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

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

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

FCASACB 06U

REPORTE ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

Número de series en que se divide la emisión:
Una

Número de emisión:
Primera

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

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., Grupo Financiero Banorte

Fideicomisarios:

Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores Preferentes, todos ellos representados en todo momento por el Representante Común.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios.
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los Tenedores de las Constancias, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos 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 dos primeros 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.
De 2008 a 2012 no se realizaron cesiones al fideicomiso.
Al inicio del 2012 la emisión comprendía un total de 1080 créditos hipotecarios por 77,221,796.25 UDIS cerrando con un total de 1,024 créditos lo cual representa en saldo un total de 71,628,946.09 UDIS. El saldo promedio de créditos al inicio del 2012 era de 71,501.66 unidades de inversión, al cierre del mismo periodo el saldo promedio descendió ubicándose en 69,950.14 unidades de inversión, con una tasa promedio ponderada de la cartera al mes de diciembre de 10.080% y un plazo promedio de 18 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 acumulado 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	Impuestos	Gastos Cobranza	Seguros	Cobertura	GPI	GPO	Com. por Administración	Gastos Mensuales
2006	$101.85	$16.38	$308.93	$423.98	$563.32	$571.88	$532.38	$43.29
2007	$103.50	$118.43	$2,228.65	$3,848.24	$4,012.40	$1,895.85	$4,691.36	$683.50
2008	$163.93	$132.97	$1,921.34	$3,174.02	$3,873.82	$1,763.91	$4,609.15	$1,056.67
2009	$146.72	$107.57	$1,665.71	$2,081.46	$3,664.82	$1,569.90	$4,266.19	$771.94
2010	$62.22	$656.92	$1,460.21	$2,476.82	$3,334.42	$1,390.83	$3,998.94	$2,465.01
2011	$26.32	$1,892.95	$1,084.97	$2,916.98	$3,044.94	$1,203.33	$3,759.43	$2,372.42
2012	$19.23	$849.89	$0.00	$2,725.71	$2,635.62	$950.05	$3,283.49	$113.00
Total general	$623.77	$3,775.11	$8,669.81	$17,647.21	$21,129.34	$9,345.75	$25,140.95	$7,505.84

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. Del 2010 al 2012 no se registraron remanentes.

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
2010	$0.00	0.00
2011	$0.00	0.00
2012	$0.00	0.00

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 Fideicomitido.

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, 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 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 2012.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL 6
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

2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN 8
a) Patrimonio del Fideicomiso 8
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos 8
ii) Desempeño de los valores emitidos 17
b) Información relevante del periodo 17
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso 23

3) INFORMACIÓN FINANCIERA 24
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso 24

4) ADMINISTRACIÓN 28
a) Auditores externos 28
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés 28
c) Asambleas de tenedores 28

5) PERSONAS RESPONSABLES 29

6) ANEXOS 33
a) Estados financieros dictaminados 33
b) Información adicional 33

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 (hoy Grupo Financiero Banorte), 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 (hoy Grupo Financiero Banorte), 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, 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 BORHI's, 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 deberán dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal. Teléfono 52-30-02-00.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 563.

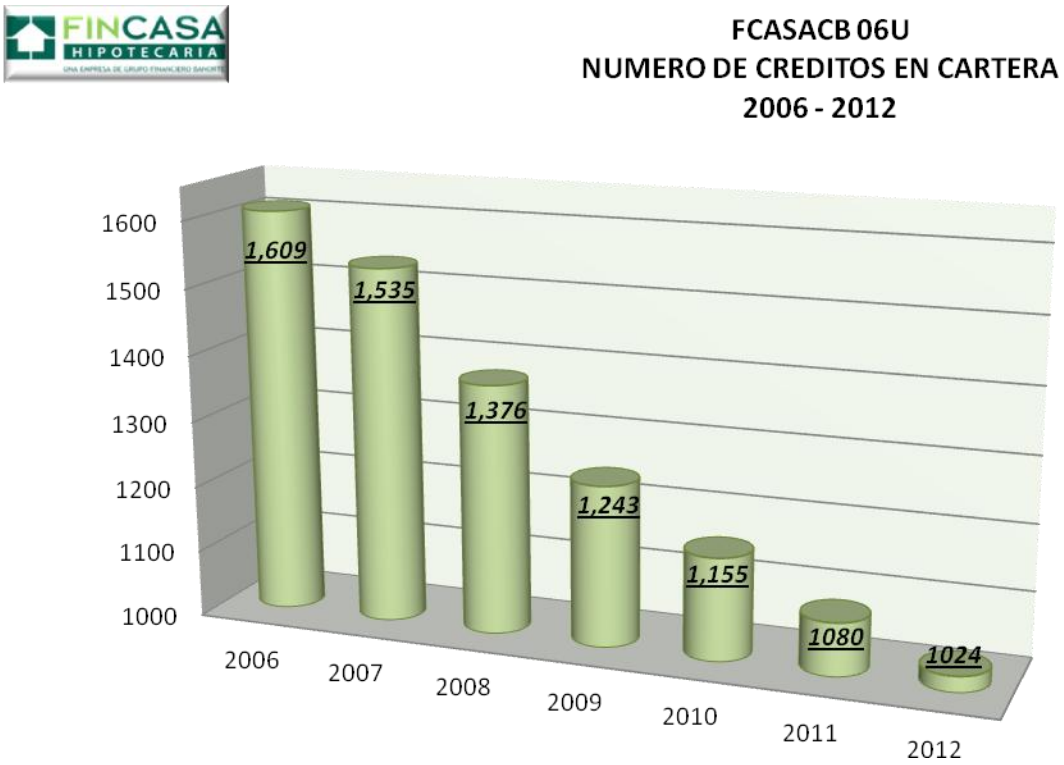
2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

a) Patrimonio del Fideicomiso

i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos

El 12 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 1609 créditos y un saldo de 128,250.50 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.

