Ramírez Miguel	6.1	DG GFNorte	54	Maestría en Administración de Empresas	Santander México
Carlos Eduardo Martínez González	17.7	DG Banca Minorista	53	Maestría en Dirección de Empresas	Grupo Financiero Serfin.
José Armando Rodal Espinosa	23.7	DG Banca Mayorista	47	Maestría en Administración de Empresas	ITESM.
Fernando Solís Soberón	9.5	DG Ahorro y Previsión	55	Maestría y Doctorado en Economía	Grupo Nacional Provincial, Grupo Bal, CONSAR, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
Samuel J. Munafó	5	DG Inter National Bank	67	Posgrado en Préstamos Comerciales	The Clyde Savings, Indiana Lawrence Bank, Community First Bank & Trust y First Financial Bancorp en Ohio.
Rafael Victorio Arana de la Garza	5.3	DG Operaciones, Administración y Finanzas	65	Maestría en Ingeniería Industrial y de Operaciones	Director General de Banca de Personas para Latinoamérica y el Caribe de HSBC. Director General Adjunto en HSBC México.
Fernando Valenzuela Bracamontes	13.5	Director Territorial Norte	42	Maestría en Administración	ND
Humberto Luna Gale	10.9	Director Territorial México Norte	54	Maestría en Alta Dirección	Santander Serfin.
Alfonso Páez Martínez	18.9	Director Territorial Centro	51	Maestría en Alta Dirección	Casa de Bolsa Abaco y Casa de Bolsa Probursa.
Jorge Luis Molina Robles	22.7	Asesor Territorial	60	Ing. Civil	Gobierno del Estado de Chiapas.
Alberto Salvador López	14.6	Director Territorial Mexico Norte	53	Lic. en Actuaría	Seguros Bancomer, S. A., Banca Promex,

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
					Banco del Atlántico.
Alejandro del Valle Morales	11.1	Director Territorial México Sur	46	Maestría en Dirección de Empresas	Casa de Bolsa Banorte
Francisco José Archivaldo Rodríguez Giacinti ⁽¹⁾	5.8	Director Territorial Sur	59	Físico	Santander, Bancomext, Ixe GF.
Manuel Antonio Romo Villafuerte ⁽¹⁾	5.8	DG Medios de Pago	51	Lic. en Administración y Maestría en Economía	Ixe GF, Banco Nacional de México.
Isaías Velázquez González	18.0	DG Auditoría	55	Lic. en Contaduría Pública	CNBV
Jorge Alberto Hurtado Martín	24.2	Director Territorial Occidente	44	Lic. en Comercio Exterior	ND
Guillermo Chavez Eckstein	1.4	DG Admon Crédito y Riesgos	62	Maestría en Alta Dirección	HSBC
Luis Alberto González Ayala	19.7	Director Territorial Peninsular	46	Lic. en Administración de Empresas	ND

* Considera sólo a los funcionarios con reporte directo a la Dirección General del Grupo y Directores Territoriales.

(1) Empleado de Ixe GF; posición ocupada en Banorte oficialmente en abril 2011.

Comités de apoyo al Consejo de Administración de GFNorte

En GFNorte están establecidos diversos Comités de Apoyo al Consejo de Administración, los cuales se conforman por miembros del Consejo, con la participación de funcionarios del propio Grupo en algunos de ellos. Es responsabilidad del Consejo autorizar los estatutos de los Comités y evaluar su gestión con periodicidad anual.

La estructura de Gobierno Corporativo es la siguiente:

Comités de Apoyo a Consejos de Administración

- Comité de Políticas de Riesgo
- Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
- Comité de Recursos Humanos
- Comité de Nominaciones
- Consejos Regionales

Comités de Apoyo a la Dirección General de GFNorte

Como apoyo a la labor de la Dirección General de GFNorte, existen varios Comités que conocen, proponen y resuelven dentro de sus facultades sobre diversos aspectos relacionados con la marcha del negocio. En estos Comités participan los directores generales de áreas que reportan directamente a la Dirección General, así como otros funcionarios responsables de áreas específicas. Los comités de apoyo son los siguientes:

- Comité de Inversión
- Comité de Seguridad
- Comité Central de Crédito
- Comité Central de Recuperación de Crédito
- Comité de Activos y Pasivos
- Comité de Mercados Financieros
- Comité de Comunicación y Control
- Comité de Negocios Fiduciarios
- Comité de Proyectos de Inversión
- Comité de Integridad
- Comité de Inversiones en Portafolios Administrados
- Comité de Crédito Paramétrico
- Comité de Análisis de Productos Financieros
- Comité de Recuperación y Continuidad

Calificaciones de la Estructura

- **Agencia Calificadora Fitch Ratings S.A. de C.V.**

Con fecha del 20 de octubre de 2016, la Agencia Calificadora Fitch Ratings S.A. de C.V. emitió comentarios a la calificación de la emisión FCASACB 06U:

ASUNTO

Fitch Afirma la Calificación A(mex)vra de FCASACB 06U; la Perspectiva Permanece Negativa.

EVENTO RELEVANTE

RESUMEN

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Octubre 20, 2016): Fitch Ratings afirma la calificación A(mex)vra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes (CBs) denominados FCASACB 06U. La Perspectiva crediticia continúa Negativa.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

El nivel de calificación actual refleja el ritmo razonable de amortización observado y esperado de los CBs, una cobertura estable de intereses devengados por los mismos y la tendencia constante en indicadores de calidad de activos referentes al portafolio crediticio hipotecario dada su antigüedad. También incluye una cascada sencilla de cobranza y pagos que, en opinión de Fitch, mitiga adecuadamente los posibles riesgos de liquidez (en especial cuando los gastos de la transacción exhiben estacionalidad) y las iniciativas de Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple (Banorte, calificado AAA(mex) con Perspectiva Crediticia Estable por Fitch) como administrador actual del portafolio crediticio bursatilizado para sostener una cobranza dinámica, entre otros factores.

La Perspectiva crediticia Negativa refleja avances modestos en recuperación y monetización de activos no productivos por debajo de las expectativas de Fitch, así como una exposición todavía alta de los CBs a créditos que entrarían en procesos judiciales y extra-judiciales de cobranza especial. El nivel de sobre-colateral medido como $[1 - (\text{saldo insoluto de los CBs} / \text{saldo insoluto de créditos con morosidad menor a 90 días})]$ si bien se ha estabilizado y se ubicó en -27.9% al cierre de septiembre de 2016 su estabilización se promovió también por la recurrencia de productos solución aplicados que modifican el estatus de un crédito hipotecario denominado como vencido a crédito hipotecario vigente. Al considerar como vencidos los créditos con morosidad mayor a 90 días y aquéllos que han sido modificados este indicador sería -42.1%. Por lo tanto, el comportamiento futuro de los créditos hipotecarios modificados es un factor de sensibilidad para acciones futuras de calificación sobre estos CBs.

El índice de cartera vencida (considerando como vencidos los créditos con más 90 días en incumplimiento) sobre el saldo original del portafolio se observa estable en alrededor de 21.5% durante los últimos 36 meses. Al cierre de agosto de 2016 este índice fue de 20.4%; al considerar como vencidos los créditos con morosidad mayor a 90 días y aquéllos que han sido modificados, este indicador sería 28.1%. Los créditos modificados representan 6.8% sobre el saldo original del portafolio y 14.8% del saldo actual. Aproximadamente, 45.9% del saldo total de créditos modificados se considera vigente por lo que Fitch espera observar el comportamiento de este indicador en la medida en que se sostiene el ritmo de productos solución aplicados.

Los esfuerzos de cobranza especial del administrador se aprecian dinámicos en comparación con el año pasado. Sin embargo, todavía exhiben áreas de mejora para reducir el inventario de activos improductivos. Durante los últimos 12 meses, se han modificado 98 créditos hipotecarios bursatilizados y se han iniciado procesos judiciales de recuperación sobre 129 (12.7% y 16.7% del portafolio actual, respectivamente). Además, al 31 de agosto de 2016, el Fideicomiso Emisor F/563 cuenta con 52 inmuebles en inventario y durante los últimos 12 meses se reportan dos viviendas vendidas y 10 adjudicadas.

Como parte del análisis de la calificación de estos CBs, Fitch utilizó su modelo financiero de flujos de efectivo para simular probabilidades diversas de incumplimiento del portafolio vigente y recuperaciones de créditos hipotecarios vencidos y bienes adjudicados reportados. El escenario de la calificación A(mex)vra se basó en la capacidad de la transacción por soportar una probabilidad de incumplimiento acumulada de hasta 37.5% en los créditos hipotecarios vigentes. Dicha probabilidad acumulada se distribuye igualmente durante 48 meses consecutivos y utiliza datos de tipo crédito por crédito con fecha de corte agosto de 2016.

En caso que la probabilidad de incumplimiento de los créditos hipotecarios vigentes bursatilizados superara este nivel, la calificación estaría presionada hacia una posible baja. Para este escenario de calificación, Fitch también asume una tasa de prepagos igual a 15.3% y consideró escenarios de sensibilidad diversos, incluyendo rezagos en tiempo para recibir flujos provenientes de ventas de bienes adjudicados y recortes en los flujos provenientes de seguros de crédito a la vivienda (o garantía de pago por incumplimiento) con base en su metodología de calificación respectiva.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La Perspectiva crediticia es Negativa. La calificación podría ser presionada a la baja si el sobre colateral disminuye significativamente. Lo anterior reflejaría una efectividad limitada de los productos solución. También podría disminuir si la cartera vencida se desestabiliza o si los flujos de efectivo derivados de cobranza resultan en coberturas netas de intereses menores a las reportadas históricamente. Además influiría negativamente en la calificación que los ingresos por recuperación sean menores a los esperados por Fitch, si existiesen pocos avances en los procesos de recuperación judicial o si las reclamaciones por el seguro de crédito a la vivienda no resultan favorables. La Perspectiva crediticia volvería a ser Estable tras avances consistentes en los procesos de recuperación de activos no productivos que mejoren la protección crediticia actual a través de la monetización de los mismos, entre otros factores.

