

**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.

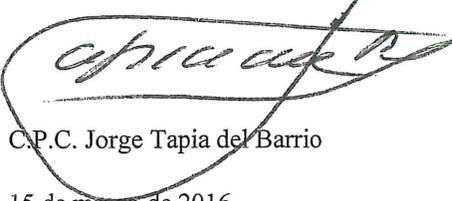
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error material en los estados financieros 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 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.

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).

* * * * *