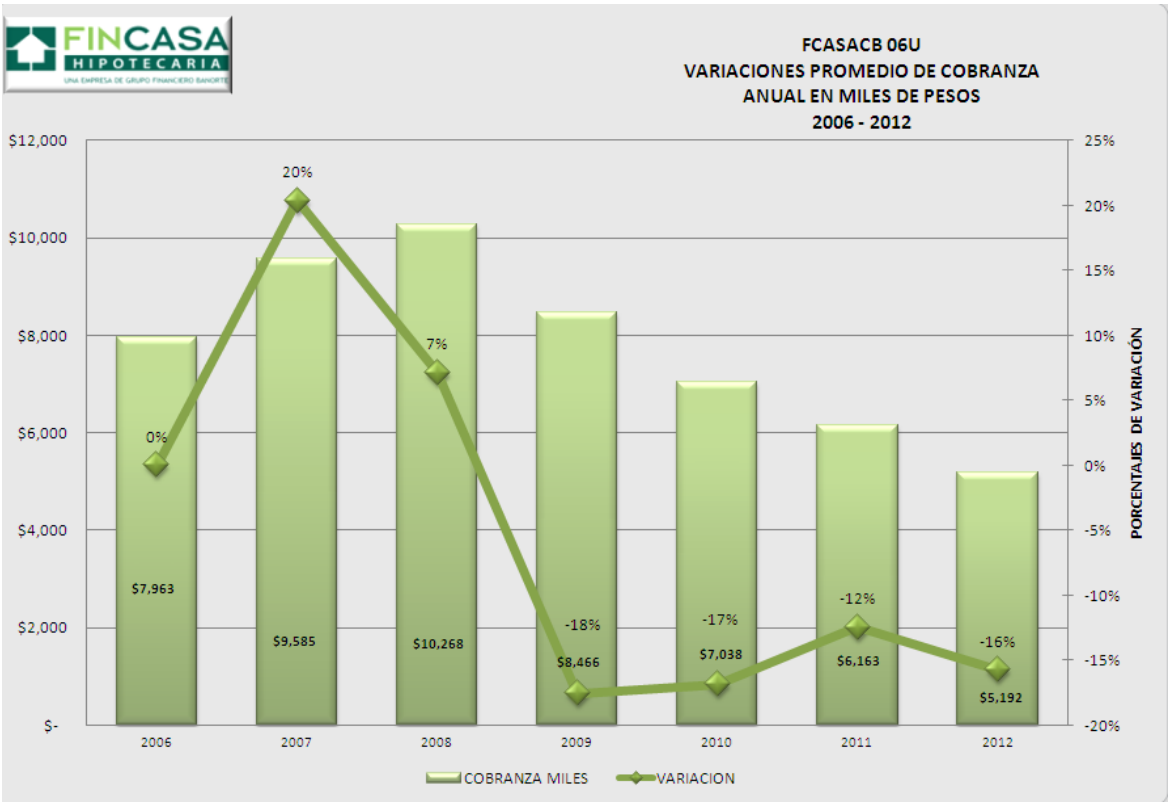
Entre el 2008 y 2012 no se registraron nuevas cesiones, por lo cual el número de créditos ha venido descendiendo tanto en saldo como en número de créditos. Es así que al cierre del 2012 se tenían en cartera un total de 1,024 créditos con un saldo en miles de UDIS de 71,628.95**.**



i.i) Desempeño de los activos

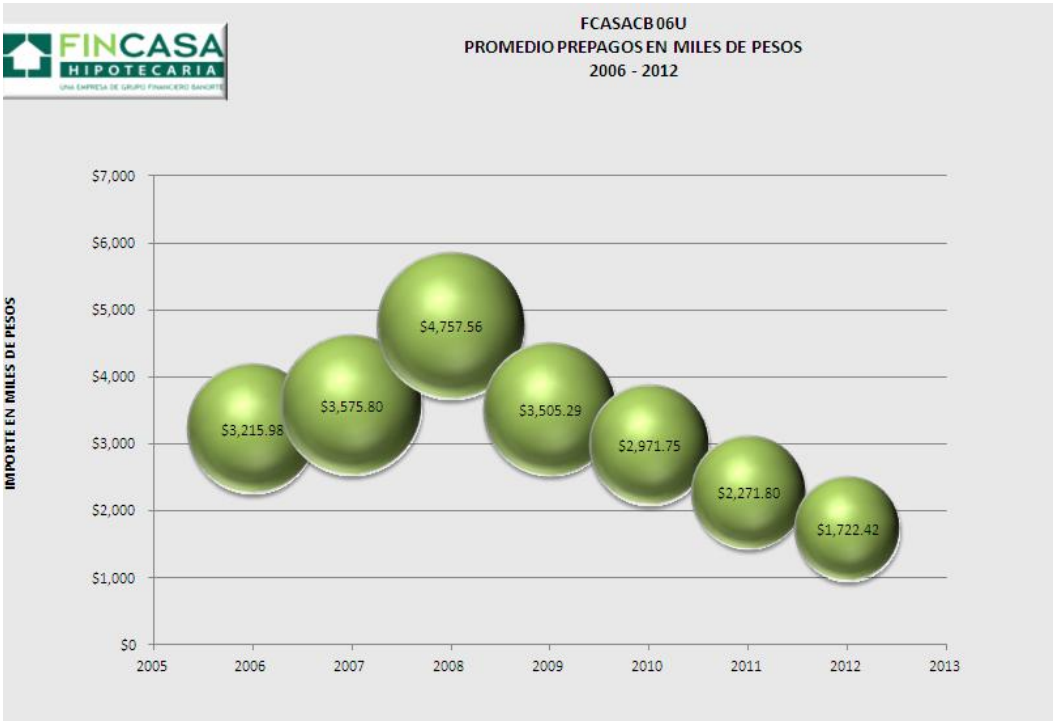
Los importes de cobranza comprenden los ingresos generados; al comienzo de la emisión la cobranza recabada fue de $5,983.85 mdp, al cierre del 2006 tuvo un incremento importante de casi 130% producto del aumento en el número de créditos en cartera, sin embargo el promedio de cobranza de los créditos se mantuvo en $7,963 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 $8,465.96 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.
Con respecto al 2010 el promedio de cobranza fue de $6,918.76 mdp representando un -18% con respecto al 2009.
En 2011 la cobranza continúo en descenso, el promedio durante el año fue de $ 6,162.52 mdp representando un -11%. El 2012 no fue la excepción, siendo así que el promedio anual de cobranza fue de $5,191.53 mdp, representando un descenso del 16% con respecto al año anterior.