- **Agencia Calificadora Standard and Poor's S.A. de C.V.**

Con fecha del 15 de enero de 2016, la Agencia Calificadora Standard & Poor's emitió un boletín respecto de la emisión FCASACB 06U:

ASUNTO

Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U

EVENTO RELEVANTE

RESUMEN

* Confirmamos nuestra calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados por Fincasa y administrados por Banorte.

* La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de la transacción, los cuales, a pesar del deterioro que han mostrado desde nuestra última acción de calificación, consideramos que continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés de acuerdo con el nivel de calificación actual.

* El número de ventas de inmuebles recuperados y de reclamaciones del seguro de crédito a la vivienda continúan siendo muy bajos, lo cual no ha contribuido a la recuperación de los niveles de aforo de la transacción.

México, D.F., 15 de enero de 2016.-Standard & Poor's confirmó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional -CaVal-de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U, respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa; no calificada) y administrados por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte (Banorte), tras la fusión de Fincasa en este último.

La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la transacción continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con su actual nivel de calificación, considerando nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida. A pesar del desempeño estable que mostrado el portafolio durante los últimos años, los niveles de aforo continuaron disminuyendo desde nuestra última acción de calificación, en abril de 2015.

A diciembre de 2015, la protección crediticia en forma de sobrecolateralización (calculada como: 1- [Pasivo / Activo Vigente]) continuó disminuyendo a -21.88% desde -18.32% en marzo de 2015. En opinión de Standard & Poor's, dicha disminución en el aforo obedece a una combinación de un bajo nivel de ingresos por las ventas de los inmuebles recuperados que ha tenido el fideicomiso durante los últimos años y el relativamente alto nivel de prepagos observado en la cartera vigente.

La cartera vencida permaneció relativamente estable en comparación con los niveles observados en nuestra última acción de calificación. A noviembre de 2015, la cartera vencida -medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio- fue de 22.48%, ligeramente menor al 22.77% en marzo de 2015. Por otra parte, la cartera vencida -medida como porcentaje del saldo insoluto del portafolio- aumentó a 52.56% a comparación del 49.62% a marzo de 2015, cifra utilizada en nuestra última acción de calificación. Sin embargo, consideramos que este aumento se debe a la reducción en el saldo de la cartera vigente. De acuerdo con el último reporte de cobranza, la transacción contaba con 425 créditos vencidos (con morosidad mayor a 90 días), de los cuales 200 se encontraban en proceso judicial.

Desde nuestra última acción de calificación, el número de propiedades adjudicadas y de inmuebles vendidos continuó siendo bajo, a pesar de que desde el año pasado se otorgaron al administrador los poderes legales necesarios para llevar a cabo los procesos de recuperación en el portafolio de hipotecas bursatilizado. De acuerdo con información del administrador, desde abril de 2015 a la fecha, se adjudicaron cuatro propiedades y se vendieron únicamente dos, lo que dio un total de 39 inmuebles adjudicados en inventario a noviembre de 2015. El número de reclamaciones del seguro de crédito a la vivienda provisto por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF S.A. de C.V., con el que cuentan algunos créditos, continúa siendo bajo, a la fecha, sólo se han realizado 34 reclamaciones, de las cuales 15 han sido pagadas por un monto de aproximadamente \$1.5 millones de pesos mexicanos (MXN).

Para leer los artículos completos consulte los eventos relevantes publicados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores: www.bmv.com.mx

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

La Garantía por Pago Oportuno (GPO) de hasta el 12.5% con SHF cubrirá a los tenedores preferentes, mediante la entrega al fiduciario de las cantidades de dinero necesarias para cubrir el capital e intereses de los Certificados Bursátiles en un monto que no excederá al 12.5% del monto del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles por concepto de intereses y principal.

Esta garantía ha sido ejercida a partir del 2010 y hasta el cierre de 2013 por un total de 23 veces por un monto total de \$45,851 miles de pesos.

Esta garantía fue ejercida en su totalidad el 25 de octubre de 2013 por un monto de \$7,017 miles de pesos.

	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Sociedad de Banca de Desarrollo	Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno
---	---	--

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información financiera a continuación presentada debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen como Anexo a) del presente Reporte Anual. Asimismo, durante el ejercicio de 2016 el Fideicomiso registró la estimación para cuentas de cobro dudoso correspondiente a las cuentas por cobrar fideicomitidas. Debido a lo anterior, el Fideicomiso decidió reformular sus estados financieros de ejercicios anteriores, reflejando el efecto en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015. El registro de los ajustes acumulados al cierre de 2016 y 2015 originó una disminución de las cuentas por cobrar fideicomitidas.

i) Balance y resultados del fideicomiso

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Cifras en miles de pesos)	2016	2015	2014
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	3,927	3,817	5
Bienes Adjudicados	23,536	17,919	13,333
Total activo circulante	27,463	21,736	13,338
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	137,248	160,859	193,919
Total activo no circulante	137,248	160,859	193,919
Total del activo	<u>164,711</u>	<u>182,595</u>	<u>207,257</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	18,698	14,314	9,956
Otras cuentas por pagar	4	4	2
Total pasivo a corto plazo	18,702	14,318	9,958
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	196,853	217,348	240,726
Total pasivo	215,555	231,666	250,684
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	(11,655)	(4,400)	2,322
Utilidades acumuladas	(44,671)	(45,749)	74,798
Resultado integral del ejercicio	5,482	1,078	(120,547)
Total del patrimonio	(50,844)	(49,071)	(43,427)
Total del pasivo y patrimonio	<u>164,711</u>	<u>182,595</u>	<u>207,257</u>

Estado de resultados (Cifras en miles de pesos)	2016	2015	2014
Operaciones continuas:			
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	19,313	26,359	27,096
Gastos de operación:			
Gastos generales	(8,090)	(13,725)	(136,890)
Costos financieros:			
Productos Financieros	190	142	92
Gastos financieros	(5,983)	(11,645)	(10,779)
Valuación de instrumentos financieros	<u>52</u>	<u>(53)</u>	<u>(66)</u>
Resultado neto	<u>5,482</u>	<u>1,078</u>	<u>(120,547)</u>

ii) Origen y aplicación de recursos

En la presente sección se explica la variación observada durante el periodo reportado en el efectivo del fideicomiso a través de la variación en todas las cuentas del balance, en la cual se detallan los conceptos de los ingresos obtenidos y los pagos realizados:

Flujo de Efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	2016	2015	2014
Actividades de operación			
Ingresos por derechos de cobro	43,416	50,994	47,972
Pago de intereses	(8,306)	(9,538)	(10,482)
Otros gastos de mantenimiento y administración ⁽¹⁾	(8,974)	(9,639)	(9,638)
Seguros y fianzas	(1,201)	(1,314)	(1,389)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	-	2	(885)
Productos Financieros	166	113	75
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	25,101	30,618	25,653
Actividades de inversión			
Venta de bienes adjudicados	780	348	-
Flujos netos de efectivo de inversión	780	348	-
Actividades de financiamiento			
Amortización de la deuda	(25,771)	(27,154)	(25,927)
Ejercicio GPO		-	271
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(25,771)	(27,154)	(25,656)
Disminución neta de efectivo	110	3,812	(3)
Efectivo al inicio del periodo	<u>3,817</u>	<u>5</u>	<u>8</u>
Efectivo al final del periodo	<u>3,927</u>	<u>3,817</u>	<u>5</u>

⁽¹⁾ Para 2016, este rubro se integra por los siguientes conceptos: Comisión por Administración \$2,852; Gastos de Cobranza \$1,058 Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras; \$5,064. Para 2015, este rubro se integra por los siguientes conceptos: Comisión por Administración \$3,107; Gastos de Cobranza \$1,089 Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras; \$5,441. Para 2014, este rubro se integra por los siguientes conceptos: Comisión por Administración \$3,283; Gastos de Cobranza \$908 Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras; \$5,447.

iii) Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuenta Cobranza - General			
Saldo Inicial	3,817	5	8
Ingresos			
Cobranza*	46,036	53,140	50,694
Cuentas por pagar	-	2	-
Rendimientos netos por inversiones	166	113	76
Total Ingresos	46,202	53,255	50,770
Egresos			
Pago de Amortización de CB's	(25,771)	(27,154)	(25,927)
Pago de Intereses de CB's	(8,306)	(9,538)	(10,482)
Gastos Preferentes	(9,962)	(10,739)	(11,752)
Gastos Mensuales	(2,053)	(2,012)	(2,612)
Total Egresos	(46,092)	(49,443)	(50,773)
Saldo Final	3,927	3,817	5

*Nota: Incluye venta de inmuebles, aportaciones e ingresos adicionales

“Cuenta de Cobranza - General” cuenta en la que la Administradora deposita las cantidades netas derivadas de la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitidos. Asimismo, se realiza el pago de los Gastos Mensuales, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y, de acuerdo a lo establecido en el Reporte de Distribuciones se realizan las Distribuciones en cada Fecha de Pago.

iv) Índices y razones financieras

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aforo	(16.19%)	(15.67%)	(11.56%)
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	(4.24)	(4.72)	(5.77)
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	1.31	1.27	1.21
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	1.47	1.52	1.34

Descripción de fórmula del Aforo

“Monto de Aforo”.- Significa, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula

$$\text{Monto de Aforo} = (\text{SICHV} + \text{EFEN}) - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$$

Dónde:

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

EFEN = Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios.

