



Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V.  
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R.,  
Ixe Grupo Financiero  
**FIDEICOMITENTE**



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



**Tu Futuro. Nuestro Presente.**  
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero  
**REPRESENTANTE COMÚN**

## **FCASACB 06U**

### **REPORTE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**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., IXE Grupo Financiero 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

**Nombre del Fiduciario:**

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

**Fideicomitente:**

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., IXE Grupo Financiero

**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.**

El programa de bursatilización de créditos hipotecarios FCASACB 06U, se encuentra denominado en unidades de inversión (udis) y fue creado en Octubre de 2006, con 1340 créditos en su emisión inicial. Durante los últimos dos años se han realizado cuatro sesiones de créditos, lo que permitió un incremento en la cartera de activos administrados por Fincasa Hipotecaria, las cuales fueron realizadas durante el 2006 y 2007. Durante el 2008 y 2009 no se realizaron cesiones al fideicomiso.

Al inicio del 2009 la emisión comprendía un total de 1376 créditos hipotecarios por 120,424,594.65 udis cerrando con un total de 1,243 créditos lo cual representa en saldo un total de 92,987,862.67 udis. El saldo promedio de créditos al inicio del 2009 era de 76,023.00 unidades de inversión, al cierre del mismo periodo el saldo promedio descendió ubicándose en 74,809.22 udis., con una tasa promedio ponderada de la cartera al mes de diciembre de 10.0942% un plazo promedio de 25 años.

Los gastos generados mensualmente por la administración de la cartera de la emisión, han variado conforme al total de los activos administrados en la cartera, es así que el siguiente cuadro muestra el promedio anual de cada uno de los gastos, entre ellos impuestos, gastos de cobranza, seguros, pagos de garantía como (Garantía por Incumplimiento o GPI, Garantía por Pago Oportuno o GPO), la comisión que se cobra por la administración de los créditos en cuanto a expedientes resguardados y otros gastos mensuales.

Periodo	Promedio de Impuestos	Promedio de Gastos de Cobranza	Promedio de Seguros	Promedio de Cobertura	Promedio de GPI	Promedio de GPO	Promedio de Com. por Administración	Promedio de Gastos Mensuales
2006	\$33.95	\$5.46	\$102.98	\$141.33	\$187.77	\$190.63	\$177.46	\$ 21.65
2007	\$ 8.62	\$9.87	\$185.72	\$320.69	\$334.37	\$157.99	\$390.95	\$ 56.96
2008	\$13.66	\$11.08	\$160.11	\$264.50	\$322.82	\$146.99	\$384.10	\$ 88.06
2009	\$12.23	\$8.96	\$138.81	\$173.46	\$305.40	\$130.82	\$355.52	\$64.33
Total general	\$ 68.46	\$ 35.37	\$ 587.62	\$ 899.98	\$1,150.36	\$ 626.43	\$1,308.03	\$ 231.00

Cifras en miles de pesos

Los remanentes de la emisión comenzaron a generarse en mayo de 2007, sus importes han sido variados, registrándose el importe más alto en Enero de 2008 por un total de 3,377 mdp. El promedio de remanentes generados se presenta en el siguiente cuadro, en donde se puede observar un incremento en 2009 con respecto al año anterior.

Cabe mencionar que durante el 2009 solo se obtuvieron remanentes en los meses de Julio y Agosto.

PERIODO	PROMEDIO REMANENTES miles de pesos	PROMEDIO REMANENTES miles de udis
2006	\$0.00	0.00
2007	\$956.27	247.93
2008	\$1,045.41	260.23
2009	\$1,536.02	260.23

**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 = Valor de la UDI en Moneda Nacional a la fecha de cálculo.

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. 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. de C.V. determine.

**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: Cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y hayan transcurrido más de 120 (ciento veinte) días naturales sin que el Emisor haya realizado alguna colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Emisor deberá efectuar una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

**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, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., 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, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, le 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 Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**Régimen Fiscal:**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (ii) para las personas residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones.

**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 o la solvencia del emisor.*

*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 2009.*

# Índice

<b>1) INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>6</b>
a) Glosario de términos y definiciones .....	6
b) Resumen ejecutivo .....	6
c) Documentos de carácter público .....	7
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	7
<b>2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....</b>	<b>8</b>
a) Patrimonio del Fideicomiso .....	8
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos .....	8
ii) Desempeño de los valores emitidos .....	15
b) Información relevante del periodo.....	15
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso .....	20
<b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>21</b>
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso .....	21
<b>4) ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>25</b>
a) Auditores externos.....	25
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés .....	25
c) Asambleas de tenedores .....	25
<b>5) PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>26</b>
<b>6) ANEXOS.....</b>	<b>30</b>
a) Estados financieros dictaminados.....	30
b) Información adicional .....	30

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

Los términos utilizados en el presente Reporte Anual tendrán el significado que se les atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente.

### b) Resumen ejecutivo

Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R. IXE Grupo Financiero es una empresa cuyo objeto social es la captación de recursos para operar como intermediario financiero no bancario, orientando sus actividades al sector inmobiliario, desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos y de servicios.

Desde que se iniciaron las operaciones por parte de Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. Sociedad Financiera De Objeto Múltiple, E.R. IXE Grupo Financiero, a través de los promotores se ha financiado la construcción de poco más de 54,000 viviendas.

El propósito de la emisión FCASACB 06U es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Ixe Grupo Financiero mediante la implementación de un programa para llevar a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, mismos que serán emitidos a través del Fiduciario.

El Programa consiste en una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, denominados BORHIs, a colocarse mediante oferta pública a través de una Colocación Inicial y Reaperturas de la Emisión, todas como parte de la misma Emisión, que serán colocadas entre el público inversionista en un plazo máximo de tres años a partir de la fecha en que se realice la primera Colocación. Dichas Colocaciones podrán realizarse siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación no exceda al Monto Total Autorizado del Programa.

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 precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en cada Colocación, serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo en el momento de cada Colocación y serán establecidos en los títulos, en los avisos o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos conforme al Programa estarán denominados en UDIs.

Asimismo, cada vez que se realice una nueva Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, serán agregados a la emisión, los Suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada Colocación.

**c) Documentos de carácter público**

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será la Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Hamburgo 190 piso 1, Col. Juárez, C.P. 06600, México, D.F., Tel. 52-30-02-00

**d) Otros valores emitidos por el fideicomiso**

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 563.

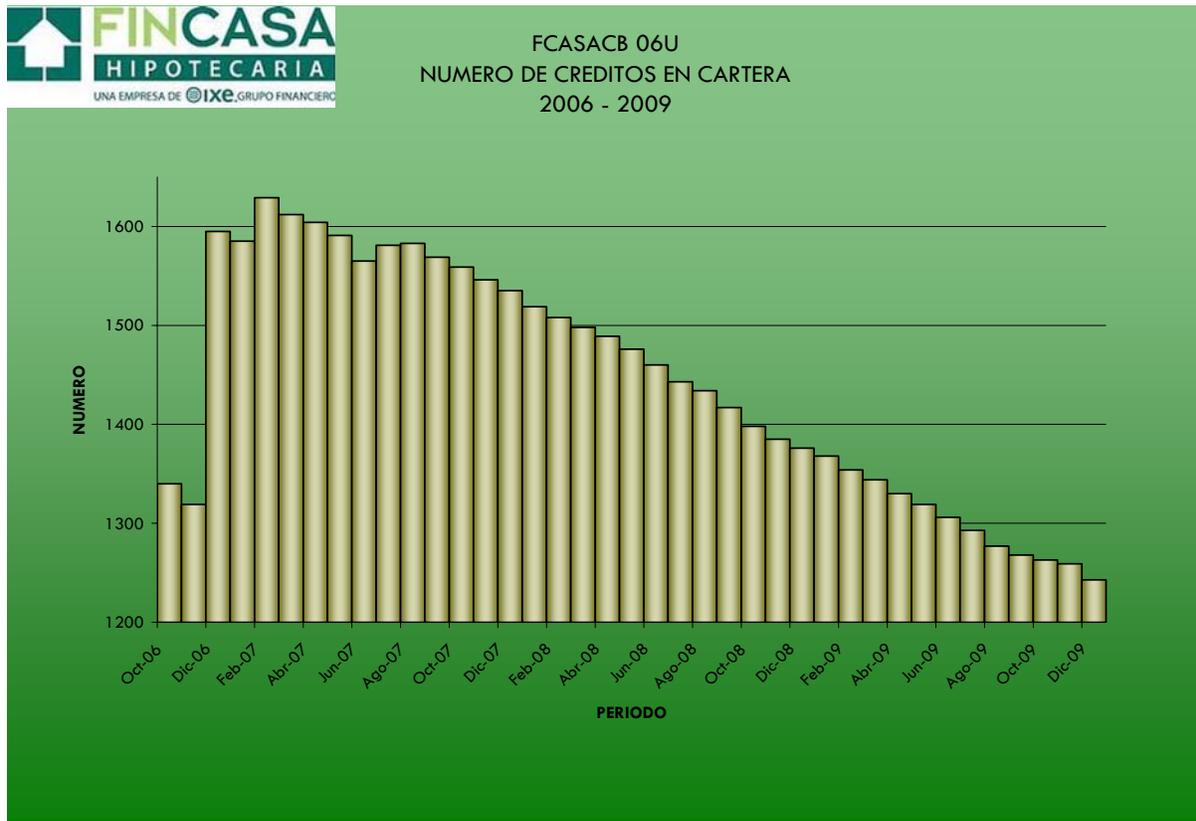
## 2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

### a) Patrimonio del Fideicomiso

#### i) Evolución de los activos fideicomitados incluyendo sus ingresos

El 11 octubre de 2006, fecha origen de la emisión FCASACB 06U se contaba con 1340 créditos hipotecarios por un total de 135,138.60 mil unidades de inversión. En diciembre de 2006 se realizó una segunda cesión de crédito lo cual permitió un aumento en los activos de 308 créditos adicionales que sumaron en saldo en 23,466 miles de udis , con lo que al cierre del 2006 se contaba con una cartera de 1595 créditos y un saldo de 104,784.miles de udis. Durante el 2007, se realizaron dos nuevas cesiones de crédito por un total de 67 créditos y un saldo en miles de udis de 5,248.91.

