



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



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



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 2013

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:

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

Fideicomisarios:

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los Tenedores Preferentes, todos ellos representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisarios en Segundo Lugar:

El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios.

Fideicomisarios en Tercer Lugar:

Los Tenedores de las Constancias, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos 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.

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Moneda	Udis
Número de Créditos Inicial	1,340
Saldo Insoluto Inicial	135,138,600
Número de Créditos Final	969
Saldo Insoluto Final	65,859,068
Saldo Promedio Inicial Udis	80,368
Tasa Promedio Ponderada	10.08%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	5.62%
LTV Promedio Inicial	86.25%
LTV Promedio Final	73.57%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	201.35
Estados con mayor número de créditos:	Porcentaje
BAJA CALIFORNIA	27.35%
QUINTANA ROO	17.96%
ESTADO DE MEXICO	16.62%

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.B. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en moneda nacional de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. determine.

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 Hábles 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 2013.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL	6
a) Glosario de términos y definiciones	6
b) Resumen ejecutivo	6
c) Documentos de carácter público	6
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	15
b) Información relevante del periodo	16
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso	35
3) INFORMACIÓN FINANCIERA.....	36
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	36
4) ADMINISTRACIÓN	40
a) Auditores externos.....	40
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés	40
c) Asambleas de tenedores	40
5) PERSONAS RESPONSABLES.....	43
6) ANEXOS.....	47
a) Estados financieros dictaminados	47
b) Información adicional	47

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

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

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

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

El patrimonio Fideicomitido, al inicio de la emisión, se integraba por 1,340 créditos denominados en udis y a tasa fija, con un Saldo Insoluto de 135,138,600 udis. Durante la vida de la emisión se han registrado pagos totales de 715 créditos, 15 bajas por reemplazo en marzo de 2007, y 33 adjudicaciones. Durante el periodo se llevaron a cabo 31 bajas por liquidación y 24 adjudicaciones, finalizando el periodo con 969 créditos y un Saldo Insoluto de 65,859,068 udis.

Al cierre del periodo se encuentran en cartera vencida 384 créditos, con un Saldo Insoluto 26,945,187 udis.

Por parte de Fitch Ratings se tiene una calificación 'AA(mex)vra'. Standard & Poor's otorgó en 2013 una calificación de mxAA+(sf) a la emisión.

c) Documentos de carácter público

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

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

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

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas por parte del Representante Común será el Lic. Juan Carlos Montero Lopez, e-mail: jcmontero@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez e-mail: altapia@monex.com.mx para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.11000, México, Distrito Federal. Teléfono 5230-0824 y 5230-0161.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 563.

2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

a) Patrimonio del Fideicomiso

i) Evolución de los activos fideicomitados incluyendo sus ingresos

Al momento de la emisión	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	1340	100%	135,138,600	100%
Cartera Vencida	0	0%	-	0%
Cartera Total	1340	100%	135,138,600	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2006				
Cartera Vigente	1606	100%	127,911,653	100%
Cartera Vencida	3	0%	338,852	0%
Cartera Total	1609	100%	128,250,505	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2007				
Cartera Vigente	1523	99%	119,471,209	99%
Cartera Vencida	12	1%	953,386	1%
Cartera Total	1535	100%	120,424,595	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2008				
Cartera Vigente	1326	96%	100,895,642	96%
Cartera Vencida	50	4%	3,712,013	4%
Cartera Total	1376	100%	104,607,654	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2009				
Cartera Vigente	1140	92%	85,283,707	92%
Cartera Vencida	103	8%	7,704,155	8%
Cartera Total	1243	100%	92,987,863	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2010				
Cartera Vigente	976	85%	71,449,679	84%
Cartera Vencida	179	15%	13,437,089	16%
Cartera Total	1155	100%	84,886,768	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2011				
Cartera Vigente	839	78%	60,061,226	78%
Cartera Vencida	241	22%	17,160,570	22%
Cartera Total	1080	100%	77,221,796	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2012				
Cartera Vigente	708	69%	49,179,249	69%
Cartera Vencida	316	31%	22,449,698	31%
Cartera Total	1024	100%	71,628,946	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2013				
Cartera Vigente	585	60%	38,913,881	59%
Cartera Vencida	384	40%	26,945,187	41%
Cartera Total	969	100%	65,859,068	100%

i.i) Desempeño de los activos

Capital Programado	Capital No Programado	Capital Total	Intereses		Otros	Total de Ingresos
			Ordinarios	Moratorios		
6,996,102	12,028,287	19,024,389	22,181,665	524,103	7,359,138	49,089,295

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

Composición de Activos por destino	Créditos	%	Monto	%
Adquisición	969	100.00%	65,859,068	100.00%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
BAJA CALIFORNIA	265	27%	17,507,274	27%
BAJA CALIFORNIA SUR	31	3%	1,599,875	2%
CHIAPAS	49	5%	4,101,520	6%
COAHUILA	12	1%	653,745	1%
DISTRITO FEDERAL	69	7%	5,353,662	8%
ESTADO DE MEXICO	161	17%	11,649,471	18%
GUANAJUATO	1	0%	69,378	0%
HIDALGO	4	0%	210,314	0%
JALISCO	23	2%	2,194,397	3%
MICHOACAN	2	0%	133,678	0%
NAYARIT	1	0%	72,531	0%
PUEBLA	93	10%	5,518,230	8%
QUERETARO	21	2%	2,151,424	3%
QUINTANA ROO	174	18%	10,340,444	16%
SONORA	2	0%	162,854	0%
TABASCO	24	2%	1,390,692	2%
TAMAULIPAS	2	0%	148,059	0%
VERACRUZ	35	4%	2,601,517	4%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por Tasa de Interés:	Créditos	%	Monto	%
MENOR AL 8.99 %	2	0.21%	79,962	0.12%
9.00 % - 9.24 %	13	1.34%	1,076,049	1.63%
9.25 % - 9.49 %	21	2.17%	1,552,099	2.36%
9.50 % - 9.74 %	186	19.20%	9,805,933	14.89%
9.75 % - 9.99 %	143	14.76%	8,477,654	12.87%
10.00 % - 10.24 %	302	31.17%	21,611,347	32.82%
10.25 % - 10.49 %	87	8.98%	6,889,820	10.46%
10.50 % - 10.74 %	159	16.41%	12,385,904	18.81%
10.75 % - 11.00 %	56	5.78%	3,980,300	6.04%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por Plazo Original (meses):	Créditos	%	Monto	%
240	4	0.41%	319,456	0.49%
300	420	43.34%	30,234,153	45.90%
360	545	56.24%	35,305,458	53.61%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por Plazo Restante (meses):	Créditos	%	Monto	%
101-120	1	0.10%	48,159	0.08%
121-140	1	0.10%	57,446	0.09%
141-160	2	0.21%	208,653	0.32%
161-180	218	22.50%	15,289,567	23.21%
181-200	146	15.07%	10,528,912	15.99%
201-220	467	48.19%	31,138,476	47.28%
221-240	133	13.73%	8,501,966	12.91%
241-260	1	0.10%	85,888	0.13%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por Año de Originación:	Créditos	%	Monto	%
2000	22	2.27%	1,265,349	1.92%
2001	300	30.96%	19,266,099	29.26%
2002	230	23.74%	16,104,975	24.45%
2003	211	21.78%	13,926,072	21.14%
2004	123	12.69%	9,035,478	13.72%
2005	35	3.61%	2,355,416	3.58%
2006	47	4.85%	3,828,466	5.81%
2007	1	0.10%	77,213	0.12%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por LTV Original:	Créditos	%	Monto	%
< 39.99%	1	0.10%	33,171	0.06%
40.00% - 49.99%	12	1.24%	554,278	0.84%
50.00% - 59.99%	22	2.27%	1,679,181	2.55%
60.00% - 69.99%	19	1.96%	998,430	1.52%
70.00% - 79.99%	77	7.95%	5,158,367	7.83%
> 80%	838	86.48%	57,435,640	87.20%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por LTV Actual:	Créditos	%	Monto	%
< 39.99%	39	4.02%	864,204	1.32%
40.00% - 49.99%	18	1.86%	1,159,031	1.76%
50.00% - 59.99%	42	4.33%	2,629,355	3.99%
60.00% - 69.99%	94	9.70%	6,513,673	9.89%
70.00% - 79.99%	493	50.88%	34,605,281	52.54%
> 80%	283	29.21%	20,087,523	30.50%
Total	969	100%	65,859,068	100%