SICBP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

4) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

La firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu fue la encargada de llevar a cabo las auditorías a los Estados Financieros del Fideicomiso de los ejercicios 2014, 2015 y 2016. El C.P.C. Jorge Tapia del Barrio fue el socio encargado por los ejercicios de 2014, 2015 y la C.P.C. Erika Regalado García por el ejercicio 2016.

En todos los casos los dictámenes fueron emitidos sin salvedades.

b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés

A la fecha no se ha registrado en la emisión FCASACB 06U transacción o crédito que represente un conflicto de interés entre alguna de las partes que conforman la emisión, o sobre los derechos o valores fideicomitidos.

c) Asambleas de tenedores

Durante el periodo de 2016, no se llevaron a cabo asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Durante el periodo que va de 2017, se ha llevado a cabo una asamblea general de Tenedores Preferentes, misma que tuvo lugar el 14 de febrero de 2017, con el orden del día siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Informe relativo al Decreto de Reforma Constitucional publicado el 27 de enero de 2016 en el Diario Oficial de la Federación (el "Decreto") y su impacto sobre la Cobertura de Flujos otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, a Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Fideicomitado. Determinaciones al respecto.
- II. Discusión y, en su caso, aprobación de las modificaciones que sean necesarias o convenientes a los documentos de la emisión, incluyendo sin limitar, la Cobertura de Flujos, a efecto de reflejar lo establecido en el Decreto y, en consecuencia, consentimiento e instrucciones para que se realicen los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la consecución de las resoluciones que se adopten sobre el particular.
- III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

ACUERDOS

Primero. Se tiene por rendido el informe presentado por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("SHF"), entre otros, relativo al Decreto de Reforma Constitucional publicado el 27 de enero de 2016 en el Diario Oficial de la Federación (el "Decreto") y su impacto sobre la Cobertura de Flujos otorgada por la SHF, a Créditos Hipotecarios que forman parte del Patrimonio Fideicomitado.

Segundo. Se aprueban las modificaciones al contrato de Cobertura de Flujos y, en su caso, a los demás Documentos del Fideicomiso y se autoriza que el Administrador lleve a cabo las notificaciones correspondientes a los Clientes, que cuenten con la Cobertura de Flujos vigente, respecto de las modificaciones implementadas y el impacto de las mismas, en todos los casos en los

términos que fueron presentados a la Asamblea y sin perjuicio de las demás autorizaciones, consentimientos, trámites que, en su caso, se requieran para llevar a cabo lo anterior, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, en su caso, y conforme a los términos del Fideicomiso, los Documentos del Fideicomiso y demás documentos aplicables.

Tercero. Se instruye al Fiduciario y al Representante Común, en lo que a cada uno corresponda, para que realicen cualesquier actos, trámites, gestiones y celebren los contratos, convenios y lleven las acciones necesarias y/o convenientes para dar cumplimiento a la resolución anterior, incluyendo sin limitar, realizar las modificaciones que resulten necesarias al contrato de Cobertura de Flujos y cualesquier otros documentos de la operación que resulten aplicables, así como 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., y cualquier otra autoridad competente.

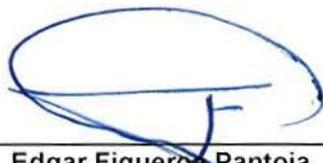
Cuarto. Se aprueba la designación como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Juan Carlos Montero López, Héctor Galeano Castillo y/o cualquier otro representante legal del representante común y/o del Fiduciario para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., las instituciones calificadoras y demás autoridades.

5) PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2016, 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, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 563, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U



Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario



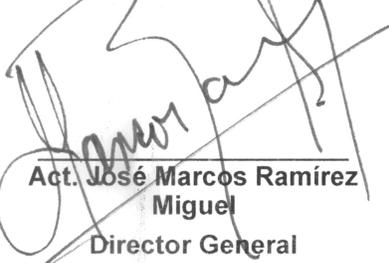
Claudia Álvarez Meléndez
Delegado Fiduciario



“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE como causahabiente y fusionante que subsiste a la fusión con FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, E.R. GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su calidad de Administrador de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 563, celebrado con Banco Invex. S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U



Act. José Marcos Ramírez Miguel
Director General



Ing. Rafael Victorio Arana de la Garza
Director General de Operaciones, Administración y Finanzas



Lic. Héctor Martín Ávila Flores
Director General Adjunto Jurídico

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2016, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U



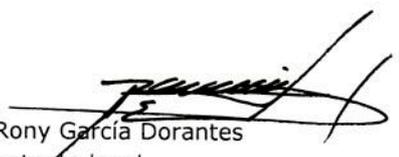
Lic. Araceli Uribe Bárcenas
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 24 de marzo de 2017 y 15 de marzo de 2016, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Muy atentamente,



C.P.C. Rony García Dorantes
Representante legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erika Regalado García
Auditor externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ciudad de México a 24 de marzo de 2017

Al Fiduciario del
Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario)
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7
Torre Esmeralda I
Col. Lomas de Chapultepec
11000 Ciudad de México, México

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en los artículos 84 y 84 Bis de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y modificadas mediante diversas resoluciones siendo la última la publicada en el citado Diario Oficial el 15 de noviembre de 2016 (la "Circular Única de Emisoras") y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebramos el 30 de diciembre de 2016 con el Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (la "Emisora") para realizar la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó en esa fecha, manifiesto, bajo protesta de decir la verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la emisora y en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico dentro de los supuestos a que hace referencia el artículo 83 de la Circular Única de Emisoras.
- II. Que expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión") cualquier información que esta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a cinco años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarla a la Comisión cuando ésta me los solicite.
- IV. Que cuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.
- V. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

- VI. Que expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 y el artículo 36, fracción I, inciso c), de la Circular Única de Emisoras, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití. Lo anterior, en el entendido de que previamente deberé cerciorarme de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente



C.P.C. Erika Regalado García
Auditor externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

6) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Los estados financieros dictaminados del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 se adjuntan al presente.

b) Información adicional

Los reportes elaborados durante 2016 por la Administradora pueden ser consultados en la página www.banorte.com

Los reportes elaborados por el Fiduciario pueden ser consultados en la página www.invefiduciario.com

Los reportes elaborados durante 2016 por el Representante Común pueden ser consultados en la página www.monex.com.mx

Anexo a)

**Fideicomiso Irrevocable
Número 563 para la Emisión de
Certificados Bursátiles FCASA
06U (Banco Invex, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2016 y 2015 y 1 de enero de
2015 (reformulados), e Informe de
los auditores independientes del 24
de marzo de 2017

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de variaciones en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Informe de los auditores independientes Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de resultados, los estados de variaciones en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las "NIIF").

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se explican más ampliamente en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo énfasis

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, durante el ejercicio 2016 el Fideicomiso reconoció retrospectivamente ajustes en la estimación para cuentas de cobro dudoso correspondiente a las cuentas por cobrar fideicomitidas a las cifras previamente reportadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

Derivado de los ajustes mencionados, los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 que se presentan de forma comparativa, fueron reformulados retrospectivamente, tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", reflejando el efecto en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015 por un importe neto de \$127,793. El registro de los ajustes acumulados al cierre de 2016 y 2015 originó una disminución de las cuentas por cobrar fideicomitidas, por un importe de \$133,463 y \$133,179, respectivamente.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto. Nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos no es modificada con respecto a ninguno de las cuestiones clave de auditoría descritas a continuación, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Estimaciones para deterioro de cuentas incobrables (véase Nota 8)

La evaluación del cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios requiere de la aplicación de Modelos Internos para las cuentas por cobrar fideicomitidas, el cual es desarrollado y aprobado por la Administración del Fideicomiso. Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia de la integridad y exactitud de la información utilizada para la determinación de los parámetros de riesgo y la actualización de los parámetros de riesgos en la determinación del valor de las garantías, así como la aplicación correcta de las metodologías internas aprobadas.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

1. Probamos sobre una muestra de créditos al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2016 (incluyendo créditos que no ha sido identificados por la Administración del Fideicomiso como potencialmente deteriorados) para formar nuestra propia evaluación sobre si el valor de las garantías cubre en un mayor monto el saldo de las cuentas por cobrar fideicomitidas versus la metodología de pérdidas incurridas establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Nos cercioramos de la integridad de los activos considerados en las cuentas por cobrar fideicomitidas, al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2016 así como de los insumos tomados para la consideración de las garantías como estimación, analizando el perfil de nuestra población y realizando un muestreo de expedientes en la que se validó que cumplieran con los atributos establecidos en el anexo 3 de la Circular Única de Bancos emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
3. Analizamos sobre una muestra de créditos al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2016 la correcta aplicación de la metodología interna, así como la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas por la Administración del Fideicomiso establecidas en su metodología. Asimismo realizamos la validación de las estimaciones mediante un ejercicio independiente de cálculo y la comparación de los resultados versus los determinados por el Fideicomiso con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración e identificamos que los resultados se encontraban en rangos razonables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de la incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erika Regalado García