Este comportamiento puede ser observado en el siguiente cuadro:



Dentro del rubro de la cobranza los prepagos realizados por los acreditados han tenido altibajos estos prepagos forman 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. En el 2010 tenemos que el promedio de prepagos recibidos fue de $2,971.75 mdp, que con respecto al 2009 significa un descenso de 15%.
Durante el 2011 la tendencia a la baja continuó por lo que se registró un promedio de pagos de $2,271.80 mdp lo que refleja un -24% con respecto al 2010. Para el 2012 el promedio registrado fue de $1,722.42 mdp



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 -2012 FCASACB 06U (cifras en mdp)

PERIODO	Principal	Intereses	Cobertura	Comisiones	Seguros	Gastos Mora
2006	$5,897	$5,973	$499	$758	$641	$0
2007	$51,469	$48,246	$5,227	$6,974	$2,914	$190
2008	$63,818	$44,955	$4,916	$6,512	$2,755	$264
2009	$48,501	$39,940	$4,451	$5,793	$2,481	$425
2010	$35,661	$34,685	$3,964	$5,108	$2,196	$525
2011	$33,802	$29,772	$3,500	$4,474	$1,934	$469
2012	$26,699	$26,129	$3,194	$4,035	$1,725	$516
Total general	**$265,848**	**$229,69**	**$25,752**	**$33,654**	**$14,646**	**$2,388**

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

Al cierre del 2012, 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 281, siguiéndole en importancia Quintana Roo, Estado de México, Puebla y Distrito Federal.

Estado	Número de Créditos	Porcentaje	Saldo UDIS
BAJA CALIFORNIA	281	27.44%	19,250,152.19
QUINTANA ROO	184	17.97%	11,070,283.07
ESTADO DE MEXICO	171	16.70%	12,617,605.72
PUEBLA	93	9.08%	5,639,439.98
DISTRITO FEDERAL	75	7.32%	5,861,790.13
CHIAPAS	52	5.08%	4,701,430.24
VERACRUZ	41	4.00%	3,050,571.41
BAJA CALIFORNIA SUR	32	3.13%	1,699,323.25
TABASCO	24	2.34%	1,441,383.13
QUERETARO	23	2.25%	2,573,006.23
JALISCO	23	2.25%	2,234,143.71
COAHUILA	13	1.27%	670,195.32
HIDALGO	4	0.39%	214,656.15
TAMAULIPAS	2	0.20%	154,827.36
SONORA	2	0.20%	169,503.93
MICHOACA	2	0.20%	136,308.91
GUANAJUATO	1	0.10%	71,793.99
NAYARIT	1	0.10%	72,531.37
Total general	1024	100%	71,628,946.09

Con relación a las fechas de firma o generación de los créditos que conforman la cartera al cierre del 2012, se tiene que la máxima concentración se presenta en créditos firmados en el 2001 con el 31.05% con respecto del total de créditos en cartera.

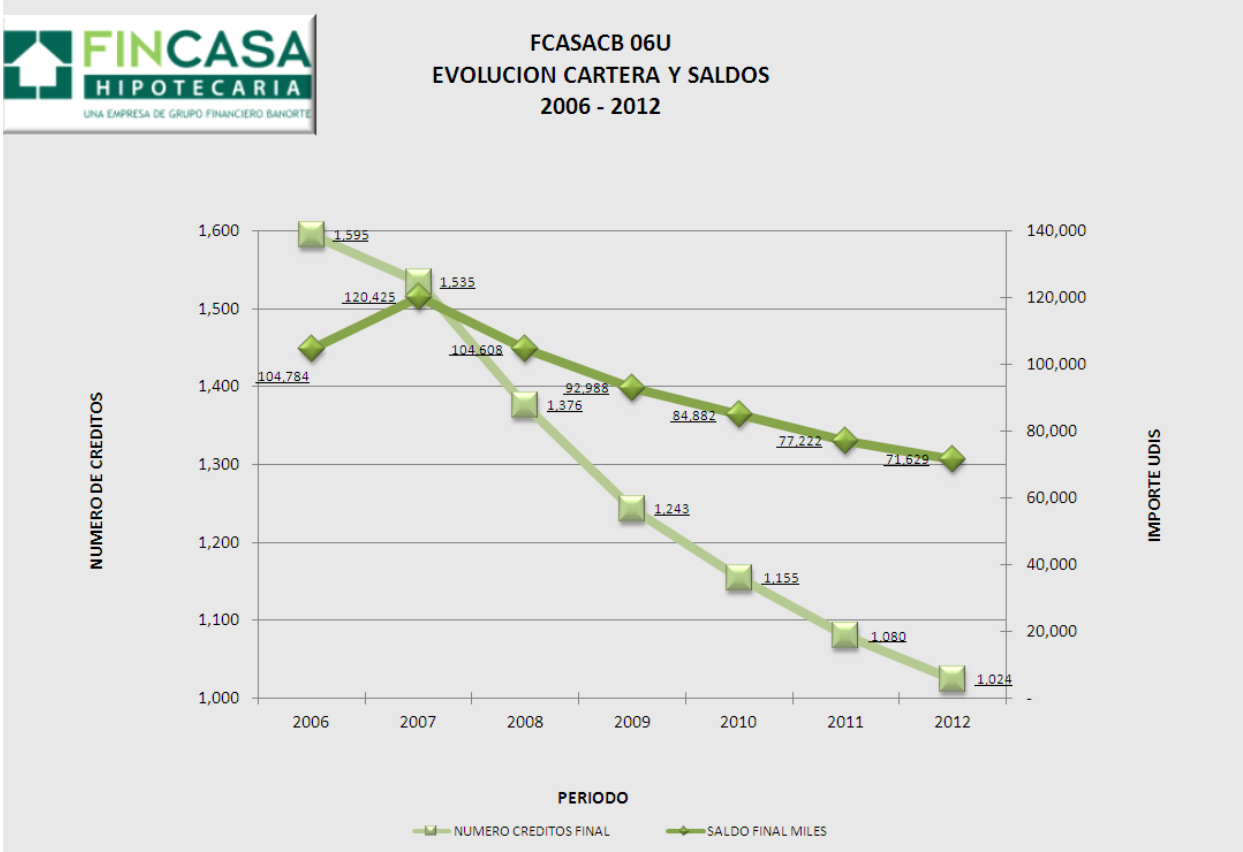
Año de Firma	Créditos	Porcentaje
2001	318	31.05%
2002	249	24.32%
2003	218	21.29%
2004	129	12.60%
2006	51	4.98%
2005	36	3.52%
2000	22	2.15%
2007	1	0.10%
Total general	**1024**	**100.00%**