Composición de Activos por Servicio en la Deuda respecto al	Créditos	%	Monto	%
<9.99%	897	92.57%	62,281,206	94.57%
10.00%-14.99%	36	3.72%	2,586,450	3.93%
15.00%-19.99%	11	1.14%	540,512	0.82%
20.00%-24.99%	3	0.31%	196,441	0.30%
25.00%-29.99%	2	0.21%	113,289	0.17%
30.00%-34.99%	2	0.21%	41,190	0.06%
35.00%-39.99%	1	0.10%	6,664	0.01%
>40.00%	17	1.75%	93,316	0.14%
Total	969	100%	65,859,068	100%

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

Al inicio del periodo el número de créditos era de 1,024 con un Saldo Insoluto de 71,628,946 udís, durante el periodo reportado se liquidaron 31 créditos y se realizaron 24 adjudicaciones. Durante el periodo que se reporta se recibieron pagos a capital programados y no programados por un monto total de \$19,024,389, finalizando el periodo con un Saldo Insoluto total de 65,859,068 udís y 969 créditos activos.

Al 31 de diciembre del 2013 se tienen 207 créditos en proceso judicial y 31 propiedades en inventario con un valor de \$10,894,007

Ver nota i.i).

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

	Créditos	Monto
01/01/2013	1,024	71,628,946
31/12/2013	969	65,859,068

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

	Créditos	Monto
Al corriente	452	30,031,893
01-30 Días de Atraso	24	1,541,476
31-60 Días de Atraso	30	1,968,700
61-90 Días de Atraso	16	1,128,789
> 90 Días de Atraso	240	16,415,687
En proceso Judicial	207	14,772,523
Total	969	65,859,068

Banorte realiza la gestión de recuperación de esta cartera a través de sus tres grupos de trabajo (administrativa, extrajudicial y judicial). El primer contacto con un cliente en atraso de pago 1-30 días, ocurre a través de Banortel, que es nuestro Call Center interno quien funge como proveedor del servicio del área de Cobranza Consumo. Banortel está habilitado tanto para la atención de llamadas de entrada como para realizar llamadas de consecución del pago (a través de un marcador automático).

La estrategia de cobranza es asignar de manera fija las cuentas de mayor saldo y riesgo a un grupo de ejecutivos con mayor experiencia, las cuentas de menor saldo y riesgo se gestiona por el resto de los ejecutivos a través de campañas vía el marcador automático y se realizan campañas manuales por estrategia. Asimismo, se cuenta con un equipo de ejecutivos para atender llamadas entrantes derivadas de los mensajes, cartas, correos electrónicos, estados de cuenta enviados en ese periodo. Cada mes, el área de Cobranza Administrativa recibe en promedio 2,800 llamadas y realiza en promedio 35,000 llamadas.

Además se realizan ejercicios de localización en los cuales se solicitan expedientes electrónicos al área de Custodia de Documentos, en la que se digitalizan los expedientes y obtenemos información de teléfonos del titular, así como también se realiza una consulta mensual al Buró de Crédito con la finalidad de obtener datos adicionales de contacto.

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

Si el crédito migra hacia una etapa de morosidad mayor a 31 días, el personal del área de Cobranza Consumo comienza a interactuar a través de una estrategia de cobranza extra-judicial, realizando la gestión con Ejecutivos internos con amplia experiencia ubicados en los principales estados del territorio nacional y despachos de cobranza externos (en las plazas donde no hay presencia de ejecutivos), adicionalmente se realizan visitas domiciliarias a los asuntos de mayor saldo, siendo muy importante la gestión en la morosidad de 31-90 días para mantener los créditos en cartera vigente. A partir de los 91 días sin resultados favorables sobre dichas gestiones, se inicia el proceso de turno para su cobro por la vía Judicial, pudiendo ser este tiempo mayor, dependiendo de circunstancias diversas. Cabe mencionar que este equipo de profesionistas del área de Cobranza Consumo se especializa en cartera morosa. La cobranza judicial es llevada a cabo por abogados externos quienes son supervisados por el área jurídica.

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

Banorte mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar Banorte resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene.

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

i.v) Garantías sobre los activos

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

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

El Seguro de Crédito a la Vivienda consiste en que “a cambio de recibir una prima, asegura al Intermediario Financiero la primera pérdida hasta por el 25% del saldo insoluto del crédito, derivada de la falta de pago del acreditado final; otorgando, en la mayoría de los casos, una cobertura individual a cada crédito con base en el porcentaje del referido crédito respecto al valor de la vivienda (LTV) y en los niveles acordados con cada Intermediario Financiero. El Seguro podrá variar del 5% al 25% dependiendo del LTV, o lo que establezca SCV-SHF con el requirente del Seguro¹”.

“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 crédito²”.

“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 establezca³”.

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

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

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

Respecto del pago a los tenedores se informa que desde la fecha de emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y, en su caso de amortización se han realizado en tiempo y forma. Los cuales fueron calculados de acuerdo con las formulas y procedimientos que mencionan en la Portada, específicamente en las secciones de Rendimiento y procedimiento de cálculo, Periodicidad y forma de Amortización y Definiciones, Periodicidad y pago de rendimientos.