24 de marzo de 2017

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 (reformulados)
(En miles de pesos)

Activo	2016	2015 (reformulado)	1 de enero de 2015 (reformulado)
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,927	\$ 3,817	\$ 5
Bienes adjudicados	<u>23,536</u>	<u>17,919</u>	<u>13,333</u>
Total activo circulante	27,463	21,736	13,338
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>137,248</u>	<u>160,859</u>	<u>193,919</u>
Total activo	<u>\$ 164,711</u>	<u>\$ 182,595</u>	<u>\$ 207,257</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	\$ 18,698	\$ 14,314	\$ 9,956
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>2</u>
Total pasivo circulante	18,702	14,318	14,318
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	<u>196,853</u>	<u>217,348</u>	<u>240,726</u>
Total pasivo	215,555	231,666	250,684
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	(11,655)	(4,400)	2,322
Utilidades acumuladas	(44,671)	(45,749)	74,798
Resultado del ejercicio	<u>5,482</u>	<u>1,078</u>	<u>(120,547)</u>
Total patrimonio	<u>(50,844)</u>	<u>(49,071)</u>	<u>(43,427)</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 164,711</u>	<u>\$ 182,595</u>	<u>\$ 207,257</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (reformulado)

Al 1 de enero de 2015 (reformulado)

(En miles de pesos)

	2016	2015 (reformulado)	1 de enero de 2015 (reformulado)
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 19,313	\$ 26,359	\$ 27,096
Gastos generales	(8,090)	(13,725)	(136,890)
Productos (gastos) financieros			
Productos financieros	190	142	92
Gastos financieros	(5,983)	(11,645)	(10,779)
Valuación de instrumentos financieros	<u>52</u>	<u>(53)</u>	<u>(66)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 5,482</u>	<u>\$ 1,078</u>	<u>\$ (120,547)</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (reformulado)
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2015, como se emitieron previamente	\$ 2,322	\$ 74,798	\$ 7,246	\$ 84,366
Efectos de reformulación (Nota 1)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(127,793)</u>	<u>(127,793)</u>
Saldos al 1 de enero de 2015 (reformulado)	2,322	74,798	(120,547)	(43,427)
Aplicaciones patrimoniales	(6,722)	-	-	(6,722)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	(120,547)	120,547	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,078</u>	<u>1,078</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015 (reformulado)	(4,400)	(45,749)	1,078	(49,071)
Aplicaciones patrimoniales	(7,255)	-	-	(7,255)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	1,078	(1,078)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,482</u>	<u>5,482</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ (11,655)</u>	<u>\$ (44,671)</u>	<u>\$ 5,482</u>	<u>\$ (50,844)</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	2016	2015
Actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 19,313	\$ 26,359
Ingresos por derecho de cobro (capital)	24,103	24,635
Pago de intereses	(8,306)	(9,538)
Pago de honorarios por administración	(2,852)	(3,108)
Pago de otros gastos de mantenimiento y administración	(6,122)	(6,531)
Pago de seguros y fianzas	(1,201)	(1,314)
Incremento en cuentas por pagar	-	2
Ingresos por productos financieros	<u>166</u>	<u>113</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	25,101	30,618
Actividades de inversión		
Venta de bienes adjudicados	<u>780</u>	<u>348</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	780	348
Actividades de financiamiento		
Amortización de la deuda	<u>(25,771)</u>	<u>(27,154)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(25,771)	(27,154)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	110	3,812
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,817</u>	<u>5</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 3,927</u>	<u>\$ 3,817</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) (el “Fideicomiso”), administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el “Fiduciario”), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una fecha de vencimiento al 12 de abril del 2040, el cual puede extinguirse de forma anticipada cuando los Certificados Bursátiles (“CB’s”) emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados.

El contrato del Fideicomiso fue celebrado por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (“Fincasa”), con el carácter de fideicomitente (el “Fideicomitente”) y fideicomisario en segundo lugar y el Fiduciario. De acuerdo a la Asamblea General extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril del 2013, se acordó la fusión de Fincasa con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (el “Cedente”), la cual surtió efecto el 30 de abril de 2013, adquiriendo el Banco todos los derechos y obligaciones de Fincasa. Esta fusión no tuvo impacto alguno en los estados financieros. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el fideicomiso; y b) en segundo lugar el Banco, actuando Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”) como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es:

- a. La adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno;
- b. La emisión de los CB’s con garantía de pago oportuno por parte de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (“SHF”), en una o varias emisiones;
- c. La colocación total o parcialmente de los CB’s entre el público inversionista para entregar el producto de su colocación al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por éste al Fideicomiso.

Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de CB’s; lo anterior en el entendido que a cada emisión corresponde una de dichas porciones o fondos comunes y, en su caso, a cada serie corresponde uno de los fondos individuales por serie. Asimismo, el Fideicomiso podrá emitir CB’s no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los CB’s no correspondidos por derechos de crédito aportados, se mantendrá en el patrimonio del Fideicomiso y dichos recursos líquidos podrán destinarse a adquirir derechos de crédito adicionales que en el futuro aporte la Fideicomitente, en los términos del presente instrumento.

Para tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente el Contrato de Administración, por medio del cual el Fiduciario otorga 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 el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y 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 12 de octubre de 2006 se llevó a cabo la primera emisión de CB's, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los tenedores de los CB's, se cumplirán sólo 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 para cumplir con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los agentes de pagos, ni los agentes colocadores, ni el depositario, serán responsables.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo las siguientes actividades:

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los CB's, de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los CB's mediante celebración de un contrato de colocación con el Intermediario colocador.
- c. Realizar todos los actos necesarios y razonablemente a su alcance para mantener la exigibilidad y la validez de la garantía financiera y de los documentos del Fideicomiso, en los cuales sea parte.
- d. Con base en el patrimonio fideicomitado y mediante la suscripción de un título único múltiple, emitir y llevar a cabo la colocación de los CB's por el monto y demás términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente, mediante la celebración de un contrato de intermediación bursátil con el intermediario colocador.
- e. Abrir y mantener las cuentas de cobranzas, general y fondo de adquisición de créditos hipotecarios, así como subcuentas adicionales para llevar el control de los recursos del patrimonio.
- f. Llevar a cabo la inversión del patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas.
- g. Pagar a los tenedores de los CB's con cargo al patrimonio fideicomitado y a su respectivo vencimiento, el monto del principal más el rendimiento causado correspondiente.
- h. Proporcionar a petición del garante financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador sustituto según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la emisión o los documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del representante común, de los tenedores de los CB's, del tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- i. Pagar los CB's en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.
- j. Supervisar, directa o indirectamente, en términos del Contrato de Administración, la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por el Administrador con el fin de lograr el cobro de créditos hipotecarios vencidos y la enajenación de inmuebles adjudicados.
- k. Supervisar, directa o indirectamente, al Administrador, en términos del Contrato de Administración, la liberación de cualquier Hipoteca, sin costo para el Fideicomiso.
- l. Contratar al auditor externo que sea aprobado por el Fideicomitente a fin de que lleve a cabo el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso.
- m. El Fideicomiso no cuenta con personal, ya que su administración es llevada a cabo por el Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo.

Reformulación de los estados financieros del fideicomiso

Durante el ejercicio 2016 el Fideicomiso reconoció retrospectivamente ajustes en la estimación para cuentas de cobro dudoso correspondiente a las cuentas por cobrar fideicomitidas a las cifras previamente reportadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

Derivado de los ajustes mencionados, los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 que se presentan de forma comparativa, fueron reformulados retrospectivamente, tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", reflejando el efecto en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015 por un importe neto de \$127,793. El registro de los ajustes acumulados al cierre de 2016 y 2015 originó una disminución de las cuentas por cobrar fideicomitidas, por un importe de \$133,463 y \$133,179, respectivamente.

Las cifras previamente reportadas incluyendo las correcciones para determinar las cifras reformuladas se detallan a continuación:

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2015

Activo	2015 (como se emitieron previamente)	Ajustes de reformulación	2015 (reformulado)
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,817	\$ -	\$ 3,817
Bienes adjudicados	17,919	-	17,919
Total activo circulante	<u>21,736</u>		<u>21,736</u>
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar Fideicomitidas	<u>294,038</u>	<u>(133,179)</u>	<u>160,859</u>
Total activo	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ (133,179)</u>	<u>\$ 182,595</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	\$ 14,314	\$ -	\$ 14,314
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Total pasivo a corto plazo	14,318	-	14,318
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	<u>217,348</u>	<u>-</u>	<u>217,348</u>
Total pasivo	231,666	-	231,666
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	(4,400)	-	(4,400)
Utilidades acumuladas	82,044	(127,793)	(45,749)
Resultado del ejercicio	<u>6,464</u>	<u>(5,386)</u>	<u>1,078</u>
Total patrimonio	<u>84,108</u>	<u>(133,179)</u>	<u>(49,071)</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ (133,179)</u>	<u>\$ 182,595</u>

Estado de resultados al 31 de diciembre de 2015

	2015 (como se emitieron previamente)	Ajustes de reformulación	2015 (reformulado)
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 26,359	\$ -	\$ 26,359
Gastos generales	(8,339)	(5,386)	(13,725)
Productos (gastos) financieros			
Productos financieros	142	-	142
Gastos financieros	(11,645)	-	(11,645)
Valuación de instrumentos financieros	(53)	-	(53)
Resultado del ejercicio	<u>\$ 6,464</u>	<u>\$ (5,386)</u>	<u>\$ 1,078</u>

2. Bases de presentación

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso.

b. *IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha*

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	<i>Instrumentos financieros</i> ²
Modificaciones a la IAS 7	<i>Estados de flujo de efectivo</i> ¹

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

IFRS 9, Instrumentos financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada período de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

Modificaciones la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación (“Modificaciones a la IAS 7”) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el International Accounting Standard Board (“IASB”) requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La Administración del Fideicomiso espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto en el caso de ciertos instrumentos financieros que se miden a costo amortizado, como se describe en las siguientes políticas contables incluidas más adelante.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

c. *Activos y pasivos financieros*

Los activos y pasivos financieros que surgen de un instrumento financiero son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes del contrato.