En cuanto a la tasa de interés manejada al cierre del 2012 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 en el rango de 10% al 10.5%.

RANGOS DE TASAS %	CASOS	PORCENTAJE CONCENTRACION
<9	2	0.20%
10.5-11	228	22.27%
10-10.5	409	39.94%
9.5-10	349	34.08%
9-9.5	36	3.52%
Total general	**1024**	**100.00%**

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 1,595, 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 74 créditos como consecuencia de las liquidaciones que realizaron los acreditados.
Del 2008 al 2012 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 2012 en 1024.



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, 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.

Para 2010 el incremento de la cartera vencida con respecto al 2009 fue de 7.10% registrando un saldo en miles de UDIS de13,437.08.

Durante el 2011 la cartera vencida se incrementó un 7.00% representando un saldo en miles de udis de 17,160.57.

En el 2012 el crecimiento de la cartera vencida fue de un 12.77% que al cierre del mes de diciembre quedo con un saldo en miles de udis de 22,499.70

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.

Adicionalmente, y derivado de la integración a Grupo Financiero Banorte y como parte de las sinergias que se han generado con Fincasa Hipotecaria, a partir del mes Noviembre del 2011, se ha incorporado la cobranza probado e implementado por el área de Recuperación de Activos del Grupo Financiero.

La evolución de los casos en proceso judicial de 2006 al 2012 es la siguiente: 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; y con respecto al 2010 se registraron 209 casos en proceso judicial. En el 2011 el número de casos ascendió a 306. Al cierre del 2012 se contaron 300, seis menos que en el 2011.

Al término del 2012 el comportamiento de la cartera en cuanto a niveles de incumplimiento fue la siguiente:

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)
Al corriente (0 días de atraso)	550	53.71%	38,147,462.00
de 1 a 30 días	44	4.30%	2,882,236.00
de 31 a 60 días	53	5.18%	3,877,399.50
de 61 a 90 días	17	1.66%	1,144,929.89
de 91 a 180 días	44	4.30%	3,127,221.13
más de 180 días	316	30.86%	22,449,697.57
	1,024	**100%**	**71,628,946.09**

Como se puede observar, del total de activos dentro de la emisión se tiene que el 69.14% comprende la cartera vigente (de 0 a 180 días); sin embargo se tiene un 30.86% como cartera vencida lo cual repercute en la rentabilidad de la emisión.

i.v) Garantías sobre los activos

Los activos cuentan con una Garantía (GPI y/o SCV) de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) donde se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada crédito hipotecario, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que respaldan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en los contratos. El porcentaje de la garantía tiene un límite de hasta un 25%.

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

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

El Seguro de Crédito a la Vivienda consiste en que "a cambio de recibir una prima, asegura al Intermediario Financiero la primera pérdida hasta por el 25% del saldo insoluto del crédito, derivada de la falta de pago del acreditado final; otorgando, en la mayoría de los casos, una cobertura individual a cada crédito con base en el porcentaje del referido crédito respecto al valor de la vivienda (LTV) y en los niveles acordados con cada Intermediario Financiero. El Seguro podrá variar del 5% al 25% dependiendo del LTV, o lo que establezca SCV-SHF con el requirente del Seguro[1]".

"Para que el Seguro se mantenga en vigor para la totalidad de los Créditos Asegurados y pueda ser ejercido, el Intermediario Financiero deberá mantenerse al corriente en el pago de la Prima hasta la fecha de recuperación del crédito[2]".

"El Seguro estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del crédito asegurado junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Intermediario Financiero o Administrador notificará fehacientemente a SCV-SHF la liquidación total del crédito asegurado dentro de los 10 días hábiles posteriores a que esto ocurra, por medio de un escrito en los términos que la SCV-SHF establezca[3].

Con respecto al aforo existe un soporte crediticio inicial del 1.5% sobre el Saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes, y el aforo de reapertura será no menor al mayor entre 1.5% y el porcentaje de aforo en la fecha de reapertura de la emisión (GPO). Durante el 2011 se utilizó la Garantía en 6 ocasiones (27 junio, 25 de agosto, 26 de septiembre, 25 de octubre, 25 de noviembre y 26 de diciembre) para hacer frente al pago de intereses y principal. Para el 2012 se ejerció la Garantía en todos los meses excepto mayo y junio.