Para el 2008 y 2009 no se registraron nuevas cesiones, por lo cual el número de créditos ha venido descendiendo tanto en saldo como en número de créditos. Es así que al cierre del 2009 se tenían en cartera un total de 1243 con un saldo en miles de udis de 92,987.86.



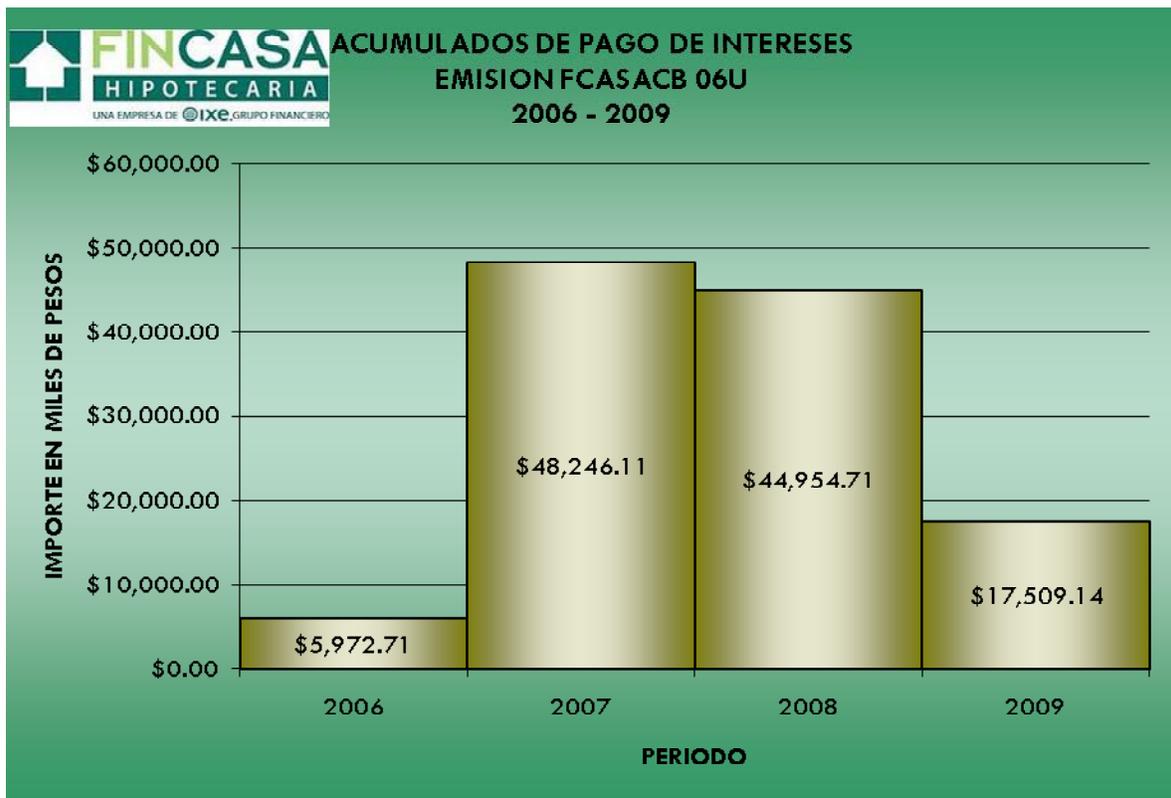
### i.i) Desempeño de los activos

Los importes de cobranza comprenden los ingresos generados; al comienzo de la emisión la cobranza recabada fue de \$5,983.85 mdp, al cierre del 2006 tuvo un incremento importante de casi 130% producto del aumento en el número de créditos en cartera, sin embargo el promedio de cobranza de los créditos se mantuvo en \$6,884.16 mdp.

En el 2007 el promedio de cobranza se mantuvo en \$9,585.09 mdp, un aumento significativo como el que se tuvo durante el 2006.

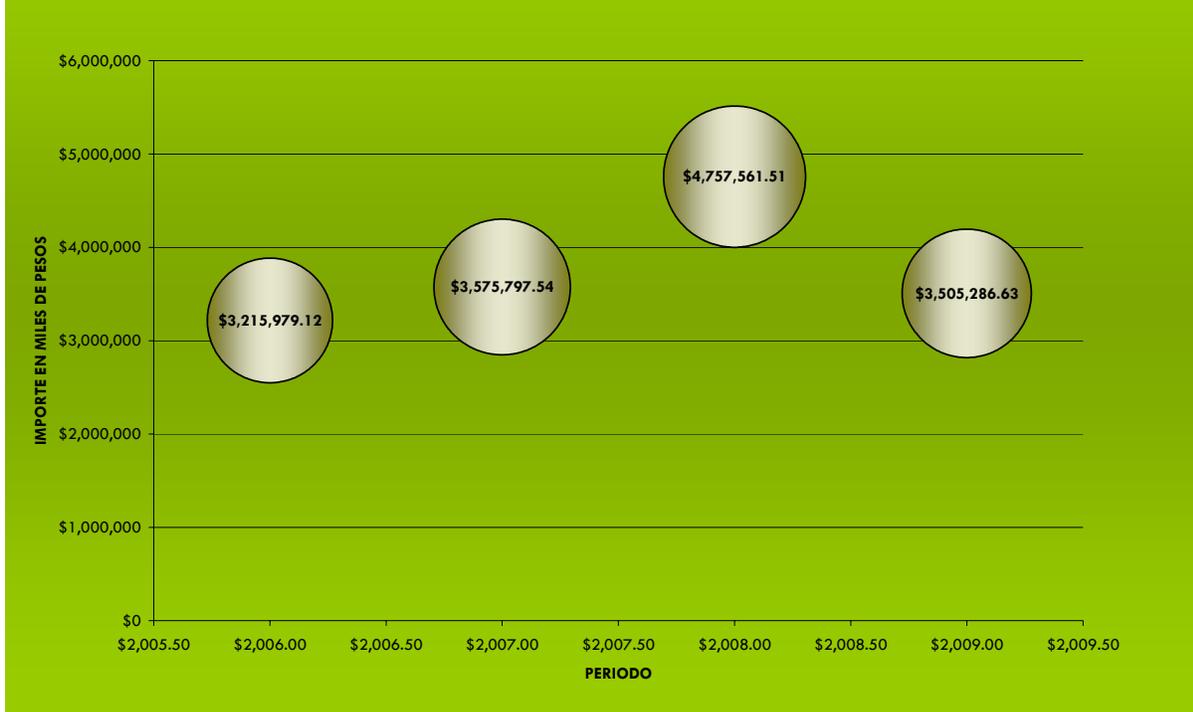
Para el 2008 el promedio de la cobranza aumentó a \$ 10,268.30 mdp un 7.13% con respecto a 2007, lo que dio como resultado en un importante descenso en el número créditos en los activos.

Durante el 2009, el comportamiento de la cobranza no fue el mejor, y descendió a \$ 8,590.86 mdp, que en términos porcentuales significa un 18%. Esta conducta obedece fundamentalmente a la crisis económica generada a finales de 2008 y que tuvo un fuerte impacto durante el 2009.



Dentro del rubro de la cobranza los prepagos realizados por los acreditados han tenido altibajos siempre formando parte del total de la cobranza recabada. Es así que, durante el 2006 el promedio de prepagos fue de \$3,215.97 mdp lo cual representa un 39% con respecto al total de la cobranza. Para el 2007 se mantuvo constante con solo una pequeña variación en el promedio quedando en \$3,575.79 mdp, sin embargo en proporción al total recabado existió un decremento al quedar en 36% en promedio. Durante el 2008 se tuvo incremento en el promedio resultando en \$ 4,757.56 mdp al representar un 46% con respecto del promedio de cobranza durante el año. Este rubro como puede observarse ha sido parte esencial en la recaudación de los créditos que conforman la cartera de la emisión.

Para el 2009 se presentó un descenso en el promedio de prepagos realizados, siendo así que el promedio anual fue de \$ 3,505.28 mdp, el cual representa una caída del 26% con respecto del 2008.



Con relación a cada uno de los renglones que comprende el total de la cobranza se tiene el siguiente cuadro, en donde se puede observar las varianzas que al cierre de cada año se han tenido en forma acumulada por concepto.