Los activos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

- Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”, “activos financieros disponibles para la venta” y “documentos por cobrar o derechos de cobro futuros”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial.

- Activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Cuando los instrumentos financieros son mantenidos para negociar o son designados por elección como instrumentos financieros valuados a valor razonable con reconocimiento de cambios en su valor razonable en resultados.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación (véase Nota 6).

- Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los documentos por cobrar, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

- Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

- Baja de un activo financiero

El Fideicomiso dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

- Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros son medidos a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los CB's han sido clasificados como otros pasivos financieros.

- Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, las obligaciones del Fideicomiso son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en resultados.

- Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo que sirve para la distribución del gasto/ingreso financiero a lo largo del período cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto), respecto al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

d. ***Bienes adjudicados***

Los activos de larga duración y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si el importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta terminada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos de larga duración clasificados como mantenidos para la venta se registran al menor entre el importe en libros y el valor razonable de los activos menos los gastos para su venta.

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados. No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro al momento de la reclasificación de los inmuebles como mantenidos para la venta.

e. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

- **Garantías**

Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, de acuerdo con la mejor estimación de la administración de los desembolsos requeridos para liquidar la obligación del Fideicomiso.

f. ***Patrimonio***

El patrimonio del Fideicomiso registra los movimientos de aplicaciones patrimoniales, derivado de los derechos de cobro de los créditos hipotecarios cedidos, en el caso en el que se presenta evidencia de morosidad, el Fideicomitente / Administrador, notifica a la administración del Fideicomiso. Dicha incobrabilidad del saldo insoluto del crédito, se lleva a cabo en la cancelación de la cuenta por cobrar y un registro como bien adjudicado, al ser un importe menor el valor del bien adjudicado, comparado con el saldo insoluto del crédito, dicho efecto se muestra como una disminución (aplicación) en el patrimonio.

g. ***Reconocimiento de ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando se estima probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos pueda ser medido de forma confiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de devengado, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual 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 con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

El Fideicomiso reconoce sus ingresos de la siguiente forma:

Interés implícito - De conformidad con el IAS 39, el valor razonable de un préstamo o partida por cobrar a largo plazo, que no acumula (devenga) intereses, puede estimarse como el valor presente de todos los flujos de efectivo futuros descontados utilizando las tasas de interés de mercado que prevalecen para instrumentos similares con calificaciones crediticias parecidas.

Los rendimientos que generan las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan utilizando el método de interés imputado o línea recta, según corresponda.

En las operaciones de reporto, se reconoce un interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devenga, de acuerdo con el método de interés efectivo.

4. Obligaciones fiscales

El Fideicomiso no asume obligaciones fiscales, en virtud de estar constituido con el propósito de garantizar a los Fideicomisarios en primer lugar (tenedores de los CB's) el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Derivado de lo anterior, conforme a lo dispuesto en el contrato, el Fideicomitente es quien asume la total responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal que deriven del Fideicomiso, señalando que es estricta y exclusiva obligación de éste el eximir al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos.

5. Administración de riesgos

Las actividades del Fideicomiso están expuestas a riesgos financieros de liquidez y de crédito. La Administración del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Fideicomiso.

Los principales riesgos a los que está sujeto el Fideicomiso, son:

a. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de satisfacer los requerimientos de fondos de la Emisión; para estos efectos el Fiduciario llevará a cabo con cargo al patrimonio fideicomitado, y hasta donde éste baste y alcance, previa autorización conforme a instrucciones de los Fideicomitentes, los gastos correspondientes a la Emisión.

Cabe mencionar que, en relación con el financiamiento de la Emisión, éste se caracteriza por el hecho que el pago del mismo está principalmente garantizado por los derechos al cobro de los créditos cedidos. En este caso, el objeto social del Fideicomiso, véase Nota 1, hace que no existan riesgos significativos de liquidez a cubrir, por ello la política del Fideicomiso está estructurada en función de los flujos de efectivo previstos.

Si el Fideicomiso no recibe la cobranza de los derechos de cobro cedidos o los Fideicomitentes realizan aportaciones adicionales al patrimonio sus resultados de operación se verían impactados. El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los CB's así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

De acuerdo a lo estipulado en el título que ampara la Emisión FCASACB 06U la amortización de los títulos se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de los mismos, que es el 12 de abril de 2040, en el entendido que (i) se podrá ejercer la opción de Prepago Voluntario, (ii) los certificados podrán pagar, en cada fecha de pago, Amortización Anticipada de Principal, Amortización Inicial Anticipada de Principal, Amortización Acelerada de Principal y Amortización Adicional Anticipada de Principal, según dichos términos se definen en el título que ampara dicha Emisión, sin tener que pagar prima por prepago alguno.

b. **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que el Fideicomiso pueda sufrir pérdidas como consecuencia del incumplimiento de pago de los deudores, instituciones financieras en las que se mantienen inversiones o las contrapartes con las que se tienen contratados algún tipo de instrumento financiero. El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos es limitado debido a que las contrapartes son instituciones financieras con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

Las inversiones se tienen pactadas con dichas instituciones financieras y en sus políticas de operación no está contemplado el pactar cualquier tipo de contrato que involucre un instrumento financiero derivado o que le signifique al Fideicomiso un riesgo elevado. Las cuentas por cobrar por derechos de cobro futuros están compuestas por un gran número de clientes. La evaluación continua del crédito por parte del Fideicomitente en su carácter de administrador de los créditos fideicomitidos se realiza sobre la condición financiera por dichas cuentas por cobrar. El riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de clientes que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados, sin embargo se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos.

c. **Factores de riesgo de mercado**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos de tipo de cambio.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos es manejada y medida.

d. **Valoración razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado**

El valor razonable de los instrumentos financieros requiere de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estados de situación financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que el Fideicomiso podría realizar en un intercambio de mercado actual.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015, el valor razonable de los Certificados Bursátiles ascendió a \$140,231, \$152,927 y \$187,545, respectivamente.

6. **Instrumentos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>3,927</u>	\$ <u>3,817</u>	\$ <u>5</u>
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$ <u>137,248</u>	\$ <u>160,859</u>	\$ <u>193,919</u>
Pasivos financieros			
Certificados bursátiles por pagar	\$ <u>196,853</u>	\$ <u>217,348</u>	\$ <u>240,726</u>

El Fideicomiso cedió los derechos al cobro de los créditos hipotecarios (ver Nota 1), como garantía de pago del pasivo a largo plazo.

7. Bienes adjudicados

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015, los movimientos de los bienes adjudicados se resumen a continuación:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Saldo inicial	\$ 17,919	\$ 13,333	\$ 10,481
Más- adquisiciones de adjudicados	6,460	5,156	2,852
Menos- bajas de adjudicados	<u>843</u>	<u>570</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 23,536</u>	<u>\$ 17,919</u>	<u>\$ 13,333</u>

Los bienes adjudicados del Fideicomiso formaban parte del portafolio de créditos hipotecarios otorgados a los acreditados, los cuales fueron cedidos por el fideicomitente.

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados. No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro al momento de la reclasificación de los inmuebles como mantenidos para la venta.

8. Cuentas por cobrar fideicomitidas

Los documentos por cobrar cedidos al Fideicomiso, están integrados por créditos simples con objeto de garantizar la emisión FCASACB-06U de Certificados Bursátiles.

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y al 1 de enero de 2015, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS (miles)			Valor en pesos		
	2016	2015	1 de enero de 2015	2016	2015	1 de enero de 2015
0 días de atraso	16,751	20,349	25,164	\$ 93,181	\$ 109,504	\$ 132,623
1 a 30 días	2,903	2,786	4,064	16,149	14,991	21,421
31 a 60 días	1,597	1,751	853	8,886	9,424	4,495
61 a 90 días	1,229	968	1,246	6,837	5,212	6,566
91 a 180 días	805	1,555	1,909	4,476	8,370	10,061
más de 180 días	<u>25,379</u>	<u>27,231</u>	<u>27,806</u>	<u>141,182</u>	<u>146,537</u>	<u>146,546</u>
	48,664	54,640	61,042	270,711	294,038	321,712
Estimación de cobro dudoso	<u>(23,992)</u>	<u>(24,749)</u>	<u>(24,248)</u>	<u>(133,463)</u>	<u>(133,179)</u>	<u>(127,793)</u>
	<u>24,672</u>	<u>29,891</u>	<u>36,794</u>	<u>\$ 137,248</u>	<u>\$ 160,859</u>	<u>\$ 193,919</u>

a) Cuentas por cobrar fideicomitidas

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 a \$19,313, \$26,359 y \$27,096, respectivamente.

Los cobros del principal, intereses y accesorios de los documentos por cobrar son destinados al pago de los gastos del Fideicomiso y al pago de las cantidades que correspondan a favor de los CB's emitidos por el Fideicomiso.

La tasa de interés promedio de los créditos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de 10.07%.