[1] Definición de Cobertura del SCV www.shf.gob.mx

[2] Condición del SCV www.shf.gob.mx

[3] Plazo del SCV www.shf.gob.mx

i.vi) Emisiones de valores

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

ii) Desempeño de los valores emitidos

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto pagado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS	Valor Nominal en UDIS	Valor Nominal por Título en UDIS
63	25-ene-12	4.727909	267	1,262	709	3,352	60,061	44.444168
64	27-feb-12	4.757882	264	1,255	1,033	4,917	59,028	43.679429
65	26-mar-12	4.758930	243	1,154	805	3,832	58,223	43.083584
66	25-abr-12	4.764351	256	1,218	724	3,451	57,498	42.547575
67	25-may-12	4.751186	244	1,161	567	2,693	56,931	42.128152
68	25-jun-12	4.737247	250	1,184	683	3,238	56,248	41.622390
69	25-jul-12	4.760707	239	1,138	958	4,562	55,290	40.913364
70	27-ago-12	4.783529	243	1,162	863	4,128	54,427	40.274789
71	25-sep-12	4.801431	239	1,148	1,547	7,430	52,879	39.129699
72	25-oct-12	4.820335	225	1,083	438	2,112	52,441	38.805499
73	26-nov-12	4.840424	230	1,115	1,196	5,787	51,246	37.920810
74	26-dic-12	4.869623	218	1,061	1,428	6,951	49,818	36.864482

Cifras reportadas en miles, a excepción del Valor Nominal por Título.
Valor Nominal: los montos consideran el pago de Principal en la Fecha de Pago de cada Cupón.

b) Información relevante del periodo

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa) es una sociedad financiera de objeto múltiple cuya principal actividad es el otorgamiento de créditos a corto, mediano y largo plazo a los desarrolladores y constructores de bienes inmuebles y a los adquirientes de los mismos, así como la obtención de créditos a entidades financieras.

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 pre-operativa, aprovechando dicho periodo 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, Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V. mantendría el control de Fincasa con una tenencia accionaria del 51%, en tanto que DB Financial Services Holding GMBH participó 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 Fincasa.

El 16 de diciembre de 2010 en Asamblea General de Accionistas, se acordó la compra de la participación accionaria de DB Financial Services Holding GmbH, por parte de IXE Grupo Financiero quedando así con el 100% de las acciones de Fincasa Hipotecaria.

El 17 de Noviembre del 2010 Grupo Financiero Banorte, S.A.B de C.V e IXE Grupo Financiero, S.A.B. de C.V. llegaron a un acuerdo vinculante de fusión de los dos grupos financieros, el cual quedó sujeto a las autorizaciones de los órganos corporativos y las autoridades correspondientes. Es así que el día 30 de marzo de 2011 luego de que las autoridades financieras aprobaron la fusión entre Grupo Financiero Banorte (GFNorte) e Ixe Grupo Financiero, los accionistas de ambas instituciones, reunidos en sus respectivas asambleas, concedieron la última autorización requerida para terminar con el proceso de fusión legal de ambos organismos. Con esto, las dos instituciones se conjuntan bajo un solo grupo que se denomina Grupo Financiero Banorte S. A. B. de C. V.

Fincasa Hipotecaria, en esta nueva etapa como integrante de Grupo Financiero Banorte origina y administra Créditos fundamentalmente a promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas adaptando e integrando las nuevas prácticas de gobierno corporativo del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2011, la cartera de crédito total de Fincasa asciende a los $3,915 millones de pesos de un total de 2,922 créditos individuales y 221 créditos puente.

Acorde con la evolución del mercado y pendiente de los nichos que en un futuro próximo deberán presentarse en el sector, Fincasa 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 sofomes hipotecarias con mayor crecimiento y alta productividad en el mercado.

Otorgamiento de Créditos

Las actividades principales de Fincasa se enfocan al financiamiento al constructor o promotor de vivienda, sea ésta de interés social, medio o residencial, mediante el otorgamiento de créditos puente.

El primer paso es evaluar al promotor que cuente con un proyecto ejecutivo, en donde se confirme 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 de Crédito, quien es el órgano facultado para autorizar o rechazar los mismos, integrado por varios consejeros y directivos de la empresa. 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 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.

Una vez que se cuente con la autorización del crédito, dictamen de factibilidad, registro del proyecto 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.

Una vez realizados 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. 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 paga intereses.

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 tecnología Web.Net con base de datos SQL y estructurado en módulos de administración y cobranza, de los cuales se expone brevemente sus funciones.

- 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.

Cabe destacar que para el 2013, se migrará al sistema Apolo. Sistema que el Grupo Financiero Banorte utiliza para la administración de la cartera hipotecaria.

Créditos Puente.
Estos créditos se soportan en el **Sistema Puentes**, el cual está desarrollado en tecnología Web.Net con base de datos SQL.

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

- Módulo de control de proyectos. Esté 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.

Calificaciones

18 de Enero de 2012

ASUNTO

Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA+ (sf)' de los certificados respaldados por hipotecas de Fincasa Hipotecaria (FCASACB 06U)

EVENTO RELEVANTE

RESUMEN

* Confirmamos la calificación de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra FACASACB 06U.
* Los certificados están respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados y administrados por Fincasa Hipotecaria.
* La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión de que la emisión cuenta con suficiente protección crediticia para mantener la calificación asignada, a pesar del relativamente débil desempeño del portafolio que respalda la emisión.

México, D.F., 18 de enero de 2012.- Standard & Poor's confirmó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios, con clave de pizarra FCASACB 06U, los cuales están respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados y administrados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa Hipotecaria).