**Recaudación 2006 -2009 FCASACB 06U (cifras en mdp)**

PERIODO	Principal	Intereses	Cobertura	Comisiones	Seguros	Gastos Mora
2006	\$5,897.39	\$5,972.71	\$499.03	\$757.77	\$641.40	
2007	\$51,469.44	\$48,246.10	\$5,227.48	\$6,974.05	\$2,914.31	\$189.72
2008	\$63,818.47	\$44,954.71	\$4,915.97	\$6,511.58	\$2,755.38	\$263.50
2009	\$48,501.22	\$39,940.23	\$4,451.25	\$5,793.28	\$2,480.74	\$424.76
<b>Total general</b>	<b>\$169,686.52</b>	<b>\$139,113.75</b>	<b>\$15,093.73</b>	<b>\$20,036.68</b>	<b>\$8,791.83</b>	<b>\$ 877.98</b>

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

Al cierre del 2009, la cartera de créditos vigentes se encontraba distribuida en 18 estados de la República, concentrándose principalmente por número de créditos y saldo en udis en el estado de Baja California con 334, siguiéndole en importancia el Estado de México, Quintana Roo, Chiapas y Distrito Federal.

Estado	NUMERO DE CREDITOS	PORCENTAJE	SALDO UDIS (miles)
BAJA CALIFORNIA.	334	25.93%	24,112
MEXICO	221	18.40%	17,108
QUINTANA ROO	196	13.05%	12,131
CHIAPAS	82	8.92%	8,296
D. F.	93	8.27%	7,692
PUEBLA	106	7.07%	6,570
VERACRUZ	47	4.10%	3,809
QUERETARO	31	4.00%	3,723
JALISCO	31	3.47%	3,230
TABASCO	36	2.44%	2,270
BAJA CALIFORNIA SUR	37	2.32%	2,158
COAHUILA	15	0.94%	873
HIDALGO	5	0.32%	300
SONORA	3	0.28%	259
TAMAULIPAS	2	0.18%	166
MICHOACAN	2	0.15%	140
GUANAJUATO	1	0.08%	77
NAYARIT	1	0.08%	73
<b>Total general</b>	<b>1,243</b>	<b>100.00%</b>	<b>92,987</b>

Con relación a las fechas de firma o generación de los créditos que conforman la cartera al cierre del 2009, se tiene que la máxima concentración se presenta en créditos firmados en el 2001 con el 28.72% con respecto del total de la cartera

AÑO DE FIRMA	NUMERO DE CREDITOS	PORCENTAJE
2001	383	28.72%
2002	320	25.96%
2003	256	20.67%
2004	151	13.47%
2006	58	5.20%
2005	41	3.46%
2000	33	2.43%
2007	1	0.09%
<b>Total general</b>	<b>1,243</b>	<b>100.00%</b>

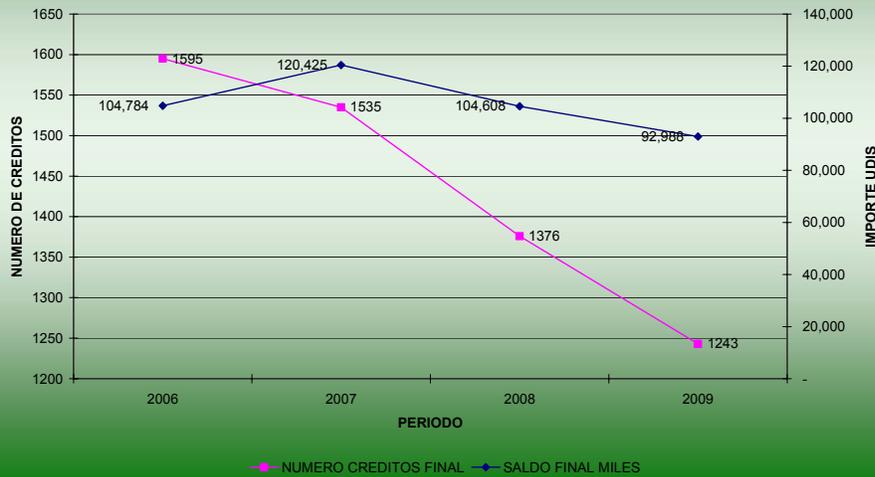
En cuanto a la tasa de interés manejada al cierre del 2009 la composición de la cartera se presenta en el siguiente cuadro en donde podemos observar que la mayor concentración de créditos cuenta con una tasa de interés del 10.20%.

<b>TASA</b>	<b>NUMERO DE CREDITO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
10.20%	214	19.13%
10.52%	193	17.81%
9.60%	193	12.13%
10.10%	192	14.27%
9.75%	111	7.76%
10.29%	73	7.79%
10.96%	57	4.49%
9.80%	53	3.53%
9.40%	28	2.38%
10.34%	23	1.73%
9.17%	16	1.65%
10.48%	12	1.31%
9.70%	11	0.66%
10.71%	9	1.03%
10.91%	7	0.49%
10.63%	7	0.94%
9.71%	6	0.33%
9.90%	6	0.34%
10.95%	5	0.41%
9.57%	4	0.20%
10.41%	4	0.36%
10.00%	3	0.24%
9.50%	3	0.16%
9.64%	3	0.11%
9.30%	2	0.07%
10.62%	2	0.23%
6.80%	2	0.10%
9.95%	2	0.18%
10.35%	1	0.07%
9.98%	1	0.09%
<b>Total general</b>	<b>1,243</b>	<b>100.00%</b>

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

Debido al número de cesiones realizadas durante el 2006 y 2007 la cartera reflejó un incremento en el número de créditos así como el saldo total, no obstante se registraron leves decrementos consecuencia de las liquidaciones realizadas por lo acreditados al finiquitar sus adeudos. Es así que la emisión contó en un principio con 1340 créditos que al cierre del mes de diciembre de 2006 se incremento con la nueva cesión a 1595, no obstante con las cesiones realizadas durante el 2007 el número de créditos con los que se cerró ese año el número de créditos quedó en 1535 una diferencia de 50 créditos como consecuencia de las liquidaciones que realizaron los acreditados.

En el 2008 y 2009 al no registrarse nuevas cesiones que incrementaran el número de activos y de sus saldos, y debido a las liquidaciones realizadas por los acreditados, se registró una sensible baja en el número de activos quedando al cierre de 2009 en 1243.



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

El comportamiento de la cartera vencida, es decir de los créditos con un nivel de incumplimiento mayor a 180 días, ha tenido incrementos desde el comienzo de la emisión. Al cierre del mes de diciembre de 2006, el porcentaje con relación al saldo insoluto era del 0.26% lo cual representa un saldo en miles de udis de 338.85; al cierre del 2007 ésta incremento en un 0.53% con respecto a 2006 por un total en miles de udis de 953.38.

Al cierre del 2008 como consecuencia de la crisis financiera y sus repercusiones al final del 2008 el incremento en la cartera vencida fue de 2.76% en comparación al cierre del 2009, es así que el saldo de cartera vencida en miles de udis al cierre de diciembre fue de 3,712.01.

Continuando con la tendencia negativa, durante el 2009 la cartera vencida se incrementó un 4.74% con respecto al 2008 con un saldo de miles de udis 7,704.15. Un incremento importante derivado de la crisis económica en donde uno de los principales factores que desató la falta de pagos fue el desempleo.

Cabe señalar que dentro de los esfuerzos por rescatar los índices de cartera vencida, a partir de que un crédito deja de pagar una mensualidad se realizan labores de cobranza administrativa para contactar al cliente y hacerle saber de las consecuencias que tiene el no realizar los pagos en tiempo y forma además de que se nos permite conocer la razones por la cuales los acreditados dejan de pagar y poder manejarles un mejor esquema para realizar sus pagos por medio de convenios. Si el acreditado no responde a este tipo de cobranza y entra en niveles de cartera vencida ( más de 90 días), es entonces cuando se maneja la cobranza judicial con todas sus consecuencias, con la finalidad de recuperar dicha cartera. En varios de los casos se tiene respuesta del acreditado y se pone al corriente en sus pagos. En otros casos se sigue el proceso judicial hasta sus últimas consecuencias o el acreditado trasmite la propiedad del inmueble objeto del crédito hipotecario otorgado para cubrir el adeudo al declarar que no cuenta con los recursos para cubrir el adeudo.

Es así que, al cierre de 2006 se contaba con 14 créditos en proceso judicial, incrementándose para 2007 a 32 casos y para el cierre de 2008 a 20 casos. Para el cierre de 2009, el número de créditos en proceso judicial fue de 102.