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

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto pagado de Intereses en PESOS	Monto pagado de Principal en UDIS	Monto pagado de Principal en PESOS
75	25-ene-13	4.887707	219	1,069	639	3,123
76	25-feb-13	4.914766	216	1,061	446	2,190
77	25-mar-13	4.931893	193	953	323	1,594
78	25-abr-13	4.973073	213	1,057	924	4,594
79	27-may-13	4.968791	202	1,003	527	2,618
80	25-jun-13	4.952529	206	1,021	658	3,259
81	25-jul-13	4.947882	197	974	151	745
82	26-ago-13	4.946926	203	1,003	362	1,792
83	25-sep-13	4.963188	201	998	1,573	7,808
84	25-oct-13	4.980453	188	936	1,599	7,963
85	25-nov-13	5.007283	187	937	492	2,464
86	26-dic-13	5.051105	179	904	10	51

Cupón	Fecha de Pago	Número de Títulos en Circulación	Saldo Insoluto Inicial	Saldo Insoluto Ajustado	Valor Nominal Inicial por certificado	Nuevo Valor Nominal por certificado
75	25-ene-13	1,351,386	49,818	49,179	36.864482	36.391711
76	25-feb-13	1,351,386	49,179	48,734	36.391711	36.061915
77	25-mar-13	1,351,386	48,734	48,410	36.061915	35.822803
78	25-abr-13	1,351,386	48,410	47,487	35.822803	35.139208
79	27-may-13	1,351,386	47,487	46,960	35.139208	34.749363
80	25-jun-13	1,351,386	46,960	46,302	34.749363	34.262431
81	25-jul-13	1,351,386	46,302	46,151	34.262431	34.151012
82	26-ago-13	1,351,386	46,151	45,789	34.151012	33.882950
83	25-sep-13	1,351,386	45,789	44,216	33.882950	32.718849
84	25-oct-13	1,351,386	44,216	42,617	32.718849	31.535669
85	25-nov-13	1,351,386	42,617	42,125	31.535669	31.171509
86	26-dic-13	1,351,386	42,125	42,115	31.171509	31.163996

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

Del Grupo Financiero del Administrador (Cifras en millones de pesos)

a. Adquisición de Afore Bancomer a través de Afore XXI Banorte.

El 9 de enero de 2013, Afore XXI Banorte concretó la adquisición de Administradora de Fondos para el Retiro Bancomer, S.A. de C.V. (Afore Bancomer) por USD 1,735 millones, de los cuales USD 1,600 millones corresponden al precio pagado por Afore XXI Banorte y USD 135 millones al capital excedente de Afore Bancomer.

Del precio pagado por Afore XXI Banorte, BANORTE aportó un 50% del monto y el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) el 50% restante. El monto pagado por BANORTE a Afore XXI Banorte para el pago ascendió a \$11,117, utilizándose recursos líquidos que BANORTE tenía disponibles. El Grupo Financiero instrumentó varios mecanismos de regeneración de capital para neutralizar el impacto de corto plazo de esta adquisición en el índice de capitalización de BANORTE.

b. Medidas para fortalecer los índices de capitalización

Derivado del pago realizado para concretar la compra de Afore Bancomer como se menciona en el inciso a) de esta Nota, el índice de capitalización pro-forma de BANORTE conforme a los requerimientos de Basilea III disminuyó a aproximadamente 13.3% (proyectado al cierre de enero del 2013), con lo que BANORTE ha seguido cumpliendo con los niveles de capitalización de acuerdo a las reglas establecidas por la Comisión, sin embargo es práctica de BANORTE mantener niveles de capitalización lo suficientemente holgados para soportar su crecimiento, por lo cual implementó algunas medidas para fortalecer su índice de capital.

Como parte de las medidas mencionadas, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de febrero de 2013, se acordó aumentar el capital de BANORTE por un monto de \$366,695,427.10 mediante la emisión de 3,666,954,271 acciones, a un precio de \$3.00 pesos por acción, de los cuales \$0.10 se aplicó a Capital Social y \$2.90 a prima en venta de acciones. Por lo que el patrimonio de Banorte se incrementó a \$11,000,862,813.00. Dicho aumento de capital fue suscrito por el Grupo Financiero con los recursos obtenidos mediante la contratación de un crédito con otras entidades financieras, conforme a las autorizaciones otorgada por Banco de México mediante Oficio N° S33-001-8078 del 14 de febrero de 2013 y por la Comisión el Oficio N°312-3/12664/2013 del 12 de marzo de 2013.

El plazo del crédito contratado fue de un año, se dispuso la totalidad del crédito por USD 800 millones, monto que al tipo de cambio a ese momento equivalía a aproximadamente \$10,200, cantidad que BANORTE aportó para la compra de Afore Bancomer. El plazo del crédito contratado por el Grupo Financiero era de 364 días a una tasa LIBOR a 3 meses más 0.80% (equivalente a TIIE -0.02% considerando el beneficio de la cobertura contratada a efecto de cubrir los riesgos cambiarios y de tasa de interés que pudiera derivarse por la contratación del Crédito).

Durante el mes de febrero de 2013 Afore XXI Banorte decretó un pago de dividendos por \$950 y una disminución de capital por \$2,000 con lo que BANORTE tuvo un impacto favorable de \$1,475, fortaleciendo sus indicadores de capital.

El 26 de julio de 2013 el Grupo Financiero llevó a cabo el pago total de este crédito sindicado. Los recursos para el pago total del crédito se obtuvieron en la oferta primaria global de acciones.

Como resultado de las iniciativas de regeneración de capital descritas, el ICAP de BANORTE se ubicó en 15.12% al 31 de diciembre de 2013.

c. Fusiones y escisiones

El 19 de diciembre de 2012 BANORTE presentó ante la Comisión y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la solicitud de autorización para implementar el plan de desinversión, para efectos de que BANORTE retire su inversión en Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V. (Sólida) y para de manera simultánea, llevar a cabo la fusión de BANORTE como sociedad fusionante y que subsiste, con Ixe Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Ixe Banco) y Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa), como sociedades fusionadas y que se extinguen.

La escisión y las fusiones autorizadas por la Comisión mediante Oficio N°210-27564/2013 del 15 de abril de 2013, surtiendo efecto el 24 de mayo de 2013, y por Banco de México mediante Oficio N°S33-001-8665 de fecha 7 de mayo de 2013. La Fusión de IXE Soluciones S.A. de C.V. (Fusionante) y SOLIDA administradora de Portafolios S.A. de C.V. (Fusionada) fue autorizada por la SHCP mediante oficio UBVA/053/2013 de fecha 21 de mayo del 2013.

Como parte de este proceso de reestructura corporativa, los accionistas de BANORTE aprobaron mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2013, que desinvertiera su participación en Sólida a través de una escisión, y subsecuentemente fuera fusionada por Ixe Soluciones, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Ixe Soluciones), posterior a la fusión, Ixe Soluciones modificó su denominación social por la de Sólida Administradora de Portafolios S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Sólida). La fusión surtió efectos el 24 de mayo de 2013.

El plan de desinversión autorizado se efectuó en los siguientes términos:

- (i) Escindió BANORTE creándose una nueva sociedad (la Sociedad Escindida); subsistiendo BANORTE como sociedad escidente para continuar realizando las actividades reservadas a las instituciones de banca múltiple (la Escisión).
- (ii) Con motivo de la Escisión se aportaron a la Sociedad Escindida los activos de BANORTE consistentes en la totalidad de las acciones representativas del capital social de Sólida.
- (iii) Se llevó a cabo la fusión de la Sociedad Escindida, como fusionada, con Sólida como fusionante, asumiendo ésta última los derechos y obligaciones de la Sociedad Escindida; y
- (iv) Se fusionó a Sólida, como entidad fusionada, con Ixe Soluciones, como entidad fusionante, asumiendo ésta última los derechos y obligaciones de Sólida.

d. Pago Total de la Obligación Subordinada Perpetua.