La confirmación de la calificación de los certificados FCASACB 06U refleja el hecho de que la transacción cuenta con suficiente protección crediticia para mantener su calificación de 'mxAA+ (sf)' considerando el desempeño observado y proyectado, y el relativamente débil desempeño del portafolio que respalda la emisión, el cual alcanzó un nivel de cartera vencida (más de 90 días de morosidad) de 24.95% a noviembre de 2011. El nivel de protección crediticia de la transacción era, a diciembre de 2011, de 9.69% (calculado como 1 - [Pasivo / Activo Vigente] + % restante de la Garantía de Pago Oportuno [GPO]). Un debilitamiento más severo que rebase nuestras proyecciones podría justificar una nueva revisión de la calificación de esta transacción.

La emisión cuenta con una GPO provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) la cual se utilizaría en caso de que exista algún faltante de interés o principal o para restablecer la paridad entre los créditos hipotecarios vigentes y el saldo insoluto de los certificados. A diciembre de 2011, la GPO no dispuesta era de alrededor de 11.35%.

SerieCartera Vencida (Noviembre de 2011)Protección Crediticia (Diciembre de 2011)
FCASACB 06U24.95%9.69%

Estimamos los niveles de protección crediticia actuales, de morosidad y de incumplimiento de la transacción de acuerdo con nuestra metodología y supuestos. La emisión se analizó usando el sistema LEVELS México® para determinar los niveles actualizados de la frecuencia de incumplimiento y severidad de la pérdida. Una vez obtenidos estos valores, usamos nuestro modelo de flujo de efectivo para RMBS mexicanos para determinar las nuevas calificaciones, considerando la posición financiera de cada una de las transacciones, su desempeño y su estructura. Modelamos también las recuperaciones esperadas provenientes de la liquidación de activos en cada una de las transacciones de manera consistente con los resultados de LEVELS México® y nuestra metodología y nuestros supuestos actuales.

Frecuencia de Incumplimiento y Severidad de la Pérdida modelados
Serie FI (%)SP (%)
FCASACB 06U58.0542.74
FI - Frecuencia de Incumplimiento. SP - Severidad de la Pérdida

Calificaciones que confirmamos
Serie Tipo Fecha Calificación Saldo Insoluto
Vencimiento Legal Actual (millones UDIs)
Fincasa - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales
FCASACB 06UPreferente12 ABRIL 2040mxAA+ (sf)284.40

CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS
* Principios de las Calificaciones Crediticias, 4 de abril de 2011.
* Criterios: Calificaciones de Financiamiento Estructurado, 2 de septiembre de 2010.
* Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales, 13 de diciembre de 2010.
* Criterios: Metodología y supuestos para analizar los seguros hipotecarios primarios para RMBS mexicanos, 17 de junio de 2010.
* LEVELS México® estima el riesgo de incumplimiento y recuperación de las bursatilizaciones mexicanas respaldadas por hipotecas (RMBS), 21 de enero de 2009.
* Análisis de Escenarios: Standard & Poor's examina el efecto de las modificaciones a créditos sobre las calificaciones de RMBS mexicanos, 29 de abril de 2009.
* Índice de RMBS Mexicanos: Índice de RMBS Mexicanos: Incertidumbre económica mundial podría retrasar mejoras en desempeño de créditos hipotecarios en México durante lo que resta de 2011, 23 de agosto de 2011.
* Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis, 4 de noviembre de 2011.
* S&P baja la calificación de la bursatilización hipotecaria de Fincasa Hipotecaria (FCASACB 06U) a 'mxAA+' de 'mxAAA', 5 de julio de 2010.

Contactos analíticos:
Daniel Castineyra, México (52) 55-5081-4497; daniel_castineyra@standardandpoors.com
Mauricio Tello, México (52) 55-5081-4446; mauricio_tello@standardandpoors.com

7 de Febrero de 2012

ASUNTO

Fitch incrementa calificación como Administrador de Activos Financieros a Fincasa, a AAFC3+(mex)

EVENTO RELEVANTE

Monterrey, N.L. (Febrero 07, 2012): Fitch Ratings incrementó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., So.F.O.M., E.R., Grupo Financiero Banorte (Fincasa) a AAFC3+(mex) desde AAFC3(mex).
La calificación se fundamenta en la amplia experiencia y permanencia laboral de su equipo directivo, administrativo y operativo, el cual cuenta con un profundo conocimiento del sector hipotecario especialmente en el segmento de desarrolladores de vivienda, la reciente actualización de sus manuales de operación con procedimientos y controles documentados que se alinean a los de Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. (GFNorte o Banorte), el respaldo operativo GFNorte a través de órganos de control formalmente establecidos, así como la capacidad y propensión de soporte implícito de este y las mejoras generales en su condición financiera, sin embargo la calificación se ve limitada por la relativamente baja rotación de bienes adjudicados.
Fincasa se constituyó en octubre de 1994 con la finalidad de proporcionar financiamiento a desarrolladores para construcción de vivienda. En Noviembre de 2010, de manera conjunta Ixe Grupo Financiero S.A.B. de C.V. (IxeGF) y GFNorte o Banorte hicieron el anuncio de un acuerdo vinculante para integrar totalmente las operaciones de ambas entidades financieras mediante un intercambio de acciones. El anuncio especificó que una vez concluida la transacción, todas las subsidiarias de IxeGF se convertirían en subsidiarias de GFNorte.
En Abril de 2011 se hizo el anuncio de la aprobación de los accionistas para llevar a cabo la fusión de las operaciones de IxeGF con las de GFNorte mediante un intercambio de acciones, por lo que no representó flujos de efectivo para ninguna de las entidades. La operación fue considerada por Fitch como estratégicamente positiva para ambas entidades, ya que les permitió mejorar su posición competitiva, comercial y financiera, por lo que incrementó las calificaciones de IxeGF y de sus subsidiarias dado que, una vez que la integración de ambos grupos financieros se completó, las calificaciones se fundamentan en el potencial soporte que éstas últimas recibirían de GFNorte, en caso de requerirlo. Las calificaciones de riesgo corporativo para Fincasa en escala nacional son AA+(mex) para el largo plazo y F1+(mex) para el corto plazo.