Según lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, en caso de que se identifique algún crédito no elegible dentro de los documentos por cobrar, el Fideicomitente deberá reemplazar dichos créditos por nuevos créditos hipotecarios. En caso de que el Fideicomitente no pueda reemplazar los créditos, éste deberá reembolsar la parte proporcional de la contraprestación correspondiente (saldo insoluto más intereses devengados y no pagados del crédito no elegible). Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

- b) Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los movimientos de la estimación para cuentas de cobro dudoso se resume a continuación:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ (133,179)	\$ (127,793)
Decremento del año	-	-
Incremento del año	<u>284</u>	<u>5,386</u>
Saldo Final	<u>\$ (133,463)</u>	<u>\$ (133,179)</u>

9. Patrimonio

El patrimonio que se muestra en el estado de situación patrimonial está integrado por la aportación inicial y por los resultados que se obtengan en la operación del Fideicomiso.

El patrimonio fideicomitado, está representado principalmente por los siguientes conceptos:

- a. Los recursos derivados de cada emisión y colocación de los CB's.
- b. Los valores con los que se inviertan los recursos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos y cualquier otro bien aportado.
- c. Los créditos hipotecarios con sus frutos, productos y accesorios.
- d. Por la Reserva de Intereses que inicialmente se constituirá por un monto equivalente a 1.5 (uno punto cinco) veces el monto de pago de intereses de los CB's aplicable al primer período de intereses de los mismos y posteriormente será aportado a dicha reserva una vez que haya sido alcanzado el Aforo Objetivo los montos necesarios hasta llegar a una reserva equivalente a 3 (tres) veces el monto de pago de intereses de los CB's correspondientes a la fecha de pago inmediata anterior a la fecha de pago respectiva.
- e. Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las cuentas del Fideicomiso.
- f. Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuenta el Fideicomiso en cualquier momento.

Conforme a lo estipulado en el contrato y a los documentos que amparan la Emisión, se deberá mantener un porcentaje de aforo que se derive del monto de principal de los CB's en la fecha de pago, respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al último día del período de cobranza inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2016, el porcentaje de aforo equivale al (16.19%). En términos de los mencionados documentos, en tanto el monto de Aforo sea menor al Aforo Objetivo, el Fiduciario pagará a los Tenedores una cantidad necesaria para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el monto de Aforo sea igual al Monto de Aforo Objetivo.

Sujeto a lo previsto en el contrato, el Fideicomitente como Tenedor de la Constancia tendrá el derecho sobre el remanente que se genere en el Fideicomiso, siempre y cuando se tengan cubiertas las obligaciones con los tenedores de los CB's.

10. Certificados bursátiles por pagar

El 9 de octubre de 2006 el Fideicomiso fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la emisión de CB's (FCASACB-06U) hasta por \$1,000,000, de los cuales el 12 de octubre de 2006 colocó \$504,973 (135,139 unidades de inversión). La vigencia de dichos CB's es de 33.5 años, contando con la garantía de pago oportuno por parte de la SHF.

El monto del principal se paga mediante amortizaciones parciales o a la fecha de vencimiento, además genera un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los CB's en circulación de 5.10% equivalente a adicionar 1.10 puntos a la tasa del Udibono a 10 años vigentes a la fecha de emisión (4 puntos); dicho monto es pagadero de forma mensual los días 25 de cada mes.

Clave de pizarra	CB's	Fecha de emisión	Tasa
FCASACB-06U	504,973	12 de oct de 2006	5.10%

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015, el importe de los Certificados bursátiles se integra como se muestra a continuación:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Certificados bursátiles	\$ 151,005	\$ 171,497	\$ 194,875
Saldo garantía de pago oportuno	<u>45,848</u>	<u>45,851</u>	<u>45,851</u>
Subtotal	196,853	217,348	240,726
Interés devengados por pagar	<u>18,698</u>	<u>14,314</u>	<u>9,956</u>
Total Certificados bursátiles	<u>\$ 215,551</u>	<u>\$ 231,662</u>	<u>\$ 250,682</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$8,786, \$11,643 y \$10,779, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos financieros". Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 los intereses pendientes de pago ascienden a \$127, \$144 y \$164, respectivamente.

Asimismo, el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 incluye \$18,571, \$14,170 y \$9,792, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la SHF, pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$25,771, \$27,154 y \$25,927, respectivamente.

Durante el año 2016 se llevaron a cabo los siguientes pagos de amortización:

Fecha de pago real	Monto de amortización UDIS	Valor de la UDI en la fecha de pago en título	Monto de amortización pesos
25-ene-16	591,633.18	5.409012	3,200
25-feb-16	584,505.89	5.429602	3,174
28-mar-16	413,909.95	5.443384	2,253
25-abr-16	305,031.28	5.455886	1,664
25-may-16	687,839.41	5.432016	3,736
27-jun-16	356,861.69	5.414961	1,932
27-jul-16	549,818.29	5.416482	2,978
25-ago-16	308,072.46	5.429283	1,673
26-sep-16	170,678.69	5.446992	930
25-oct-16	324,165.46	5.483536	1,778
25-nov-16	222,318.90	5.513783	1,226
26-dic-16	220,844.22	5.555674	<u>1,227</u>
			<u>\$ 25,771</u>

El cumplimiento de estas obligaciones está sujeto a la recuperación de los derechos de cobro (véase Nota 1).

11. Contingencias y compromisos

El Fiduciario tiene las siguientes facultades y obligaciones en el caso de incumplimientos en las cláusulas del contrato de Fideicomiso irrevocable:

- a. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Representante Común y al Fideicomitente y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
- b. Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en los CB's, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionarle toda la información requerida de acuerdo a lo establecido en los contratos respectivos.
- c. El Fiduciario deberá celebrar y cumplir con el Cedente el Contrato de Cesión, por medio del cual, cederá y transmitirá, en forma irrevocable, en favor del Fideicomiso, los créditos hipotecarios. Asimismo, celebrar y cumplir con el Cedente los "Contratos de Cesiones Adicionales" para reemplazar "Créditos no Elegibles".

El Cedente declara, principalmente, bajo protesta de decir verdad que en la fecha de corte y hasta la fecha de cierre:

- i. Era el único titular de cada uno de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
- ii. Todos los créditos hipotecarios se encuentran libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
- iii. Cada uno de los créditos hipotecarios cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado.
- iv. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en pesos.
- v. Cada uno de los créditos hipotecarios y sus correspondientes hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas.
- vi. A la fecha del presente contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los créditos hipotecarios.
- vii. Los créditos hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
- viii. Bajo los términos de los créditos hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el deudor hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
- ix. A la fecha de corte cada uno de los créditos hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 20 años y ningún crédito hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la de los CB's.
- x. Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los créditos hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% con respecto al valor de avalúo del inmueble correspondiente.
- xi. Cada crédito hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del deudor hipotecario a una tasa.

- xii. Cada uno de los créditos hipotecarios clasifica como un crédito hipotecario vigente.
- xiii. No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier inmueble.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 24 de marzo de 2017 por Edgar Figueroa Pantoja, Director de Operación Fiduciaria y Enrique Huerta Atriano Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero).

* * * * *

**Fideicomiso Irrevocable Número 563
para la Emisión de Certificados
Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex,
S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero-Fiduciario)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2015 y
2014 e Informe de los auditores
independientes del 15 de marzo de 2016

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Informe de los auditores independientes Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración 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 Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

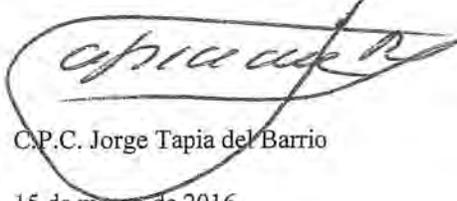
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte del Fideicomiso, 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 efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración del Fideicomiso, 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 Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Jorge Tapia del Barrio

15 de marzo de 2016

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

Activo	2015	2014
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,817	\$ 5
Bienes adjudicados	<u>17,919</u>	<u>13,333</u>
Total activo circulante	21,736	13,338
Activo no circulante:		
Cuentas por cobrar Fideicomitidas	<u>294,038</u>	<u>321,712</u>
Total activo	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ 335,050</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 14,314	\$ 9,956
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>2</u>
Total pasivo a corto plazo	14,318	9,958
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar	<u>217,348</u>	<u>240,726</u>
Total pasivo	231,666	250,684
Patrimonio		
Patrimonio fideicomitado	(4,400)	2,322
Utilidades acumuladas	82,044	74,798
Resultado del ejercicio	<u>6,464</u>	<u>7,246</u>
Total patrimonio	<u>84,108</u>	<u>84,366</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ 335,050</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	2015	2014
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 26,359	\$ 27,096
Gastos generales	(8,339)	(9,097)
Productos (gastos) financieros		
Productos financieros	142	92
Gastos financieros	(11,645)	(10,779)
Valuación de instrumentos financieros	<u>(53)</u>	<u>(66)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 6,464</u>	<u>\$ 7,246</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex,
S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)**

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 8,368	\$ 70,330	\$ 4,468	\$ 83,166
Aplicaciones patrimoniales	(6,046)	-	-	(6,046)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	4,468	(4,468)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,246</u>	<u>7,246</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,322	74,798	7,246	84,366
Aplicaciones patrimoniales	(6,722)	-	-	(6,722)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	7,246	(7,246)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,464</u>	<u>6,464</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ (4,400)</u>	<u>\$ 82,044</u>	<u>\$ 6,464</u>	<u>\$ 84,108</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles
FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	2015	2014
Actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 26,359	\$ 27,096
Ingresos por derecho de cobro (capital)	24,635	20,876
Pago de intereses	(9,538)	(10,482)
Honorarios por administración	(3,108)	(3,283)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(6,531)	(6,355)
Seguros y fianzas	(1,314)	(1,389)
Incremento en cuentas por pagar	2	(885)
Productos financieros	113	75
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>30,618</u>	<u>25,653</u>
Actividades de inversión		
Venta de bienes adjudicados	<u>348</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	348	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Ejercicio garantía	-	271
Amortización de la deuda	<u>(27,154)</u>	<u>(25,927)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(27,154)</u>	<u>(25,656)</u>
Incremento (disminución) neta de efectivo	3,812	(3)
Efectivo al inicio del periodo	<u>5</u>	<u>8</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 3,817</u>	<u>\$ 5</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) (el Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el Fiduciario), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una fecha de vencimiento al 12 de abril del 2040, el cual puede extinguirse de forma anticipada cuando los Certificados Bursátiles (CB's) emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados.