En agosto de 2013 BANORTE ejerció su derecho a la opción de pago total de la Obligación Subordinada Perpetua No Preferente, No Acumulativa Llamable (a partir de febrero de 2012) por un monto de USD 120 millones, la cual estaba registrada en la Bolsa de Valores de Luxemburgo. Esta deuda subordinada perpetua fue emitida el 26 de febrero de 2007 por Ixe Banco y en virtud de la fusión de Ixe Banco en BANORTE en mayo de este año, BANORTE asumió todas y cada una de las obligaciones derivadas de la misma.

e. Exposición crediticia con el sector desarrollador de vivienda.

BANORTE ha otorgado créditos a tres de las principales desarrolladoras de vivienda del país, las cuales han experimentado dificultades financieras por lo que se encuentra en proceso de reestructuración de su deuda y han incumplido con pagos de la misma. Esta situación ha causado que el perfil de riesgo de estos tres deudores se deteriore. Actualmente BANORTE participa junto con otras instituciones de crédito en negociaciones de refinanciamiento.

Al 31 de diciembre de 2013, BANORTE tiene una exposición crediticia con dichas compañías por \$8,712 lo que representa el 2% de la cartera de crédito total, de los cuales \$6,995 se presentan en cartera vencida. La cartera total cuenta con una cobertura de 73% en garantías.

Las metodologías regulatorias para calificar este tipo de cartera, establecen que la reserva de dichas carteras se determina con base en la estimación de la pérdida esperada regulatoria de los créditos para los siguientes doce meses.

f. Reforma fiscal

El 1° de noviembre de 2013, el Congreso de la Unión aprobó varias reformas fiscales que entraron en vigor en enero de 2014, las cuales incluyen cambios a la Ley de Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, y el Código Fiscal de la Federación, así mismo, se derogó la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única y la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo.

Capacidad Operativa

Con motivo de la fusión y extinción indicada en el inciso C) Fusiones y escisiones del inciso B Información relevante del periodo. Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa) dejó de ofrecer créditos individuales; por lo que la oferta y capacidad operativa del administrador que a continuación se indica es únicamente de Banorte.

Banorte cuenta con amplia experiencia en el manejo de activos crediticios, en particular en cartera de créditos hipotecarios y cuenta con la infraestructura para administrar grandes volúmenes de operación a través de sus diferentes sistemas informáticos y aprovechando su red de 1,288 sucursales, sus Centros de Atención a Promotores (CAP's) además de contar con servicio de atención a clientes (Banortel) y cobertura nacional.

En particular, los créditos hipotecarios de Banorte son otorgados a personas físicas y personas físicas con actividad empresarial, las cuales deben cumplir características específicas entre las que se encuentran contar un buen historial crediticio. El destino de los créditos hipotecarios

primordialmente está orientado a la adquisición de vivienda media y residencial, así como programas con INFONAVIT, FOVISSSTE, entre otros.

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

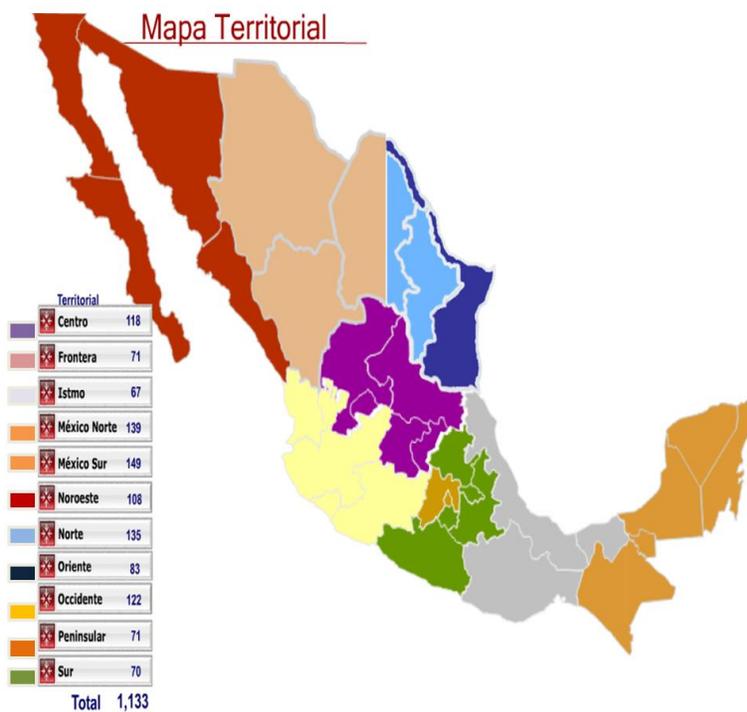
Banorte mantiene separadas sus funciones de originación y administración, para lograr una total independencia de funciones. Por lo que se refiere a la originación Banorte cuenta con modelos paramétricos que garantizan una adecuada selección de los solicitantes, mismos que son utilizados tanto por la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

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

Crédito Hipotecario

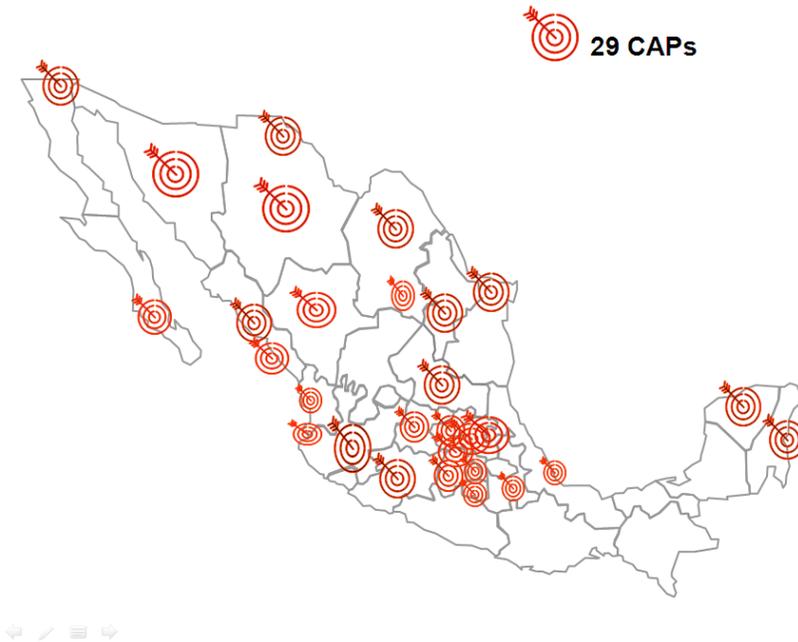
Banorte refuerza su presencia en el mercado hipotecario mediante tasas y comisiones altamente competitivas con altos niveles de servicio y una rápida respuesta.

La red de sucursales de Banorte es administrada por 11 territoriales.



CAP's (Centro de Atención a Promotores)

Al cierre del periodo reportado, Banorte cuenta con 29 CAP's (Centros de Atención a Promotores) que tienen como objetivo la disminución de tiempos en la operación del crédito hipotecario descentralizando los procedimientos que podrían retrasar el flujo operativo necesario para el otorgamiento del crédito.