La estructura directiva de Fincasa cuenta con una amplia experiencia tanto en el sector financiero como en particular en la industria hipotecaria. En promedio los directivos de Fincasa tienen más de 29 años de experiencia en el sector financiero y 19 años en la industria hipotecaria. Al cierre del Tercer Trimestre de 2011 (3T '11), la plantilla laboral de Fincasa está integrada por 108 empleados, con una rotación de personal calculada para los últimos 12 meses de 9.0%, la cual compara de manera sumamente positiva con la de otras entidades del sector calificadas por Fitch.
Fincasa cuenta con políticas y procedimientos documentados, los cuales están a disposición de sus empleados de manera electrónica. La mayoría de estos documentos han sido modificados para reflejar los procesos adoptados tras la fusión con GFNorte tendiendo a una estandarización con los del Grupo. Todo cambio, adecuación o modificación a los manuales de operación debe ser reportado directamente a Banorte. Anualmente Fincasa revisa la robustez de sus manuales y hace los ajustes o cambios que puedan requerirse.
Fincasa mantiene una estructura de gobierno corporativo claramente definida. Tras la fusión ya antes comentada, su consejo de administración ha sido reconformado para incluir en el mismo a directivos de Fincasa y de GFNorte considerados como independientes, lo cual en opinión de Fitch robustece la calidad de las decisiones de sus órganos de gobierno corporativo. Adicionalmente, la entidad mantiene sus comités operativos, Crédito, Auditoría y Políticas y Riesgo, los cuales auxilian al consejo de administración en las decisiones de carácter operativo, y fortaleció su estructura con la inclusión de un Comité de Comunicación y Control, el cual también incluye a directivos de GFNorte.
Al cierre de Septiembre de 2011, el saldo total de la cartera administrada por Fincasa (propia, bursatilizada y de operaciones de terceros) ascendía a $4,632.7 mdp, de los cuales el 86.1% equivalente a $3,987.7 mdp corresponde a la cartera en balance, mientras que el monto total de cartera fuera de balance está integrado por créditos individuales que sirven de respaldo en emisiones de deuda estructurada, representando el 13.9% del total de la cartera administrada.
Como parte de las sinergias generadas en la fusión, bajo un subcontrato de administración Fincasa proporciona el servicio de administración primaria de activos financieros de crédito a un portafolio administrado por Banorte RA integrado por 26,536 créditos individuales, y por el cual Fincasa estará percibiendo ingresos por concepto de comisiones. Este servicio es proporcionado por Fincasa utilizando su capacidad previamente instalada, por lo que no requirió realizar inversiones adicionales.
A la misma fecha de cierre, Fincasa presentaba una cartera vencida de $252.8 mdp que representa un 6.3% del total de su cartera crediticia. La cartera vencida presenta una fuerte disminución al ser comparada con periodos anteriores, derivada de la adjudicación de inmuebles, la venta y el castigo tomado de cartera proveniente de los créditos puente. Los bienes adjudicados presentaban un saldo de $371.4 mdp (Sep '10; $443.1 mdp) equivalente al 7.9% de sus activos totales o 9.3% de la cartera crediticia.
La plataforma tecnológica que la entidad utiliza para la Administración de Activos Financieros de Crédito, reciénteme migró de aplicaciones residentes desarrolladas en bases de datos secuenciales con tecnologías aplicativas desarrolladas de manera interna en SQL web, por lo que en opinión de Fitch cuenta con capacidad suficiente para poder ampliar sus operaciones sin deterioro de sus funcionalidades. Fincasa cuenta con un sistema de seguridad perimetral e interno, el cual cumple con todos los requerimientos necesarios para mantener en total resguardo su plataforma, dicho soporte se lo brinda de forma corporativa el GFNorte.

Contactos Fitch Ratings:
Román Sánchez (Analista Líder)
Director
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612, Monterrey, N.L. México.

Rubén Martínez (Analista Secundario)
Analista

Humberto Panti (Presidente del Comité de Calificación)
Director Senior

4 de Junio de 2012

Fitch actualiza Metodología y toma acciones de calificación sobre **BORHIS**

Monterrey, N.L. (Junio 4, 2012): Fitch revisó las calificaciones de cinco BORHIS originados por Sofoles / Sofomes. Las acciones de calificación se detallan a continuación:

CREYCCB06U se baja a BB+(mex) desde A-(mex); perspectiva crediticia negativa.
CREYCB06U se baja a B(mex) desde BB(mex); observación negativa.
CREYCB06-2U se baja a CC(mex) desde CCC(mex).
FCASACB06U se ratifica en AAA(mex); perspectiva crediticia negativa.
PATRICB 072 se ratifica en A(mex); perspectiva crediticia estable.

El análisis de estas emisiones se realizó bajo la nueva metodología para calificar Sofoles y bancos publicada por Fitch el 11 de mayo de 2012. Para mayor detalle, vea "Fitch Actualiza Metodología para Calificar Emisiones Respaldadas por Créditos Hipotecarios en México" publicado en nuestra página web. Los supuestos revisados son un elemento que pudo afectar la evaluación de las calificaciones vigentes dadas las menores estimaciones de recuperación proyectadas sobre los altos niveles de activos no productivos.

FCASACB06U

La ratificación de la calificación se fundamenta en que la estructura cuenta con un adecuado nivel de enaltecedor crediticio proveniente del saldo remanente de la GPO. El nivel de sobrecolateral se ha mantenido en 0% desde agosto de 2011 gracias al ejercicio de la GPO, la cual cuenta con un monto disponible de 10.7% del saldo actual del bono. El total del portafolio que respalda este bono cuenta con créditos con Garantía Por Incumplimiento del 25% proporcionada por SHF.