Al cierre del 2009 el comportamiento de la cartera en cuanto a niveles de incumplimiento fue la siguiente:

<b>Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios</b>	<b>No. De Créditos</b>	<b>Porcentaje del Portafolio</b>	<b>Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (miles de Udis)</b>
Al corriente (0 días de	891	71.68%	66,175
de 1 a 30 días	41	3.30%	2,875
de 31 a 60 días	108	8.69%	7,977
de 61 a 90 días	70	5.63%	5,838
de 91 a 180 días	30	2.41%	2,418
más de 180 días	103	8.29%	7,704
	<b>1,243</b>	<b>100.00%</b>	<b>92,987</b>

Como se puede observar, del total de activos dentro de la emisión se tiene que el 91.71% comprende la cartera vigente (de 0 a 180 días); sin embargo se tiene un 8.29% como cartera vencida lo cual repercute en la rentabilidad de la emisión

#### **i.v) Garantías sobre los activos**

Los activos bajo el amparo de la emisión cuentan con una Garantía Financiera, mediante la cual SHF otorga una cobertura destinada a cubrir el pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes al amparo del Programa, conforme a las reglas establecidas en el propio contrato.

Existe también una Garantía de Pago por Incumplimiento (GPI) que con respecto de cada Crédito Hipotecario la SHF le otorgue a la Fideicomitente, la Sociedad Hipotecaria Federeal (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 un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos. El porcentaje de GPI tiene un límite de hasta un 25%.

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 mismo, a cambio del pago de una comisión de intercambio a cargo del fiduciario.

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 CB's en un monto que no excederá al 12.5% del monto del saldo insoluto de los CB's preferentes, por concepto de intereses y principal.

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 mayo entre 1.5% y el porcentaje de aforo en al fecha de reapertura de la emisión.

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 principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho seguro y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

## **i.vi) Emisiones de valores**

Durante el periodo a que se refiere este reporte el Fiduciario no emitió otros valores con cargo al Patrimonio del Fideicomiso distintos de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Reporte.

## **ii) Desempeño de los valores emitidos**

<b>Cupón</b>	<b>Fecha de Pago</b>	<b>UDI</b>	<b>Monto pagado de Intereses en UDIS</b>	<b>Monto pagado de Intereses en PESOS</b>	<b>Monto pagado de Principal en UDIS</b>	<b>Monto pagado de Principal en PESOS</b>	<b>Nuevo Valor Nominal UDIS</b>	<b>Nuevo Valor Nominal por Título UDIS</b>
27	26-Ene-09	4.207430	453.08	1,906.29	2,271.94	9,559.03	100,895.64	74.660861
28	25-Feb-09	4.209378	443.10	1,865.18	1,201.48	5,057.49	99,694.16	73.771787
29	25-Mar-09	4.225116	395.45	1,670.84	1,481.18	6,258.16	98,212.98	72.675741
30	27-Abr-09	4.252068	431.32	1,834.00	1,618.39	6,881.52	96,594.59	71.478162
31	25-May-09	4.261837	410.53	1,749.60	1,054.13	4,492.53	95,540.46	70.698126
32	25-Jun-09	4.247953	419.58	1,782.36	1,306.25	5,548.90	94,234.21	69.731524
33	27-Jul-09	4.257125	400.50	1,704.96	1,123.77	4,784.02	93,110.44	68.899957
34	25-Ago-09	4.268277	408.91	1,745.34	1,202.80	5,133.90	91,907.63	68.009905
35	25-Sep-09	4.281407	403.63	1,728.09	1,818.72	7,786.69	90,088.91	66.664085
36	26-Oct-09	4.299030	382.88	1,646.00	1,218.86	5,239.91	88,870.05	65.762152
37	25-Nov-09	4.309396	390.29	1,681.90	826.22	3,560.50	88,043.83	65.150767
38	28-Dic-09	4.336034	374.19	1,622.48	1,230.46	5,335.33	86,813.37	64.240248

\*Cifras en Miles de Pesos.

## **b) Información relevante del periodo**

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Ixe Grupo Financiero es una sociedad financiera de objeto múltiple cuya actividad principal consiste en proporcionar financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda a través del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria.

Su domicilio social en la Ciudad de México se encuentra en la Torre Mayor, en la calle Paseo de la Reforma número 505, piso 45, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal 06500 en México, Distrito Federal, con teléfono 5268-9000.

Fincasa se constituye con fecha 11 de octubre de 1994, mediante escritura pública número 46,252 otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría Pública No. 19 en México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 191,460, con una duración de noventa y nueve años y obtiene su autorización como Sociedad Financiera de Objeto Limitado por parte de la SHCP, por tiempo indefinido.

Como consecuencia de la crisis económica que tuvo lugar en México a finales de 1994, misma que implicó fuertes problemas de liquidez financiera y una alta volatilidad en las tasas de interés, los accionistas fundadores toman la decisión de mantener a Fincasa en etapa preoperativa, aprovechando dicho periodo pre-operativo para sentar las bases de lo que en la actualidad es Fincasa. Se reactiva su registro a inicios de 1999 y obtiene la aprobación para actuar como intermediario financiero para canalizar créditos del FOVI (ahora Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) destinados a proyectos de vivienda de interés social.

Mediante contrato de compra-venta de acciones celebrado entre los accionistas Mark Fastlicht Sackler, Daniel Liwerant Szclar, Elías Harari Romano, César Guillermo García Lara, Antonio Eduardo Cepeda Lópezhermosa, Bertha Alerhand Wilk, Esther Sissa Israel, Mark Liwerant Bokser, Intermediación Inmobiliaria de México, S.A. de C.V., Corporimex, S.A. de C.V. como vendedores e Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. y Enrique Luis Castillo Sánchez Mejorada como compradores, el 14 de febrero de 2005, se llevó a cabo la compraventa de 99,000,000 (noventa y nueve millones) de acciones, de las cuales corresponden al capital fijo 33,000,000 (treinta y tres millones) de acciones y al capital variable 66,000,000 (sesenta y seis millones) de acciones ordinarias, nominativas, emitidas por Fincasa.

El 22 de diciembre de 2005, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. como vendedor y DB Financial Services Holding GmbH, como comprador, celebraron un contrato de compraventa de acciones el cual surtió efectos a partir del 14 de marzo de 2006 y conforme al cual IXE vendió a DB 142,181,188 acciones representativas del capital social de Fincasa. De la misma forma, con fecha 14 de marzo de 2006, el señor Enrique Castillo Sánchez Mejorada, como vendedor, y DB Financial Services Holding GmbH, como comprador, celebraron un contrato de compraventa a través del cual el señor Enrique Castillo Sánchez Mejorada transmitió su acción representativa de la parte variable del capital social de Fincasa a DB Financial Services Holding GmbH. Por virtud de lo anterior, actualmente Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. mantiene el control de Fincasa con una tenencia accionaria del 51%, en tanto que DB Financial Services Holding GMBH participa con el 49% en el capital social de Fincasa.

Con fecha 14 de marzo de 2006, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. y DB Financial Services Holding GmbH celebraron un contrato entre accionistas con el objeto de, entre otras cosas, regular y limitar determinados derechos relacionados con las acciones de Fincasa, y limitar la venta, cesión, transmisión, gravamen u otra forma de disposición de las acciones y para establecer estipulaciones respecto a la administración consistente y uniforme de la Sociedad. En virtud de lo anterior, habiendo obtenido autorización por escrito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el mismo 14 de marzo de 2006, los accionistas de la Sociedad resolvieron reformar los estatutos sociales de Fincasa en su totalidad, para reflejar los términos y condiciones establecidos en el Contrato entre Accionistas antes referido.

Actualmente Fincasa es integrante de Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V., el cual mantiene el control de Fincasa con un 51% de participación accionaria, en tanto que DB Financial Services Holding GMBH detenta el 49% de las acciones representativas de su capital social.

Fincasa origina y administra Créditos Hipotecarios fundamentalmente a promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas, así como a los adquirentes de las mismas al individualizar dichos créditos con una garantía hipotecaria. En consecuencia, inicia formalmente su operación con los primeros créditos puente para construcción en el último trimestre de 1999 y en abril del 2000 otorga sus primeros créditos individuales para adquisición de vivienda de interés social.

Al 31 de diciembre de 2009, la cartera de crédito total de Fincasa asciende a los \$4,512 millones de pesos de un total de 4,128 créditos.

Acorde con la evolución del mercado y pendiente de los nichos que en un futuro próximo deberán presentarse en el sector, Fincasa, apoyada en asesores externos, se encuentra constantemente en el proceso de analizar el valor de sus productos y su competitividad, así como el entorno en que deberá desarrollarse para fortalecer su negocio y continuar siendo una de las sofoles hipotecarias con mayor crecimiento y alta productividad en el mercado.

### **Otorgamiento de Créditos Puente e Individuales**

Las actividades principales de la Fincasa se enfocan (1) al financiamiento al constructor o promotor de vivienda, sea ésta de interés social, medio o residencial, mediante el otorgamiento de créditos puente y (2) brindar apoyo financiero a quien finalmente adquiere la vivienda mediante el otorgamiento de crédito individual pagadero a largo plazo.

## Créditos Puente

La primera función que lleva a cabo Fincasa es la de evaluar al promotor que cuenta con un proyecto ejecutivo, en donde se confirma su solvencia moral, trayectoria profesional, situación en el buró de crédito y antecedentes en el sector de construcción de vivienda.

Para iniciar el proceso de análisis y evaluación de un crédito puente, el desarrollador deberá entregar la documentación requerida en el expediente de crédito, el cual incluye lo siguiente:

- Solicitud de crédito.
- Aspectos generales.
- Especificaciones técnicas.
- Documentación jurídica.
- Proyecciones financieras.