TERRITORIO	CAP	Regional de Influencia	
Centro	LEON	Leon	
	QUERETARO	Querétaro	
	SLP	San Luis	
Frontera	CD JUAREZ	Cd Juarez	
	CHIHUAHUA	Chihuahua	
	MAZATLAN	Mazatlan	
	TORREON	Torreón	
Istmo	VERACRUZ	Veracruz	
Mex. Norte	MEX_NTE	Aragón Azcapotzalco	
	TLANEPANTLA	Tlan-Cuaut Naucalpan	
	COACALCO-L	Nte Lindavista Coacalco	
	TOLUCA	Toluca Tol Foráneas	
		Del Valle	
Mex. Sur	MEX_SUR	IztapaIapa Pedregal Tlalpan	
	ORO SENA	Lomas Oriente Reforma Santa Fe	
		Culiacán	
		Tijuana	
		Hermosillo	
Noroeste	MEXICALI	Mexicali	
	LA PAZ	La Paz	
	Norte	MTY	Mty I
			Mty II
Mty III			
Mty IV			
Mty V			
Mty VI			
	SALTILLO	Saltillo	
Occidente	GDLA	Gdj Nte	
		Gdj Ote	
		Gdj Pte	
		Gdj Sur	
	P. VALLARTA	Pto. Vallarta	
Peninsular	MORELIA	Morelia	
	CANCUN	Cancún	
	MERIDA	Mérida	
Sur	CUERNAVACA	Morelos	
	PUEBLA	Puebla	
Oriente	REYNOSA	Reynosa	

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

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

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

Audidores Externos

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

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

Administradores y Accionistas

El Consejo de Administración de Banco Mercantil del Norte, está integrado por 15 Consejeros Propietarios y, sus respectivos Suplentes.

El Consejo de Administración nombrado para el ejercicio social de 2013 por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas y la asamblea de accionistas de fecha 26 de abril 2013, está integrado por los siguientes miembros:

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Guillermo Ortiz Martínez	Presidente del Consejo de Administración Consejero Propietario Relacionado	Febrero del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración de Banco Mercantil del Norte, S. A. • Es Presidente del Panel Externo de Expertos para evaluar la estructura de administración de riesgos del Fondo Monetario Internacional • Fundó el despacho Guillermo Ortiz y Asociados, S. C., Consultoría. • Fue Gobernador del Banco de México, Secretario de Hacienda y Crédito Público, Secretario de Comunicaciones y Transportes y Presidente del Banco de Pagos Internacionales (Bank for International Settlements, BIS).

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Doña Graciela González Moreno	Propietario Patrimonial	Abril 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Contador Público por la Universidad Labastida de Monterrey, N.L., Desde septiembre de 1988 a 2010 participó como socia fundadora y miembro del Consejo de Administración de Asociación Gilberto, A.C., siendo Vicepresidenta de 2007 a 2010. Es hija de Don Roberto González Barrera, hermana de Doña Bertha González Moreno, Don Juan González Moreno y Don Roberto González Moreno
Don Manuel Saba Ades	Propietario Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Casa Saba, S.A.B. de C.V. • Es miembro del Consejo de Administración de Grupo Xtra Textil, S.A. de C.V. • Fue miembro del Consejo de Administración de Casa de Bolsa Finamex, Estudios Mexicanos Telemundo, Banco Serfín, Banca Promex y Valores Finamex y también el Presidente del Comité Ejecutivo de Grupo Kosa (Celanese) y anterior miembro del Consejo de Ixe Grupo Financiero, S.A.B. de C.V.
Don Alfredo Elías Ayub	Propietario Independiente	Abril de 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Se desempeñó como Director General de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como Director General de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA) y ocupó varios cargos dentro de la Secretaría de Energía. • Fue miembro del Consejo de Ex alumnos de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard; presidente del Consejo de Desarrollo de la Universidad Anáhuac y Fundación México en Harvard.
Don Herminio Blanco Mendoza	Propietario Independiente	Abril del 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas. • Es Miembro del Consejo del Banco Latinoamericano de Exportaciones, Bladex. • Es Miembro del Consejo de Administración de Cydsa, S.A. • Fue Asesor del Sr. Lakshimi Mittal (Presidente del Consejo y CEO de Mittal Steel). Secretario de Comercio y Fomento Industrial y Negociador del Tratado de Libre Comercio (TLC)
Don Eduardo Livas Cantú	Propietario Independiente	Abril de 1999	<ul style="list-style-type: none"> • Es Asesor Financiero Independiente, forma parte del Consejo de Administración de Gruma y Gimsa. • Fue miembro del Comité Ejecutivo de Gruma y Director General Corporativo de Gruma y Gimsa.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Doña Patricia Armendáriz Guerra	Propietario Independiente	Abril del 2009	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Credipyme, S.A. de C.V. • Es Presidente de Valores Financieros, S.A. (Consultoría Internacional.)
Don Armando Garza Sada	Propietario Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración del Grupo Alfa, S.A.B. de C.V. • Participa en los Consejos de las siguientes empresas e instituciones: Banco de México Consejo Regional; Deutsche Bank Consejo Consultivo Latinoamericano; Femsa, Frisa; Liverpool; Proeza; Consejo Consultivo de la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford y miembro del Consejo de la Universidad de Stanford. • Fue Director de Desarrollo de Alfa, S.A.B. de C.V. • Fue Director General de Selther, Polioles, Signa y Versax, entre otros.
Don Héctor Reyes Retana	Propietario Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Consejero Independiente de Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C. • Fundó el organismo paraestatal denominado "ProMéxico, Inversión y Comercio", • Fungió como Director General Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext); Director de Operaciones Internacionales en el Banco de México (Banxico). • En el sector privado, fue Director General de Grupo Financiero Mifel y de Banca Mifel, ocupó la Vicepresidencia en la Asociación de Banqueros de México. • Fue Consejero Independiente de Consupago, S.A. de C.V.
Don Juan Carlos Braniff Hierro	Propietario Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Capital I, Fondos de Inversión Inmobiliaria. • En Grupo Financiero BBVA Bancomer fue Vicepresidente del consejo, Presidente del Consejo de Seguros, Pensiones, Afore, Bancomer y Miembro de los Comités de Crédito, Riesgos y Auditoría. También ha participado como miembro del Consejo de Administración y Comités en compañías como: Fomento Económico Mexicano (FEMSA), Aeroméxico, Maizoro, Hoteles Presidente Intercontinental y miembro del Comité de Compensación de Ixe Grupo Financiero, entre otros.
Don Miguel Alemán Magnani	Propietario Independiente	Abril del 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente Ejecutivo de Interjet, Presidente del Grupo Alemán, Consejero Honorario de Grupo Casa