El contrato del Fideicomiso fue celebrado por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa), con el carácter de fideicomitente (el Fideicomitente) y fideicomisario en segundo lugar y el Fiduciario. De acuerdo a la Asamblea General extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril del 2013, se acordó la fusión de Fincasa con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (el "Cedente"), la cual surtió efecto el 30 de abril de 2013, adquiriendo el Banco todos los derechos y obligaciones de Fincasa. Esta fusión no tuvo impacto alguno en los estados financieros. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el fideicomiso; y b) en segundo lugar el Banco, actuando Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el Representante Común) como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es:

- a. La adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno;
- b. La emisión de los CB's con garantía de pago oportuno por parte de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), en una o varias emisiones;
- c. La colocación total o parcialmente de los CB's entre el público inversionista para entregar el producto de su colocación al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por éste al Fideicomiso.

Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de CB's; lo anterior en el entendido que a cada emisión corresponde una de dichas porciones o fondos comunes y, en su caso, a cada serie corresponde uno de los fondos individuales por serie. Asimismo, el Fideicomiso podrá emitir CB's no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los CB's no correspondidos por derechos de crédito aportados, se mantendrá en el patrimonio del Fideicomiso y dichos recursos líquidos podrán destinarse a adquirir derechos de crédito adicionales que en el futuro aporte la Fideicomitente, en los términos del presente instrumento.

Para tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente el Contrato de Administración, por medio del cual el Fiduciario otorga 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 el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y 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 12 de octubre de 2006 se llevó a cabo la primera emisión de CB's, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los tenedores de los CB's, se cumplirán sólo 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 para cumplir con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los agentes de pagos, ni los agentes colocadores, ni el depositario, serán responsables.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo las siguientes actividades:

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los CB's, de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los CB's mediante celebración de un contrato de colocación con el Intermediario colocador.
- c. Realizar todos los actos necesarios y razonablemente a su alcance para mantener la exigibilidad y la validez de la garantía financiera y de los documentos del Fideicomiso, en los cuales sea parte.
- d. Con base en el patrimonio fideicomitado y mediante la suscripción de un título único múltiple, emitir y llevar a cabo la colocación de los CB's por el monto y demás términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente, mediante la celebración de un contrato de intermediación bursátil con el intermediario colocador.
- e. Abrir y mantener las cuentas de cobranzas, general y fondo de adquisición de créditos hipotecarios, así como subcuentas adicionales para llevar el control de los recursos del Patrimonio.
- f. Llevar a cabo la inversión del Patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas.
- g. Pagar a los tenedores de los CB's con cargo al patrimonio fideicomitado y a su respectivo vencimiento, el monto del principal más el rendimiento causado correspondiente.
- h. Proporcionar a petición del garante financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador sustituto según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la emisión o los documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del representante común, de los tenedores de los CB's, del tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- i. Pagar los CB's en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.
- j. Supervisar, directa o indirectamente, en términos del Contrato de Administración, la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por el Administrador con el fin de lograr el cobro de créditos hipotecarios vencidos y la enajenación de inmuebles adjudicados.
- k. Supervisar, directa o indirectamente, al Administrador, en términos del Contrato de Administración, la liberación de cualquier Hipoteca, sin costo para el Fideicomiso.

- l. Contratar al auditor externo que sea aprobado por el Fideicomitente a fin de que lleve a cabo el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso.
- m. El Fideicomiso no cuenta con personal, ya que su administración es llevada a cabo por el Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo.

2. Bases de Presentación

- a. ***Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015***

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2015. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso.

- b. ***IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha***

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9 Instrumentos Financieros

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

La administración del Fideicomiso considera que no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto en el caso de ciertos instrumentos financieros que se miden a costo amortizado, como se describe en las siguientes políticas contables incluidas más adelante.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

c. *Activos y pasivos financieros*

Los activos y pasivos financieros que surgen de un instrumento financiero son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes del contrato.

Los activos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

- Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”, “activos financieros disponibles para la venta” y “documentos por cobrar o derechos de cobro futuros”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial.

- Activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Cuando los instrumentos financieros son mantenidos para negociar o son designados por elección como instrumentos financieros valuados a valor razonable con reconocimiento de cambios en su valor razonable en resultados.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación (véase Nota 6).

- Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los documentos por cobrar, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

- Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

- Baja de un activo financiero

El Fideicomiso dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

- Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros son medidos a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los CB's han sido clasificados como otros pasivos financieros.

- Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, las obligaciones del Fideicomiso son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en resultados.

- Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo que sirve para la distribución del gasto/ingreso financiero a lo largo del periodo cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), respecto al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

d. ***Bienes adjudicados***

Los activos de larga duración y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si el importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta terminada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos de larga duración clasificados como mantenidos para la venta se registran al menor entre el importe en libros y el valor razonable de los activos menos los gastos para su venta.

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados. No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro al momento de la reclasificación de los inmuebles como mantenidos para la venta.

e. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

• **Garantías**

Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, de acuerdo con la mejor estimación de la administración de los desembolsos requeridos para liquidar la obligación del Fideicomiso.

f. ***Patrimonio***

El patrimonio del Fideicomiso registra los movimientos de aplicaciones patrimoniales, derivado de los derechos de cobro de los créditos hipotecarios cedidos, en el caso en el que se presenta evidencia de morosidad, el Fideicomitente / Administrador, notifica a la administración del Fideicomiso. Dicha incobrabilidad del saldo insoluto del crédito, se lleva a cabo en la cancelación de la cuenta por cobrar y un registro como bien adjudicado, al ser un importe menor el valor del bien adjudicado, comparado con el saldo insoluto del crédito, dicho efecto se muestra como una disminución (aplicación) en el Patrimonio.

g. ***Reconocimiento de ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando se estima probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos pueda ser medido de forma confiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de devengado, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual 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 con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

El fideicomiso reconoce sus ingresos de la siguiente forma:

Interés implícito - De conformidad con el IAS 39, el valor razonable de un préstamo o partida por cobrar a largo plazo, que no acumula (devenga) intereses, puede estimarse como el valor presente de todos los flujos de efectivo futuros descontados utilizando las tasas de interés de mercado que prevalecen para instrumentos similares con calificaciones crediticias parecidas.

Los rendimientos que generan las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan utilizando el método de interés imputado o línea recta, según corresponda.

En las operaciones de reporto, se reconoce un interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devenga, de acuerdo con el método de interés efectivo.

4. Obligaciones fiscales

El Fideicomiso no asume obligaciones fiscales, en virtud de estar constituido con el propósito de garantizar a los Fideicomisarios en primer lugar (tenedores de los CB's) el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Derivado de lo anterior, conforme a lo dispuesto en el contrato, el Fideicomitente es quien asume la total responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal que deriven del Fideicomiso, señalando que es estricta y exclusiva obligación de éste el eximir al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos.

5. Administración de riesgos

Las actividades del Fideicomiso están expuestas a riesgos financieros de liquidez y de crédito. La Administración del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Fideicomiso.

Los principales riesgos a los que está sujeto el Fideicomiso, son:

a. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de satisfacer los requerimientos de fondos de la Emisión; para estos efectos el Fiduciario llevará a cabo con cargo al Patrimonio fideicomitado, y hasta donde éste baste y alcance, previa autorización conforme a instrucciones de los Fideicomitentes, los gastos correspondientes a la Emisión.

Cabe mencionar que, en relación con el financiamiento de la Emisión, éste se caracteriza por el hecho que el pago del mismo está principalmente garantizado por los derechos al cobro de los créditos cedidos. En este caso, el objeto social del Fideicomiso, véase Nota 1, hace que no existan riesgos significativos de liquidez a cubrir, por ello la política del Fideicomiso está estructurada en función de los flujos de efectivo previstos.