El ejecutivo asignado revisa la documentación y elabora el estudio de crédito al mismo tiempo que solicita a las áreas correspondientes los dictámenes técnico y legal. Dentro de este proceso está incluida la visita física al lugar en donde se ubicará el proyecto inmobiliario. Dicha visita reviste suma importancia ya que en la misma se analizan factores determinantes para el éxito del proyecto como son: ubicación, características urbanas y análisis del mercado así como posibles restricciones y salvedades.

Concluidos los requisitos anteriores, el ejecutivo de evaluación de proyectos analiza todos los elementos y determina la factibilidad del proyecto. Si el proyecto es viable se somete a consideración del Comité Ejecutivo de Crédito, quien es el órgano facultado para autorizar o rechazar los mismos, integrado por varios consejeros y directivos de Fincasa. El estudio que se presenta al Comité incluye la carátula con términos y condiciones, el resumen ejecutivo del crédito, el "spread" o formato con el vaciado de la información financiera con el desglose correspondiente de las cuentas del balance y estado de resultados y el estado de situación patrimonial cuando se presentan avales o garantes. El Comité Ejecutivo de Crédito sesiona entre tres y cuatro veces al mes.

Si el proyecto ejecutivo es aprobado, se notifica a las áreas correspondientes como son Operación, Técnico, Jurídico, Finanzas y Mesa de Control, para que desde su inicio interaccionen entre sí para administrar la operación en forma integral y de la manera más eficiente.

Posteriormente se inicia el trámite con el fondeador seleccionado para cada operación. Si los recursos provienen de la Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI), se registra el proyecto ejecutivo, dando cumplimiento a todas las especificaciones estipuladas por esta institución. Si los recursos se otorgarán con recursos propios, las áreas de Crédito y Finanzas negocian la tasa de interés que se cobrará al promotor, así como la fecha de la firma de la operación para tener oportunamente disponibles los recursos.

Una vez que se cuente con la autorización del crédito, dictamen de factibilidad, registro del proyecto y fuente de fondeo definida, se integra un expediente para preparar el contrato de apertura de crédito, mismo que se envía a las áreas jurídicas y mesa de control para su revisión, dictamen y formalización del contrato. Se programa la firma del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con el cliente, además de incluir también la contratación de seguros de obra civil y en su caso la fianza del anticipo, procediendo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda a la ubicación del inmueble.

Concluidos los pasos anteriores, se procede a autorizar la entrega de los recursos.

El proyecto ejecutivo es la culminación de los procesos de cálculo, costos y conformación de información técnica definitiva, para poder disponer de los recursos de manera competitiva y oportuna para el promotor.

Las principales fortalezas que distinguen a Fincasa de sus competidores son la formalidad y eficiencia que realiza desde juntar los elementos hasta autorizar un proyecto y otorgar los recursos.

Fincasa otorga créditos puente de hasta el 60% del valor de venta del proyecto, teniendo como principal fondeador a la Sociedad Hipotecaria Federal, así como líneas de crédito bancarias y recursos propios. El desembolso de los recursos inicia con el anticipo del 20% del crédito para iniciar las obras y el resto del financiamiento se va dando en base a ministraciones previamente acordadas en el mismo proyecto. Cada ministración deberá validarse por la Dirección Técnica, quienes apoyados en los peritos valuadores externos que trabajan para Fincasa, certifican después de las visitas oculares a la obra, los avances de construcción. Tanto el anticipo como las ministraciones del crédito, son revisados y aprobados por el área de mesa de control, fungiendo como contralor del crédito. Durante el desarrollo de la obra y hasta que las viviendas se venden, el promotor cubre intereses a una tasa en UDIs o en pesos dependiendo del fondeo.

### **Créditos Individuales**

Fincasa ha logrado construir una sólida operación gracias a una eficiente y activa originación de créditos individuales. La estrategia comienza con un compromiso con los promotores de vivienda, quienes atienden por primera vez a los solicitantes de crédito y capturan toda la información que se requiere para llenar la solicitud formal, mediante un módulo o programa que previamente Fincasa les ha instalado en sus oficinas y que permite tener la seguridad, una vez que se recibe dicha solicitud, de contar con una base de datos que serán utilizados de inmediato para continuar con el proceso de integración del crédito.

Junto con las solicitudes capturadas en el sistema, el promotor obtiene el formato de buró de crédito debidamente firmado por el cliente autorizando la consulta sobre sus antecedentes crediticios. Posteriormente el promotor envía por fax a Fincasa la relación de las solicitudes capturadas, cuyos originales después se agregarán al expediente. Fincasa consulta al buró de crédito, precalifica el crédito con los parámetros autorizados y verifica la nomenclatura con SHF. Posteriormente Fincasa comunica al promotor la aprobación, informando que procederá el trámite de la solicitud a reserva de la comprobación en el estudio y en la documentación.

Para programar la firma del crédito, el promotor asigna fecha probable en coordinación con el solicitante. El área técnica de Fincasa solicita el avalúo de la garantía asignando el perito y capturando el resultado en el sistema. Recibirá y entregará el formato de avalúo. Por su parte el área jurídica solicita la certificación del Notario, para que esté en posibilidad de firmar al tener los certificados correspondientes. Se verifica que la notaría tenga oportunamente el modelo de contrato y la personalidad del funcionario que firmará por parte de Fincasa.

Fincasa verifica la recepción del avalúo, coteja los valores y valida los datos finales para contratar el crédito. Se expide la instrucción al Notario y la documentación de firma (liquidación, tabla de amortización y certificación de pago de enganche). Fincasa comparece a la firma del contrato y documentación, se explica claramente al solicitante el manejo del crédito, formas de pago, beneficios y penalidades por incumplimiento. Posteriormente se da de alta el crédito en el sistema y se turna el mismo al área de operación para su control.

### **Procedimientos de Cobranza**

#### **Créditos Puente.**

La cobranza de esta cartera se inicia cuando el área de operación de créditos puente recibe en forma mensual las facturas que emite el departamento de contabilidad, soportada en un sistema específico con fecha de corte del día 25 de cada mes. Se realiza una revisión minuciosa de cálculo de intereses y términos estipulados, preparando paquetes por zonas para enviarlos por mensajería propia o a través de una empresa especializada.

A partir de este momento se establece un seguimiento para recabar primero los acuses de recibo y posteriormente que se realicen los pagos de acuerdo a las condiciones previamente pactadas con cada promotor.

Para traspasar los créditos puente a cartera vencida, se siguen los criterios establecidos por la CNBV.

## **Créditos Individuales.**

Toda la cobranza a nivel nacional se realiza a través de la red de sucursales bancarias y cajeros automáticos apoyado en cuentas concentradoras y mediante pagos referenciados, la cual refleja cualquier abono que hacen los acreditados en un tiempo de 8 segundos, lo que permite tener un control total de la cartera prácticamente en tiempo real. Al día hábil siguiente estos movimientos son registrados por el sistema de cartera para aplicar todos estos pagos diariamente.

Los administradores y gestores de cobranza en cada plaza desarrollan un seguimiento diario, a través de telefonemas, visitas a domicilio, visitas a oficinas e incluso contactando a familiares y/o referencias.

Cualquier contacto con el acreditado es anotado en la bitácora de gestión que se tiene establecida, a efecto de contar con todos los antecedentes y negociaciones al día y permitir así tener un control más efectivo de la cartera.

El estado de cuenta se entrega en “propia mano” por personal de Fincasa, mismo que contiene todos los movimientos que tuvo el crédito (pagos normales, aplicación de anticipos a capital, intereses normales y en su caso moratorios), pagos de comisiones (administración, seguros y cobertura para el caso de créditos en UDIs), así como gastos adicionales que se tengan de cada uno de los acreditados.

El estado de cuenta sirve como ficha de depósito, insertando recordatorios de pago, anuncios especiales y toda aquella comunicación escrita que sea de nuestro interés para mantenernos comunicados con nuestros acreditados.

Independientemente del contacto que se tiene con los acreditados, se ha establecido que a más tardar a los 90 días de atraso de cualquier pago, la cuenta del cliente es turnada al área jurídica para su recuperación por la vía judicial. Lo anterior, sin perjuicio que se continúen con las labores de recuperación extrajudicial.

Se tiene establecido un número telefónico 01-800 a efecto de que cualquier cliente a nivel nacional pueda libremente consultar al más alto nivel directivo y manifestar sus dudas e inquietudes, estableciendo con esto una comunicación abierta con todos los clientes y sin costo para ellos.

Toda esta labor anteriormente descrita ha sido con el objetivo mantener un control cada vez más eficiente sobre la cartera, buscando mantener un nivel sano sobre su cartera vencida y una administración adecuada sobre la totalidad de los créditos otorgados. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

La recuperación oportuna de los créditos, detección de la posible cartera vencida y la acción inmediata y diaria de los procesos de recuperación extrajudicial y judicial para su recuperación, así como el reclamo de las garantías ofrecidas, es uno de los principales objetivos del área jurídica.

El procedimiento se inicia al detectar clientes que presenten un máximo de tres amortizaciones vencidas y de agotar el proceso de recuperación extrajudicial, el ejecutivo responsable del área de recuperación lo reporta al área jurídica, quien procede llevar a cabo la cobranza judicial preparando la demanda y demás documentación necesaria para iniciar el proceso judicial de recuperación mediante un despacho externo que se encargará de realizar todos los trámites judiciales hasta la adjudicación del bien en garantía..