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			SABA, Presidente Consejo Nacional Metropolitano de Grupo Financiero Banorte y fue Vicepresidente Propietario del Consejo de Administración del Grupo Televisa, S.A.
Don Alejandro Burillo Azcárraga	Propietario Independiente	Abril del 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Grupo Pegaso, Socio mayoritario y estratégico en: Laredo National Bank, Telefónica Movistar, Club de Fútbol Atlante, entre otras. Ha participado como miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero BBVA Bancomer y BBVA Bancomer Servicios, S.A.
Don Juan Antonio González Moreno	Propietario Patrimonial	Abril del 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Gruma. Se ha desempeñado como Director General de Gruma Asia y Oceanía, Vicepresidente Senior de Proyectos Especiales de Gruma Corporation. Presidente del Consejo y Director General de CarAmigo EE.UU., Vicepresidente de las Regiones Central y Oriental de MissionFoods. Presidente y Vicepresidente de Ventas de Azteca Milling y como Director General de GIMSA.
Don Alejandro Valenzuela del Río	Propietario Relacionado	Octubre del 2007	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. desde abril 2008. En el mismo grupo ocupó los cargos de Director General de Relaciones Institucionales, Director General de Tesorería y Relaciones con Inversionistas. • Fue Director General de la European Aeronautic Defense and Space Company (EADS). • Fue miembro del Consejo de Administración de The Laredo National Bank. • En el sector público fue Director de Relaciones Internacionales y Externas de Banco de México, Jefe de la Unidad de Coordinación del Secretario y Director General de Asuntos Hacendarios Internacionales y Vocero de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Don Jesús O. Garza Martínez	Suplente Relacionado	Abril del 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Banca Comercial de Banco Mercantil del Norte, S.A.
Don Alejandro Hank González	Suplente Patrimonial	Abril del 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, D.F.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don David Villareal Montemayor	Suplente Patrimonial	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General y accionista mayoritario de Artefactos Laminados, S. A. de C.V. • Forma parte del Consejo de Administración de Inmobiliaria Monteví, S.A. de C.V. y de Inmobiliaria Monyor, S.A. de C.V. • Es Consejero Consultivo Regional de Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) y Consejero Financiero y Desarrollador de Negocios en SISMEM, Sistemas Mexicanos, S.A. de C.V.
Don Alberto Saba Ades	Suplente Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Vicepresidente del Consejo de Administración de Grupo Saba, S.A.B. de C.V. • Es Director General de Grupo Xtra, S.A. de C.V.
Don Isaac Becker Kabacnik	Suplente Independiente	Abril del 2002	<ul style="list-style-type: none"> • Es Presidente de Becker e Hijos, S.A. de C.V. y de Becketel, S.A. de C.V.
Don Manuel Aznar Nicolin	Suplente Independiente	Marzo del 2007	<ul style="list-style-type: none"> • Es Socio del Despacho Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.
Don Adrián Sada Cueva	Suplente Independiente	Abril del 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General Ejecutivo de Vitro desde marzo del 2013. Se desempeñó como Director General de Envases del mismo grupo industrial.
Don Everardo Elizondo Almaguer	Suplente Independiente	Abril del 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Es el Fundador y Director de la Escuela de Graduados de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Es Catedrático del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) para la facultad de Economía y en Administración Pública. • Ocupó la Dirección de Estudios Económicos del Grupo Industrial Alfa (Hoy Grupo Alfa). • Fundó la Consultoría Index, Economía Aplicada S.A. • Fue Subgobernador del Banco de México.
Don Ramón A. Leal Chapa	Suplente Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director de Finanzas Alfa Corporativo • Fue Director de Planeación Vitro
Don Julio César Méndez Rubio	Suplente Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Soluciones Especializadas Confianza, S.A. DE C.V., Sofom E.N.R. • Fue Director General Adjunto de Crédito Banco Nacional de Comercio Exterior
Don Guillermo Mascareñas Milmo	Suplente Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director Asociado Alpha Patrimonial, S.A. de C.V.
Don Lorenzo Lazo	Suplente Independiente	Abril del 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Es Director General de Alemán, Velasco y Asociados, S.C. y miembro

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Margain			del Consejo Consultivo de "México Cumbre de Negocios". Presidente del Consejo de L.L. & M.M. Consultores, S.C.
Don Alejandro Orvañanos Alatorre	Suplente Independiente	Abril del 2013	<ul style="list-style-type: none"> Es CEO de Grupo Pegaso. Anteriormente se desempeñó como CEO de Caribevision Television Network, Director de Operaciones de Grupo Pegaso y CEO Adjunto de Movistar.
Don Enrique Castillo Sánchez Mejorada	Consejero Suplente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> Es miembro del Consejo de Administración de Grupo Industrial Herdez y del Grupo de Embotelladoras Unidas (Geupec). Fue Presidente de Inversiones de Capitales de GFNorte. Fue Presidente del Consejo de Administración de Ixe Grupo Financiero y Director General de Banca Mayorista de Ixe Grupo Financiero, S.A.B. de C.V. Fungió como Director de Banco Nacional de México, Casa de Bolsa Banamex, S.a. y Nacional Financiera. Trabajó en Casa de Bolsa Inverlat, S.A., fue Director de Grupo Financiero Invermexico, S.A. de C.V., así como Director de Credit Suisse First Boston.
Don José Marcos Ramírez Miguel	Suplente Relacionado	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> Es Director General Banca Mayorista y de Casa de Bolsa Banorte Ixe. Fue Director General de Banca Mayorista Grupo Financiero Santander

Nota:

*El pasado 9 de octubre de 2013, se presentó a la CNBV la renuncia de Don José Guadalupe Garza Montemayor, quién hasta esa fecha se desempeñaba como Consejero Propietario Patrimonial de Grupo Financiero Banorte y Banco Mercantil del Norte

Principales Funcionarios del Banco

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
Alejandro Valenzuela del Río	10.2	Director General de GFNorte	52	Doctorado en Economía	European Aeronautic Defense and Space Company (EADS); The Laredo National Bank (Consejero); Banxico; SHCP.
Jesús Oswaldo Garza Martínez	14.4	Director General Banca Comercial	57	Maestría en Administración Financiera	BBV, Casa de Bolsa Probusa y Valores Finamex

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
Carlos Eduardo Martínez González	14.7	Director General Banca Gobierno	50	Contador Público	Grupo Financiero Serfin
José Armando Rodal Espinosa	20.7	Director General Empresas y Corporativo	44	Ingeniero Químico Administrador	ITESM
Luis Fernando Orozco Mancera	10	Director General de Recuperación de Activos	59	Master of Business Administration	Citibank México
Fernando Solís Soberón	6.5	Director General de Ahorro y Previsión	52	Maestría y Doctorado en Economía	Grupo Nacional Provincial, Grupo Bal, CONSAR, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas
Samuel J. Munafo ⁽¹⁾	2	Director General de Inter National Bank	64	Postgrado en American Bankers Association Commercial Lending	The Clyde Savings, Indiana Lawrence Bank, Community First Bank & Trust y First Financial Bancorp en Ohio
Rafael Victorio Arana de la Garza	2.3	Director General Planeación y Finanzas Director General Operaciones Admón. y Finanzas	62	Ing. Mecánico Eléctrico	Director General de Banca de Personas para Latinoamérica y el Caribe de HSBC. Director General Adjunto en HSBC México
Alejandro Eric Faes Puente	3.4	Director Gral. Mercados y Ventas Inst.	44	Maestría en Finanzas	JP Morgan Grupo Financiero
Guillermo Güemez Sarré	3.4	Director General Tecnología Líder Ejecutivo Servicios de Transformación	46	Ing. Sistemas Computacionales	Servicios Administrativos Wal-Mart
Carlos Alberto Arciniega Navarro	20.4	Director General Tesorería	53	Maestría en Admón. y Finanzas	Empresas La Moderna
Sergio García Robles Gil	19.2	Director General Corporativo	53	Maestría en Administración de Empresas	Fina Consultores