Si el Fideicomiso no recibe la cobranza de los derechos de cobro cedidos o los Fideicomitentes realizan aportaciones adicionales al patrimonio sus resultados de operación se verían impactados. El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los CB's así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

De acuerdo a lo estipulado en el título que ampara la emisión FCASACB 06U la amortización de los títulos se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de los mismos, que es el 12 de abril de 2040, en el entendido que (i) se podrá ejercer la opción de Prepago Voluntario, (ii) los certificados podrán pagar, en cada fecha de pago, Amortización Anticipada de Principal, Amortización Inicial Anticipada de Principal, Amortización Acelerada de Principal y Amortización Adicional Anticipada de Principal, según dichos términos se definen en el título que ampara dicha Emisión, sin tener que pagar prima por prepago alguno.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que el Fideicomiso pueda sufrir pérdidas como consecuencia del incumplimiento de pago de los deudores, instituciones financieras en las que se mantienen inversiones o las contrapartes con las que se tienen contratados algún tipo de instrumento financiero. El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos es limitado debido a que las contrapartes son instituciones financieras con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

Las inversiones se tienen pactadas con dichas instituciones financieras y en sus políticas de operación no está contemplado el pactar cualquier tipo de contrato que involucre un instrumento financiero derivado o que le signifique al Fideicomiso un riesgo elevado. Las cuentas por cobrar por derechos de cobro futuros están compuestas por un gran número de clientes. La evaluación continua del crédito por parte del Fideicomitente en su carácter de administrador de los créditos fideicomitados se realiza sobre la condición financiera por dichas cuentas por cobrar. El riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de clientes que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados, sin embargo se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos.

c. Factores de riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos de tipo de cambio.

6. Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2015	2014
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>3,817</u>	\$ <u>5</u>
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$ <u>294,038</u>	\$ <u>321,712</u>
Pasivos financieros		
Certificados bursátiles por pagar	\$ <u>217,350</u>	\$ <u>240,726</u>

El Fideicomiso cedió los derechos al cobro de los créditos hipotecarios (ver Nota 1), como garantía de pago del pasivo a largo plazo.

7. Bienes adjudicados

	2015	2014
Saldo inicial	\$ 13,333	\$ 10,481
Más- adjudicados	<u>4,586</u>	<u>2,852</u>
Total	\$ <u>17,919</u>	\$ <u>13,333</u>

Los bienes adjudicados del Fideicomiso formaban parte del portafolio de créditos hipotecarios otorgados a los acreditados, los cuales fueron cedidos por el fideicomitente.

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados.

8. Cuentas por cobrar fideicomitidas

Los documentos por cobrar cedidos al Fideicomiso, están integrados por créditos simples con objeto de garantizar la emisión FCASACB-06U de Certificados Bursátiles.

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS (miles)		Valor en pesos	
	2015	2014	2015	2014
0 días de atraso	20,349	25,164	\$ 109,504	\$ 132,623
1 a 30 días	2,786	4,064	14,991	21,421
31 a 60 días	1,751	853	9,424	4,495
61 a 90 días	968	1,246	5,212	6,566
91 a 180 días	1,555	1,909	8,370	10,061
más de 180 días	<u>27,231</u>	<u>27,806</u>	<u>146,537</u>	<u>146,546</u>
	<u>54,640</u>	<u>61,042</u>	<u>\$ 294,038</u>	<u>\$ 321,712</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2015 y 2014 a \$26,359 y \$27,096 respectivamente.

Los cobros del principal, intereses y accesorios de los documentos por cobrar son destinados al pago de los gastos del Fideicomiso y al pago de las cantidades que correspondan a favor de los CB's emitidos por el Fideicomiso.

La tasa de interés promedio de los créditos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de 10.07%.

Según lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, en caso de que se identifique algún crédito no elegible dentro de los documentos por cobrar, el Fideicomitente deberá reemplazar dichos créditos por nuevos créditos hipotecarios. En caso de que el Fideicomitente no pueda reemplazar los créditos, éste deberá reembolsar la parte proporcional de la contraprestación correspondiente (saldo insoluto más intereses devengados y no pagados del crédito no elegible). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

9. Patrimonio

El patrimonio que se muestra en el estado de situación patrimonial está integrado por la aportación inicial y por los resultados que se obtengan en la operación del Fideicomiso.

El patrimonio fideicomitado, está representado principalmente por los siguientes conceptos:

- Los recursos derivados de cada emisión y colocación de los CB's.
- Los valores con los que se inviertan los recursos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos y cualquier otro bien aportado.
- Los créditos hipotecarios con sus frutos, productos y accesorios.
- Por la Reserva de Intereses que inicialmente se constituirá por un monto equivalente a 1.5 (uno punto cinco) veces el monto de pago de intereses de los CB's aplicable al primer período de intereses de los mismos y posteriormente será aportado a dicha reserva una vez que haya sido alcanzado el Aforo Objetivo los montos necesarios hasta llegar a una reserva equivalente a 3 (tres) veces el monto de pago de intereses de los CB's correspondientes a la fecha de pago inmediata anterior a la fecha de pago respectiva.
- Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las cuentas del Fideicomiso.
- Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento.

Conforme a lo estipulado en el contrato y a los documentos que amparan la Emisión, se deberá mantener un porcentaje de aforo que se derive del monto de principal de los CB's en la fecha de pago, respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al último día del período de cobranza inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2015, el porcentaje de aforo equivale al (15.67%). En términos de los mencionados documentos, en tanto el monto de Aforo sea menor al Aforo Objetivo, el Fiduciario pagará a los Tenedores una cantidad necesaria para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el monto de Aforo sea igual al Monto de Aforo Objetivo.

Sujeto a lo previsto en el contrato, el Fideicomitente como Tenedor de la Constancia tendrá el derecho sobre el remante que se genere en el Fideicomiso, siempre y cuando se tengan cubiertas las obligaciones con los tenedores de los CB's.

10. Certificados bursátiles por pagar

El 9 de octubre de 2006 el Fideicomiso fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la emisión de CB's (FCASACB-06U) hasta por \$1,000,000, de los cuales el 12 de octubre de 2006 colocó \$504,973 (135,139 unidades de inversión). La vigencia de dichos CB's es de 33.5 años, contando con la garantía de pago oportuno por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

El monto del principal se paga mediante amortizaciones parciales o a la fecha de vencimiento, además genera un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los CB's en circulación de 5.10% equivalente a adicionar 1.10 puntos a la tasa del Udibono a 10 años vigentes a la fecha de emisión (4 puntos); dicho monto es pagadero de forma mensual los días 25 de cada mes.

Clave de pizarra	CB's	Fecha de emisión	Tasa
FCASACB-06U	504,973	12 de oct de 2006	5.10%

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el importe de los Certificados bursátiles se integra como se muestra a continuación:

	2015	2014
Certificados bursátiles	\$ 171,497	\$ 194,875
Saldo garantía de pago oportuno	<u>45,851</u>	<u>45,851</u>
Subtotal	217,348	240,726
Interés devengados por pagar	<u>14,314</u>	<u>9,956</u>
Total Certificados Bursátiles	<u>\$ 231,662</u>	<u>\$ 250,682</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$11,643 y \$10,779, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos financieros". Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los intereses pendientes de pago ascienden a \$144 y \$164, respectivamente.

Asimismo, el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 incluye \$14,170 y \$9,792, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la SHF, pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$27,154 y \$25,927, respectivamente.

Durante el año 2015 se llevaron a cabo los siguientes pagos de amortización:

Fecha de pago real	Monto de amortización UDIS	Valor de la UDI en la fecha de pago en título	Monto de amortización pesos
26-ene-15	405,163.81	5.289000	\$ 2,143
25-feb-15	645,172.71	5.284243	3,409
25-mar-15	313,858.93	5.294219	1,662
27-abr-15	362,706.74	5.320166	1,930
25-may-15	83,635.94	5.300323	443
25-jun-15	445,539.25	5.274449	2,350
27-jul-15	652,502.71	5.283543	3,448
25-ago-15	578,765.93	5.292033	3,063
25-sep-15	348,953.44	5.304059	1,851
26-oct-15	442,457.23	5.322402	2,354
25-nov-15	398,731.87	5.351251	2,134
28-dic-15	440,250.54	5.378580	2,367
			<u>\$ 27,154</u>

El cumplimiento de estas obligaciones está sujeto a la recuperación de los derechos de cobro (véase Nota 1).

11. Contingencias y compromisos

El Fiduciario tiene las siguientes facultades y obligaciones en el caso de incumplimientos en las cláusulas del contrato de Fideicomiso irrevocable:

- a. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Representante Común y al Fideicomitente y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
- b. Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en los CB's, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionarle toda la información requerida de acuerdo a lo establecido en los contratos respectivos.
- c. El Fiduciario deberá celebrar y cumplir con el Cedente el Contrato de Cesión, por medio del cual, cederá y transmitirá, en forma irrevocable, en favor del Fideicomiso, los créditos hipotecarios. Asimismo, celebrar y cumplir con el Cedente los "Contratos de Cesiones Adicionales" para reemplazar "Créditos no Elegibles".

El Cedente declara, principalmente, bajo protesta de decir verdad que en la fecha de corte y hasta la fecha de cierre:

- i. Era el único titular de cada uno de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
- ii. Todos los créditos hipotecarios se encuentran libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
- iii. Cada uno de los créditos hipotecarios cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado.
- iv. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en pesos.
- v. Cada uno de los créditos hipotecarios y sus correspondientes hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas.

- vi. A la fecha del presente contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los créditos hipotecarios.
- vii. Los créditos hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
- viii. Bajo los términos de los créditos hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el deudor hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
- ix. A la fecha de corte cada uno de los créditos hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 20 años y ningún crédito hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la de los CB's.
- x. Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los créditos hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% con respecto al valor de avalúo del inmueble correspondiente.
- xi. Cada crédito hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del deudor hipotecario a una tasa.
- xii. Cada uno de los créditos hipotecarios clasifica como un crédito hipotecario vigente.
- xiii. No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier inmueble.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2016 por Edgar Figueroa Pantoja, Director de Operación Fiduciaria y Enrique Huerta Atriano Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario).

* * * * *