A la fecha no se tiene ni existe la posibilidad de ningún proceso judicial, administrativo o arbitraje relevante distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio. También declara no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles que mencionan el incumplimiento en el pago de obligaciones.

## **Sistemas**

Las operaciones que lleva a cabo Fincasa se soportan en sistemas de acuerdo a lo siguiente:

### **Créditos Individuales**

Se soportan en el sistema **“Just In Time” (JIT)**, el cual está desarrollado en Visual Fox y está estructurado en tres módulos: originación, administración y cobranza, de los cuales se expone brevemente sus funciones.

- Módulo de originación. En este módulo se evalúan los prospectos de crédito de forma cualitativa y cuantitativa, soportados en el “credit score” preestablecido. Asimismo se vigila que las solicitudes en evaluación cumplan con el proceso y la recopilación de los documentos señalados para su aprobación por el área normativa. También se programa en este módulo la formalización de los créditos.
- Módulo de administración. Aquí se registran los créditos formalizados. Se hacen los cálculos y se establecen los controles sobre los intereses generados por el uso del crédito y se registran los pagos efectuados por los acreditados, determinando en todo momento los adeudos de los clientes a un nivel de detalle individual, otorgando en este módulo la facilidad de emitir estados de cuenta y de adeudo con la información requerida para un óptimo control de la operación.
- Módulo de cobranza. En este módulo se registran las gestiones de recuperación efectuadas por los ejecutivos y los resultados de las mismas. En caso de retraso en el pago de las obligaciones de los clientes, se proporciona el servicio de agenda de gestión.

#### **Créditos Puente.**

Estos créditos se soportan en el **Sistema Puentes**, el cual está desarrollado en Microsoft Access, Visual Basic y SQL como motor de base de datos. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de migración de este sistema a tecnología Web.Net.

El sistema se estructura en dos módulos los cuales se describen a continuación:

- Módulo de control de proyectos. Este módulo soporta la originación de los créditos estableciendo un control sobre el proceso y la documentación requerida por el área normativa para el otorgamiento de este tipo de operaciones. Asimismo proporciona el servicio de agenda para mantener un adecuado contacto y seguimiento de los prospectos de crédito.

Módulo de administración de crédito. Aquí se realiza la labor de registrar los créditos formalizados. Se hace el cálculo y control de los intereses generados por el uso del crédito y registro de los pagos efectuados por los acreditados con un detalle individual actualizado que permita la facilidad de emitir los estados de cuenta para el óptimo manejo de las operaciones

#### **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 CB's en un monto que no excederá al 12.5% del monto del saldo insoluto de los CB's preferentes, por concepto de intereses y principal.

### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

##### i) Balance y resultados del fideicomiso

<b>Balance general</b> (Cifras en miles de pesos)	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes	8,747	14,810	12,167
Derechos de cobro	409,228	442,938	478,635
Otros activos	671	-	-
<b>Total Activo</b>	<b><u>418,646</u></b>	<b><u>457,748</u></b>	<b><u>490,802</u></b>
<b>Pasivo</b>			
Provisiones	321	367	401
Certificados bursátiles	376,784	431,686	471,287
<b>Total Pasivo</b>	<b><u>377,105</u></b>	<b><u>432,053</u></b>	<b><u>471,688</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio	8,900	8,844	8,844
Resultado ejercicios anteriores	16,850	10,270	(1,099)
Resultado del ejercicio	15,791	6,581	11,369
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>41,541</u></b>	<b><u>25,695</u></b>	<b><u>19,114</u></b>
<b>Suma Pasivo más Patrimonio</b>	<b><u>418,646</u></b>	<b><u>457,748</u></b>	<b><u>490,802</u></b>
<b>Estado de resultados</b> (Cifras en miles de pesos)			
<b>Total Ingresos</b>	<b><u>85,833</u></b>	<b><u>91,357</u></b>	<b><u>91,103</u></b>
<b>Total Egresos</b>	<b><u>70,042</u></b>	<b><u>84,776</u></b>	<b><u>79,734</u></b>
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b><u>15,791</u></b>	<b><u>6,581</u></b>	<b><u>11,369</u></b>

ii) **Origen y aplicación de recursos**

(Cifras en miles de pesos)	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>Actividades de operación</u></b>			
Ingresos Operativos	85,833	89,861	89,604
Pago de intereses de la emisión	(51,984)	(53,776)	(51,583)
Gastos de mantenimiento y administración	(6,570)	(12,343)	(13,721)
Pago de comisiones	(4,669)	(4,609)	(4,691)
Reembolso a Fideicomitentes	(6,819)	(14,048)	(9,739)
Disminución en derechos de cobro y cuentas por cobrar	33,710	35,697	12,142
Incremento (disminución) en obligaciones y cuentas por pagar	(46)	(34)	115
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>49,455</b>	<b>40,748</b>	<b>22,127</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>			
Rendimientos de inversiones	-	1,496	1,499
Inmuebles adjudicados	(671)	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(671)</b>	<b>1,496</b>	<b>1,499</b>
<b>Efectivo a aplicar (obtener) en actividades de financiamiento</b>	<b>48,784</b>	<b>42,244</b>	<b>23,626</b>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>			
Aportaciones patrimoniales (reembolsos)	55	-	(542)
Amortización de la deuda	(54,902)	(39,601)	(33,255)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(54,847)</b>	<b>(39,601)</b>	<b>(33,797)</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo</b>	<b>(6,063)</b>	<b>2,643</b>	<b>(10,171)</b>
<b>Efectivo al inicio del periodo</b>	<b>14,810</b>	<b>12,167</b>	<b>22,338</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>8,747</b>	<b>14,810</b>	<b>12,167</b>

iii) **Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo**

(Cifras en miles de pesos)	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><i>Cuenta General</i></b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>14,810</b>	<b>12,166</b>	<b>7,748</b>
<b>Ingresos</b>			
Recursos de la Colocación	-	-	-
Aportación de Fideicomitente	-	-	340
Aforo	-	-	181
Cobranza	101,592	123,220	115,021
Rendimientos netos por inversiones	833	1,332	1,110
Trasposos de Cta. de Fdo. de Adq. de Créd. Hip.	-	-	560
<b>Total Ingresos</b>	<b>102,425</b>	<b>124,552</b>	<b>117,212</b>
<b>Egresos</b>			
Contraprestación por Derechos Cedidos	-	-	-
Pago de Amortización de CB's	(69,638)	(67,454)	(51,631)
Pago de Intereses de CB's	(20,937)	(23,618)	(25,361)
Gastos Preferentes	(13,473)	(15,475)	(16,795)
Gastos Mensuales	(1,367)	(1,313)	(1,381)
Reembolso de Excedentes	(3,072)	(14,048)	(9,739)
Trasposos a Cta. de Fdo. de Adq. de Créd. Hip.	-	-	(7,887)
Trasposos a Cta. de Reserva de Costo de Acarreo	-	-	-
<b>Total Egresos</b>	<b>(108,487)</b>	<b>(121,908)</b>	<b>(112,794)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>8,748</b>	<b>14,810</b>	<b>12,166</b>

***Cuenta de Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios***

<b>Saldo Inicial</b>	-	-	<b>12,541</b>
<b>Ingresos</b>			
Trasposos de Cuenta General	-	-	7,887
Rendimientos netos por inversiones	-	-	181
<b>Total Ingresos</b>	-	-	<b>8,068</b>
<b>Egresos</b>			
Contraprestación por Derechos Cedidos	-	-	(20,049)
Trasposos a Cuenta General	-	-	(560)
<b>Total Egresos</b>	-	-	<b>(20,609)</b>
<b>Saldo Final</b>	-	-	-

**iv) Índices y razones financieras**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Aforo después del pago de principal	2.31%	3.25%	3.37%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	9	17	25
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.90	0.94	0.96
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	27.2	40.4	30.3

## 4) ADMINISTRACIÓN

### a) Auditores externos

La firma PricewaterhouseCoopers, S. C. ha sido la encargada de llevar a cabo las auditorias a los Estados Financieros del Fideicomiso de los ejercicios 2007 a 2009. El C.P.C. José Antonio Quesada Palacios fue el socio responsable de dictaminar los correspondientes a 2007 y 2008, mientras que el C.P.C. Nicolás Germán Ramírez dictaminó los del ejercicio 2009.

En todos los casos los dictámenes fueron emitidos sin salvedad.

### 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

El día 9 de diciembre de 2009, se realizó una Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FCASACB 06U, cuyas resoluciones se enlistan a continuación.

**PRIMERA.** Se aprueba la sustitución del producto de Garantía de Pago por Incumplimiento (GPI) de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) por el Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) de Seguros Hipotecarios SHF.

**SEGUNDA.** Se instruye al Fiduciario y al Representante Común para modificar y firmar cualquier documento de la Emisión, incluyendo sin limitar el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Título a efecto de dar cumplimiento a la resolución anterior una vez obtenidas las autorizaciones 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., y demás autoridades.