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
Alejandro Garay Espinosa	4.8	Director General de Servicios Corporativos	50	Lic. en Derecho	Banco de México
Héctor Martín Ávila Flores	4.2	Director General Jurídico	46	Lic. en Derecho	Red de Universidades SC
Carla Juan Chelala	6.2	Directora General de Mercadotecnia	44	Maestría en Mercadotecnia y Publicidad	Grupo Financiero HSBC
Martha Elena Navarrete Villarreal	3.2	Director General de Auditoría	44	Maestría en Administración y Finanzas	CNBV
David Aarón Margolin Shabes	1	Director General de Administración de Riesgos	56	Maestría en Investigación de Operaciones	Banco de México
Sergio Deschamps Ebergényi	16.1	Director Territorial Norte	59	Lic. en Administración de Empresas	Banca Serfin
Andrés Emmanuel Aymes Ansoleaga	4.6	Director Territorial México Sur	43	Lic. en Economía	Financiero
Humberto Luna Gale	7.9	Director Territorial México Norte	51	Ing. Mecánico Eléctrico	Santander Serfin
Juan Carlos Cuéllar Sánchez	28.7	Director Territorial Occidente	51	Maestría en Alta Dirección	BANCAM
Alfonso Páez Martínez	15.9	Director Territorial Centro	48	Maestría en Alta Dirección	Casa de Bolsa Abaco y Casa de Bolsa Probusa
Roberto Francisco Ayala Ramos	15	Director Territorial Frontera	54	Maestría en Admón. y Finanzas	Bancrecer, Banco del Atlántico, Banco Mexicano Somex
Héctor Guijarro Avila	20.3	Director Territorial Istmo	51	Lic. en Contaduría Pública y Finanzas	Partido Revolucionario Institucional
Arturo Valdés Villaseñor	17.2	Director Territorial Noroeste	53	Maestría en Administración	Centro Bancario de Monterrey
Jorge Luis Molina Robles	19.7	Director Territorial Peninsular	57	Ing. Civil	Gobierno del Estado de Chiapas
Alberto Salvador López	11.6	Director Territorial	50	Lic. en Actuaría	Seguros Bancomer,

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
		Sur			S. A., Banca Promex, Banco del Atlántico
Ma. Del Socorro Bermúdez	32.5	Director Territorial Oriente	48	Ing. en Electrónica	
Gabriel Casillas Olvera	1.6	Director Gral. Análisis Económico	38	Dr. en Economía	J. P. Morgan Chase & Co.
José Marcos Ramírez Miguel	3.1	Director General de Banca Mayorista	50	Lic. en Actuaría	Santander México
Victor Antonio Roldán Ferrer	2.8	Director General Banca Transaccional	46	Lic. en Informática	Ixe GF / Banco Santander
Ricardo Velázquez Rodríguez	2.8	Director Gral. Bca. Internacional e Instituciones Financieras	37	Lic. en Economía y MBA	Ixe GF
Luis Ernesto Pietrini Sheridan	2.8	Director Gral. Bca. Patrimonial y Privada	42	Lic. en Administración con especialidad en Finanzas	Ixe GF / Vector Mex Inc
René Pimentel Ibarrola	2.8	Director Gral. Admón. de Activos y Desarrollo de Negocios	41	Lic. en Economía	Ixe GF
Manuel Antonio Romo Villafuerte	2.8	Director General Consumo	48	Lic. en Administración y Maestría en Economía	Ixe GF / Banco Nacional de México
Gerardo Rodríguez Chabolla	2.8	Director Territorial Regionales Ixe	44		
Francisco José Archivaldo Rodríguez Giacinti	2.8	Director Gral. Metropolitana Ixe	56	Físico	
David Ricardo Suarez Cortazar	8.7	Director General Finanzas y Relaciones con Inversionistas	42	Maestría en Administración de Política Económica	IMSS International Finance Corporation Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
Ignacio Aldonza Goicoechea	0.8	Director General Tecnología y Operaciones	53	Ingeniero Industrial	BBVA BANCOMER
Fausto José Hernández Pintado	5.0	Director General Plan Estratégico y Generación Valor	43	Lic. En Economía	GOLDMAN SACHS

(1) Samuel J. Munafo es empleado de INB desde Enero del 2012.

Comités de apoyo al Consejo de Administración de GFNorte

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

La estructura de Gobierno Corporativo es la siguiente:

- Comités de Apoyo a Consejos de Administración
 - Comité de Dirección
 - Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
 - Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
 - Comité Técnico de Asignaciones.
 - Comité de Políticas de Riesgo
 - Otros Comités de Auditoría
 - Comité de Auditoría de Banco Mercantil el Norte
 - Comité de Auditoría de Casa de Bolsa Banorte Ixe
 - Comité de Auditoría del Sector Ahorro y Previsión Comité de Recursos Humanos
 - Comité de Becas
 - Consejo Asesor
 - Consejos Regionales
 - Comité de Nominaciones
- Comités de Apoyo a la Dirección General de GFNORTE
 - Comité de Operación
 - Comité de Tecnología e Inversión
 - Comité de Tecnología e Inversión
 - Comité de Recuperación y Continuidad
 - Comité de Seguridad
 - Comité Central de Crédito
 - Comité Central de Recuperación de Crédito
 - Comité de Activos y Pasivos
 - Comité de Inversiones de Portafolios Propios
 - Comité de Comunicación y Control
 - Comité de Comunicación y Control de Banco Mercantil de Norte
 - Comité de Comunicación y Control de Arrendadora y Factor Banorte
 - Comité de Comunicación y Control de Sólida Administración de Portafolios
 - Comité de Comunicación y Control de Banorte Ixe Tarjetas
 - Comité de Negocios Fiduciarios
 - Comité de Proyectos de Inversión
 - Comité de Integridad
 - Grupo de Seguridad de la Información
 - Comité de Prevención de Fraudes Tarjeta de Crédito y Débito
 - Comité de Prevención de Fraudes Cheques
 - Comité de Inversiones en Portafolios Administrados
 - Comité de Crédito Paramétrico
 - Comité de Análisis de Productos Financieros
 - Comité de Comunicación Institucional
 - Formalización e Información de Acuerdos

CALIFICACIONES

- **Agencia Calificadora Fitch Ratings**

Con fecha del 31 de octubre de 2013, la Agencia Calificadora Fitch Ratings emitió comentarios a la calificación de la emisión FCASACB 06U:

ASUNTO

Fitch baja calificación de FCASACB 06U a AA(mex)vra y comenta sobre Productos Solución

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. (Octubre 31, 2013): Fitch Ratings baja la calificación de los Certificados Bursátiles (CBs) FCASACB 06U a AA(mex)vra desde AAA(mex)vra y la retira del estatus de Observación Negativa. Asimismo, Fitch asignó una perspectiva crediticia Negativa a esta calificación.

Fitch recibió una solicitud de Banorte para analizar los programas de solución que planea aplicar a los créditos hipotecarios bursatilizados cuyos flujos de efectivo respaldan el pago de los CBs FCASACB 06U. Fitch considera que la aplicación de estos programas en sí y por sí misma y a esta fecha, no ocasionaría una baja o retiro de la calificación vigente de los CBs FCASACB 06U. Sin embargo, no se pueden excluir posibles cambios (positivos o negativos) o el retiro de esta calificación una vez implementados estos productos solución debido al desempeño crediticio consecuente de la transacción.