A la fecha la estructura cuenta con dos propiedades adjudicadas. El nivel de incumplimiento de créditos mayor a 90 días se ha incrementado en el último año; en abril de 2011 era de 19.6% y para abril de 2012 es de 26.9% por lo que se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

16 de Enero de 2013

México, D.F. – Standard & Poor's confirmó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional – CaVal – de 'mxAA+(sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U. Los certificados están respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS por sus siglas en inglés) originados y administrados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa Hipotecaria; mxA/Estable/mxA-2).

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

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

Esta garantía ha sido ejercida a partir del 2010 y hasta el cierre de 2012 por un total de 18 veces por un monto total de $27,554 miles de pesos.

SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Sociedad de Banca de Desarrollo	Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

i) Balance y resultados del fideicomiso

Activo	**2012**	**2011**	**Ene-2011 Fecha de transición**
Activo no circulante:			
Documentos por cobrar	$ 350,136	$ 364,300	$ 389,174
Bienes Adjudicados	1,757	1,757	744
Total del activo no circulante	351,893	366,057	389,918
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	13	15
Total del activo circulante	12	13	15
Total del activo	$ 351,905	$ 366,070	$ 389,933
Patrimonio y pasivo			
Patrimonio			
Patrimonio aportado	$ 8,830	$ 8,830	$ 8,903
Utilidades acumuladas	60,108	48,483	33,364
Resultado del ejercicio	10,903	12,299	15,841
Total del patrimonio	79,841	69,612	58,108
Pasivo			
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	269,721	295,674	331,517
Total del pasivo a largo plazo	269,721	295,674	331,517
Pasivo a corto plazo:			
Intereses por pagar	2,343	784	308
Total del pasivo a corto plazo	2,343	784	308
Total del pasivo	272,064	296,458	331,825
Total del pasivo y patrimonio	$ 351,905	$ 366,070	$ 389,933

Estado de resultados (Cifras en miles de pesos)	**2012**	**2011**
Operaciones continuas:		
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	$ 35,961	$ 41,208
Gastos de operación:		
Gastos generales	13,782	15,590
Costos financieros:		
Productos Financieros	3,541	2,465
Gastos financieros	15,495	16,454
Valuación de instrumentos financieros	(678)	(670)
Resultado neto	**$ 10,903**	**$ 12,299**

ii) Origen y aplicación de recursos

	2012	2011
Actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	$ 63,721	$ 77,764
Pago de intereses	(13,940)	(15,981)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(8,261)	(10,954)
Seguros y fianzas	(5,211)	(4,186)
Impuestos y derechos	(309)	(450)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(4)	-
Productos Financieros	156	194
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	36,150	46,387
Actividades de inversión		
Venta de bienes adjudicados	-	300
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	300
Actividades de financiamiento		
Amortización de la deuda	(52,453)	(55,499)
Ejercicio GPO	16,301	8,812
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(36,151)	(46,687)
Disminución neta de efectivo	(1)	(2)
Efectivo al inicio del periodo	13	15
Efectivo al final del periodo	**$ 12**	**$ 13**

iii) Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	2012	2011	2010
Cuenta General			
Saldo Inicial	**13**	**15**	**8,748**
Ingresos			
Cobranza	63,717	78,062	83,541
Ejercicio de Garantía de Pago Oportuno	16,301	9,660	2,441
Rendimientos netos por inversiones	135	168	410
Total Ingresos	**80,153**	**87,890**	**86,392**
Egresos			
Pago de Amortización de CB´s	(52,453)	(55,497)	(61,888)
Pago de Intereses de CB´s	(13,940)	(15,982)	(18,441)
Gastos Preferentes	(12,425)	(15,064)	(13,446)
Gastos Mensuales	(1,336)	(1,349)	(1,350)
Total Egresos	**(80,154)**	**(87,892)**	**(95,125)**
Saldo Final	**12**	**13**	**15**

iv) Índices y razones financieras

	2012	2011	2010
Aforo	0.00%	0.00%	0.05%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	3.40	4	6
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.73	0.81	0.85
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	0.0	0.0	0.0

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 al 31 de diciembre de 2010, 2009, 2008 y 2007. El C.P.C. José Antonio Quesada Palacios fue el socio responsable de dictaminar los correspondientes al 31 de diciembre de 2008 y 2007, mientras que el C.P.C. Nicolás Germán Ramírez dictaminó al 31 de diciembre de 2009 y 2010.

En todos los casos los dictámenes fueron emitidos sin salvedad.

La firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (Deloitte) emitió el dictamen al 31 de diciembre de 2011 y de 2012. Lo anterior obedece a las adecuaciones y adaptaciones de las mejores prácticas de la fusión que se llevó a cabo en 2011 entre el Grupo Financiero Ixe y el Grupo Financiero Banorte.

b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés

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

c) Asambleas de tenedores

Durante el periodo reportado no se llevaron a cabo Asambleas de Tenedores.

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 2012, 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 fideicomitidos 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

Edgar Figueroa Pantoja **Delegado Fiduciario**	**Claudia Álvarez Meléndez** **Delegado Fiduciario**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2012, 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., Grupo Financiero Banorte, en su calidad de Administrador de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 563, celebrado con Banco Invex. S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U

Ing. Osvaldo Brondo Menchaca **Encargado de la Dirección General**	**C.P. Carlos Velasco Navarro** **Subdirector de Contabilidad**	**Lic. Elisa Ivonne Bernabé del Aguila** **Subdirector 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 fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2012, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

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

_____

Lic. Héctor E. Vázquez Abén
Apoderado Legal

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que los estados financieros que contiene el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2012, 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.”

Galaz Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, 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. Jorge Tapia del Barrio
Socio de Auditoría

6) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Los estados financieros dictaminados del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2012 se adjuntan al presente.

b) Información adicional

Los reportes elaborados durante 2012 por la Administradora pueden ser consultados en la página www.fincasa.com.mx

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

Los reportes elaborados durante 2012 por el Representante Común pueden ser consultados en la página www.monex.com.mx