**TERCERA.** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles aprueban por unanimidad designar como delegados especiales para a Claudia B. Zermeño Inclán, Fernando J. Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Patricia Jimena Rivera León, Israel Iturria Rocha, Begoña Hernández Buergo, Areli Sánchez Carrasco o cualquier otro Representante Legal del Representante Común para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar la presente acta, 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 2009, 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.

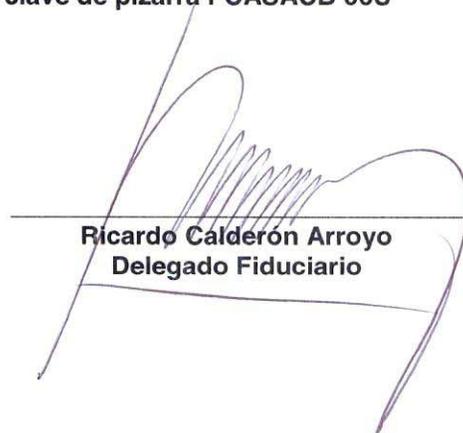
Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

**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**



**Luis Fernando Turcott Ríos**  
Delegado Fiduciario

*any*

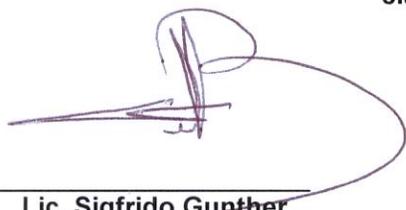


**Ricardo Calderón Arroyo**  
Delegado Fiduciario

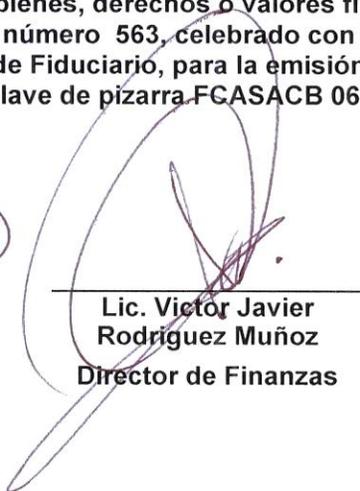
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2009, la cual, a nuestro 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.”

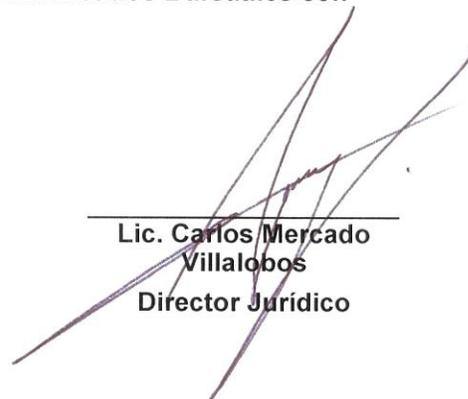
**Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. S.F.O.M., E.R. IXE Grupo Financiero, en su calidad de Administrador de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 563, celebrado con Banco Invex. S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra-FCASACB 06U**



**Lic. Sigfrido Gunther  
Benitez  
Director General**



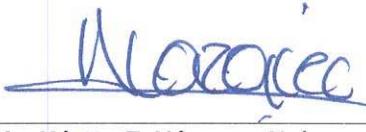
**Lic. Victor Javier  
Rodriguez Muñoz  
Director de Finanzas**



**Lic. Carlos Mercado  
Villalobos  
Director Jurídico**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra 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 2009, 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**

  
Fa

**Lic. Héctor E. Vázquez Abén**  
**Apoderado Legal**

Exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros del Fideicomiso identificado con el número 563 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2009 que se adjunta, así como cualquier otra información que se incluya en el reporte anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, manifestamos lo siguiente.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que los estados financieros que contiene el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2009, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera 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.”

**PricewaterhouseCoopers, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso identificado con el número 563, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U**



**C.P.C. Nicolás Germán Ramírez  
Socio de Auditoría**

## **6) ANEXOS**

### **a) Estados financieros dictaminados**

Los Estados Financieros Dictaminados del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del ejercicio 2009 se adjuntan al presente.

### **b) Información adicional**

Los reportes elaborados durante 2009 por la Administradora pueden ser consultados en la página [www.fincasa.com.mx](http://www.fincasa.com.mx)

Los reportes elaborados durante 2009 por el Fiduciario pueden ser consultados en la página [www.invex.com](http://www.invex.com)

Los reportes elaborados durante 2009 por el Representante Común pueden ser consultados en la página [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

## **ANEXO a)**

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563  
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,  
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563  
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,  
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO  
ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Notas sobre los estados financieros	6 a 13

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

México, D. F., 30 de abril de 2010

A Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles

Hemos examinado los balances generales del Fideicomiso Irrevocable Número 563, para la emisión de Certificados Bursátiles (Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los estados de resultados y de variaciones en el patrimonio por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las condiciones contractuales relativas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros, asimismo, incluye la evaluación de los criterios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración del Fideicomiso y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota 2 sobre los estados financieros, éstos han sido preparados para dar cumplimiento con los requisitos de información establecidos por el Fiduciario, los cuales tiene como objetivo principal el mostrar los resultados derivados de la administración del Fideicomiso; así como los recursos obtenidos y destinados para el objetivo del mismo. Por consiguiente, los estados financieros no pretenden presentar la situación financiera del Fideicomiso de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas,

aplicadas comúnmente en la preparación de los estados financieros para otro tipo de sociedades. En la Nota 3 sobre los estados financieros se mencionan las bases contables utilizadas para la preparación de la información financiera y las diferencias con las NIF.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles, administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, así como los estados de resultados y las variaciones en su patrimonio por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las reglas específicas del contrato de fideicomiso.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Nicolás Germán Ramírez  
Socio de Auditoría

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563  
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,  
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

BALANCES GENERALES  
(Notas 1, 2, 3, 4 y 10)

Miles de pesos mexicanos. Véase Nota 2

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Activo</u>		
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones en valores (Nota 5)	\$ 8,747	\$ 14,810
Documentos por cobrar (Nota 6)	409,228	442,938
Bienes adjudicados	<u>671</u>	<u>-</u>
Total activo	<u>\$418,646</u>	<u>\$457,748</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo:		
Documentos por pagar (Nota 7)	\$376,784	\$431,686
Provisiones	<u>321</u>	<u>367</u>
Total pasivo	<u>377,105</u>	<u>432,053</u>
Patrimonio (Nota 8):		
Patrimonio fideicomitado	8,900	8,844
Resultados acumulados	16,851	10,270
Resultado del ejercicio	<u>15,791</u>	<u>6,581</u>
Total patrimonio	<u>41,541</u>	<u>25,695</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$418,646</u>	<u>\$457,748</u>

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Act. Luis Fernando Turcott Ríos  
Director de Operación Fiduciaria

C.P. Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información Financiera  
del Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563  
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,  
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

ESTADOS DE RESULTADOS

(Notas 1, 2, 3, 9 y 10)

Miles de pesos mexicanos. Véase Nota 2

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por intereses	\$54,069	\$60,897
Utilidad por valorización	<u>31,764</u>	<u>30,460</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b><u>85,833</u></b>	<b><u>91,357</u></b>
<b>Egresos:</b>		
Gastos por intereses	(20,890)	(23,585)
Perdida por valorización	(31,094)	(30,191)
Comisiones por administración	(4,669)	(4,993)
Gastos de emisión	(6,253)	(6,545)
Reembolsos de excedentes	(6,819)	(19,143)
Impuestos y derechos	<u>(317)</u>	<u>(319)</u>
<b>Total egresos</b>	<b><u>(70,042)</u></b>	<b><u>(84,776)</u></b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b><u>\$15,791</u></b>	<b><u>\$ 6,581</u></b>

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Act. Luis Fernando Turcott Ríos  
 Director de Operación Fiduciaria

C.P. Enrique Huerta Atriano  
 Gerente de Información Financiera  
 del Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563  
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,  
ADMINISTRADO POR 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 2009 Y 2008

Miles de pesos mexicanos. Véase Nota 2

	<u>Patrimonio</u> <u>fideicomitado</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Resultado</u> <u>del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2008	\$8,844	(\$ 1,099)	\$11,369	\$19,114
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	11,369	(11,369)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,581</u>	<u>6,581</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2008	8,844	10,270	6,581	25,695
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	6,581	(6,581)	-
Movimientos en el patrimonio	56	-	-	56
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,791</u>	<u>15,791</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>\$8,900</u>	<u>\$16,851</u>	<u>\$15,791</u>	<u>\$41,541</u>

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Act. Luis Fernando Turcott Ríos  
 Director de Operación Fiduciaria

C.P. Enrique Huerta Atriano  
 Gerente de Información Financiera  
 del Fiduciario

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563  
PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,  
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos,  
excepto número de certificados y su valor nominal

NOTA 1 - ACTIVIDAD Y FINES DEL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles (Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (Fiduciario), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una duración indefinida, el cual se extinguirá cuando los certificados bursátiles (Certificados) 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, Ixe Grupo Financiero (Fincasa), con el carácter de fideicomitente (Fideicomitente) y fideicomisario en segundo, y el Fiduciario. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el fideicomiso; b) y en segundo lugar Fincasa. Actuando Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es: i) la adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno; ii) la emisión de los Certificados 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; iii) la colocación total o parcialmente de los Certificados entre el público inversionista para entregar el producto de su colocación al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por ésta al Fideicomiso. Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que de vez en vez lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de Certificados; 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 Certificados no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos

de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los Certificados 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. Por 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 Certificados, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

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 Certificados, de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los Certificados 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 Certificados 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 Certificados 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 preferentes el tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- i. Pagar los Certificados preferentes en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.

El Fideicomiso no tiene empleados, y los servicios de administración le son prestados por el Fiduciario.

#### NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 que se acompañan han sido preparados de conformidad con las reglas específicas del contrato de fideicomiso (los Criterios Contables), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF), por lo mencionado en los incisos b., c. y g. indicados en la Nota 3 siguiente, asimismo, la administración del Fideicomiso no presenta el estado de flujos de efectivo, no se reconoce la NIF B-10 “Efectos de la Inflación”, por lo que las cifras se presentan en pesos históricos y no se hace uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de los estados financieros como lo requieren las NIF.

Para estos efectos, el Fideicomiso ha elaborado sus balances generales considerando su nivel de disponibilidad o exigibilidad, según sea el caso, así como sus estados de resultados clasificándolos en función de la naturaleza de sus partidas tomando en cuenta los conceptos que lo integran, ya que es una práctica de los fideicomisos y permite conocer las erogaciones más importantes relacionadas con la actividad principal.

Con objeto de mostrar la información financiera que cumpla los objetivos que más adelante se mencionan y que persigue Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario emisor, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 563. Los estados financieros fueron preparados como se menciona en el párrafo anterior, con objeto de mostrar la información financiera que cumpla los objetivos que se mencionan con posterioridad y que persigue el Fiduciario, de acuerdo con lo establecido en el contrato del Fideicomiso, dicha información financiera pretende, entre otras cosas lo siguiente:

- a. Reflejar los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados y sus amortizaciones.
- b. Mostrar los recursos que se destinaron para la obtención, mediante cesión al fiduciario, de los créditos.
- c. Reflejar los flujos derivados de la administración del patrimonio fideicomitado.
- d. Reflejar el patrimonio en efectivo de los derechos de cobro sobre la cartera de créditos a la fecha de los estados financieros.

#### Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2010, por el Act. Luis Fernando Turcott Ríos, Director de Operación Fiduciaria y el C.P. Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera del Fiduciario, quienes cuentan con las facultades para autorizar los estados financieros y sus notas.

#### NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por el Fideicomiso, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

- a. Inversiones en valores - Se clasifican de acuerdo con la intención del uso que la Administración del Fideicomiso les asigna al momento de su adquisición en instrumentos financieros con fines de negociación (títulos recibidos en reporto). Inicialmente, se registran a su costo de adquisición más los rendimientos que generan y posteriormente se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un activo financiero o liquidarse un pasivo financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción en libre competencia.
- b. Documentos por cobrar - Representan los derechos de cobro con garantía hipotecaria cedidos por el Fideicomitente al Fideicomiso para garantizar el pago de los Certificados.

Los intereses y comisiones se reconocen como ingresos en el momento en que se reciben.

Las NIF requieren que los ingresos por intereses y por comisiones se reconozcan conforme se devengan.

El Fideicomiso no realiza un análisis y evaluación de la cobrabilidad de los documentos por cobrar, con objeto de determinar y registrar la estimación por incobrabilidad de los documentos por cobrar.

Las NIF requieren la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso, previ6 análisis y evaluación de la cobrabilidad de los documentos por cobrar.

- c. Bienes adjudicados - Están conformados por los inmuebles cedidos al fideicomiso por concepto de adjudicación por parte de Fincasa, derivado del incumplimiento de pago de los acreditados. Estos bienes pueden ser susceptibles de compra por el Fideicomitente. Inicialmente, se registran al valor declarado por la vía judicial en las escrituras o al valor establecido en los contratos de dación en pago y no son sujetos de depreciación. Dicho valor corresponde a su costo o valor neto de realización, el que sea menor.

Las NIF requieren que los bienes adjudicados se registren y valúen a valor de mercado en la fecha en que se recibe el bien, reconociendo una utilidad o pérdida por la diferencia resultante contra el valor adjudicado.

- d. Documentos por pagar - Los Certificados se presentan en el balance general a valor insoluto, de conformidad con el título que los ampara. Los intereses se registran en el estado de resultados conforme se devengan, y se presentan en el rubro de ingresos por intereses.
- e. Provisiones - Las provisiones de pasivo reconocidas en el balance general, representan obligaciones presentes en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación razonable efectuada por la Administración.
- f. Patrimonio fideicomitado - Está conformado por aportaciones efectuadas por el Fideicomitente de \$1 y por la diferencia entre el valor nominal de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso y el importe pagado por los mismos.
- g. Ingresos - Los rendimientos que generan las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los ingresos por intereses de recuperación de créditos se registran al recibirse.

Las NIF requieren que los intereses se reconozcan como ingresos conforme se devengan.

- h. Activos y pasivos en Unidades de Inversión (UDI) - Se registran en UDIs en la fecha de su concertación. Los activos y pasivos denominados en UDIs se presentan en moneda nacional valuadas al valor e referencia publicado por el Banco de México (Banxico) a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el valor de la UDI entre la fecha de concertación de las transacciones y su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a resultados.

NOTA 4 - POSICIÓN EN UNIDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Fideicomiso tenían activos y pasivos en miles de UDI, como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Activos	94,289	105,857
Pasivos	<u>(86,887)</u>	<u>(103,255)</u>
Posición neta larga	<u>7,402</u>	<u>2,602</u>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el valor de la UDI fijado por Banxico fue de \$4.340166 y \$4.184316, respectivamente. Al 30 de abril de 2010, fecha de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fijado por Banxico era de \$4.55126.

NOTA 5 – EFECTIVO E INVERSIONES EN VALORES:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las inversiones en valores por operaciones de reporto, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, se integran como sigue:

Descripción	<u>2009</u>			<u>2008</u>		
	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
Valores gubernamentales (Operaciones de reporto)	4 días	4.48%	<u>\$8,747</u>	2 días	8.24%	<u>\$14,810</u>

Las inversiones está sujetas a diversos tipos de riesgos, las cuales pueden asociarse con el mercado en dónde operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes del crédito y liquidez del mercado.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los intereses de inversiones en valores ascendieron a \$979 y \$1,496, respectivamente.

El Fiduciario invirtió los recursos del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

NOTA 6 - DOCUMENTOS POR COBRAR:

Los documentos por cobrar 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 2009 y 2008, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS		Valor en pesos	
	2009	2008	2009	2008
0 días de atraso	65,176	82,116	\$282,874	\$343,599
1 a 30 días	9,131	8,881	39,630	37,160
31 a 60 días	5,389	3,938	23,389	16,478
61 a 90 días	5,054	5,664	21,935	23,699
91 a 180 días	2,064	2,135	8,958	8,934
más de 180 días	<u>7,475</u>	<u>3,123</u>	<u>32,442</u>	<u>13,068</u>
	<u>94,289</u>	<u>105,857</u>	<u>\$409,228</u>	<u>\$442,938</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2009 y 2008 a \$53,090 y \$59,401, respectivamente.

Los cobros del principal, intereses y accesorios de los documentos por cobrar son destinados al pago de las cantidades que correspondan a favor de los Certificados emitidos por el Fideicomiso. Véase Nota 7.

NOTA 7 – DOCUMENTOS POR PAGAR:

El 9 de octubre de 2006 el Fideicomiso fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la emisión de Certificados (FCASACB-060) hasta por \$1,000,000, de los cuales en esa misma fecha colocó \$504,542 (135,139 unidades de inversión). La vigencia de dichos Certificados es de tres años, contando con la garantía de pago oportuno por parte de la SHF.

El monto del principal se pagará mediante amortizaciones parciales o a la fecha de vencimiento, además generarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los Certificados 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 será pagadero de forma mensual los días 25 de cada mes.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el importe de los Certificados se integra como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Número de certificados</u>	<u>Valor nominal en UDIS</u>		<u>Valor nominal ajustado en pesos</u>	
		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Certificados	<u>1,351,386</u>	<u>65,150,767</u>	<u>76,342,053</u>	<u>\$376,784</u>	<u>\$431,686</u>

El importe de los intereses devengados por esta emisión por los ejercicios de 2009 y 2008 asciende a \$20,890 y \$23,585, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los intereses pendientes de pago ascienden a \$321 y \$367, respectivamente.

Durante 2009 y 2008, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los Certificados por \$69,638 y \$67,460, respectivamente.

**NOTA 8 - PATRIMONIO:**

El patrimonio fideicomitado está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 está constituido por \$8,900 y \$8,844, respectivamente.

**NOTA 9 - ASPECTOS FISCALES:**

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características del Fideicomiso, los efectos del Impuesto sobre la Renta e Impuesto Empresarial a Tasa Única de las operaciones del Fideicomiso son reconocidos y solventados por los Fideicomitentes.

Act. Luis Fernando Turcott Ríos  
Director de Operación Fiduciaria

C.P. Enrique Huerta Atriano  
Gerente de Información  
Financiera del Fiduciario