Los programas de solución propuestos por Banorte contemplan los siguientes productos: Finiquito vía saldo, Finiquito vía avalúo, Reestructura vía saldo, Reestructura vía avalúo y Regularización. La revisión de estos productos por parte de Fitch consideró un análisis de valor presente neto que incluyó la simulación de flujos de efectivo esperados y asumidos para cada producto, las características específicas de éstos se encuentran señaladas en documentación enviada por Banorte y las particularidades del portafolio crediticio promedio respectivo de la transacción FCASACB 06U al cierre de julio de 2013. Asimismo, Fitch aplicó las tasas de incumplimiento para Programas de Modificación de Préstamos que se encuentran detalladas en la metodología de Fitch para calificar bursatilizaciones de créditos hipotecarios en México. La opinión de Fitch no considera el impacto que un cambio de moneda de UDIs a pesos podría tener en los productos antes mencionados.

La opinión de Fitch sobre estos productos solución a ser aplicados al portafolio crediticio bursatilizado versa solo sobre efectos crediticios y está basada en las simulaciones financieras arriba mencionadas junto con diversos supuestos también utilizados e información provista por las diferentes partes de la transacción. Bajo estos supuestos, la tasa de recuperación calculada con el ejercicio de valor presente neto simulado sería superior a aquélla inferida por Fitch en su análisis tradicional de severidad de pérdida. Fitch reconoce que dichos productos serán aplicados procurando una recuperación mayor que la alternativa vía una recuperación judicial tradicional, se negociarían de manera individual y no de forma general o masiva y su objetivo es la maximización de cobranza para beneficio del fideicomiso emisor F/563.

Con fecha del 31 de mayo de 2013, la Agencia Calificadora Fitch Ratings emitió comentarios a la calificación de la emisión FCASACB 06U:

ASUNTO

Fitch coloca en Observación Negativa los CBs FCASACB 06U

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. (Mayo 31, 2013): Fitch llevó a cabo la siguiente acción de calificación: Calificación AAA(mex)vra de los Certificados Bursátiles (CBs) FCASACB 06U es colocada en Observación Negativa.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

La Observación Negativa refleja el consistente consumo de la Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF) para mantener el nivel actual de sobrecolateralización, la cual se espera se utilice por completo durante este año; y una velocidad moderada en desplazamiento de créditos con moras altas que se encuentran en diferentes etapas de cobranza judicial, lo cual, retrasa la adjudicación de activos.

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

- **Agencia Calificadora Standard & Poor's**

Con fecha del 19 de agosto de 2013, la Agencia Calificadora Standard & Poor's emitió un boletín respecto de la emisión FCASACB 06U:

ASUNTO

BOLETÍN: Programas de apoyo a deudores sin impacto inmediato sobre la calificación de bursatilización hipotecaria FCASACB 06U

EVENTO RELEVANTE

México, D.F., 19 de agosto de 2013.- Standard & Poor's recibió, por parte de Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte (Banorte), información sobre los programas de apoyo a deudores que busca implementar como administrador primario para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés), originados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R., con clave de pizarra FCASACB 06U. Estos programas forman parte de sus esfuerzos para mejorar la cobranza y recuperaciones mensuales de la cartera vencida del portafolio subyacente.

En opinión de Standard & Poor's, la aplicación de estos programas de apoyo a deudores, en y por sí misma, no afectaría la calificación de 'mxAA+ (sf)' de la emisión. Estos programas son 'Regularización', 'Reestructura Vía Saldo', 'Reestructura Vía Avalúo', 'Finiquito Vía Saldo' y 'Finiquito Vía Avalúo'. Analizamos estos programas bajo el supuesto de que no ocurrirán eventos de morosidad adicionales o incumplimientos como resultado del riesgo moral (*moral hazard*) –; cuando los acreditados que pueden cubrir sus hipotecas encuentran un incentivo económico en volverse morosos al implementarse los programas. Si bien la posibilidad de implementar estos productos no tiene, en nuestra opinión, un impacto inmediato sobre la calificación de la transacción, Standard & Poor's monitoreará los resultados de la aplicación de los mismos para evaluar si tienen un impacto sobre el desempeño de la cartera subyacente.

Estos programas de apoyo a deudores se negociarán de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masiva, y están contemplados dentro de las políticas de recuperación y cobranza de Banorte. El administrador aplicará los productos con el mismo nivel de diligencia y cuidado con que se otorgan para los créditos en balance a fin de maximizar la cobranza de los préstamos en beneficio de los inversionistas.

Con fecha del 16 de enero de 2013, la Agencia Calificadora Standard & Poor's emitió comentarios a la calificación de la emisión FCASACB 06U:

ASUNTO

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

EVENTO RELEVANTE

RESUMEN

* Confirmamos nuestra calificación en escala nacional de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra FCASACB 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 débil desempeño de la cartera subyacente.

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

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

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

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

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

 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Activo	2013	2012	2011
Activo no circulante:			
Documentos por cobrar	\$ 336,554	\$ 350,136	\$ 364,300
Bienes Adjudicados	<u>10,481</u>	<u>1,757</u>	<u>1,757</u>
Total del activo no circulante	347,035	351,893	366,057
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>8</u>	<u>12</u>	<u>13</u>
Total del activo circulante	8	12	13
Total del activo	<u>\$ 347,043</u>	<u>\$ 351,905</u>	<u>\$ 366,070</u>
Patrimonio y pasivo			
Patrimonio			
Patrimonio aportado	\$ 8,368	\$ 8,830	\$ 8,830
Utilidades acumuladas	70,330	60,108	48,483
Resultado del ejercicio	<u>4,468</u>	<u>10,903</u>	<u>12,299</u>
Total del patrimonio	83,166	79,841	69,612
Pasivo			
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	<u>258,294</u>	<u>269,721</u>	<u>295,674</u>
Total del pasivo a largo plazo	258,294	269,721	295,674
Pasivo a corto plazo:			
Intereses por pagar	5,581	2,343	784
Otras cuentas por pagar	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total del pasivo a corto plazo	5,583	2,343	784
Total del pasivo	<u>263,877</u>	<u>272,064</u>	<u>296,458</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 347,043</u>	<u>\$ 351,905</u>	<u>\$ 366,070</u>

**ESTADOS DE RESULTADOS Y OTROS
RESULTADOS INTEGRALES
(Cifras en miles de pesos)**

	2013	2012	2011
Operaciones continuas:			
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 30,797	\$ 35,961	\$ 41,208
Gastos de operación:			
Gastos generales	(16,170)	(13,782)	(15,590)
Costos financieros:			
Productos Financieros	4,390	3,541	2,465
Gastos financieros	(15,152)	(15,495)	(16,454)
Valuación de instrumentos financieros	<u>603</u>	<u>678</u>	<u>670</u>
Resultado neto	<u>\$ 4,468</u>	<u>\$ 10,903</u>	<u>\$ 12,299</u>

ii) Origen y aplicación de recursos

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	2013	2012	2011
Actividades de operación			
Ingresos por derechos de cobro	\$ 48,942	\$ 63,721	\$ 77,764
Pago de intereses	(11,917)	(13,940)	(15,981)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(9,389)	(8,262)	(10,954)
Seguros y fianzas	(6,553)	(5,211)	(4,186)
Impuestos y derechos	(226)	(309)	(450)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(1,016)	(4)	-
Productos Financieros	<u>104</u>	<u>155</u>	<u>194</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	19,900	36,150	46,387
Actividades de inversión			
Venta de bienes adjudicados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	-	300
Actividades de financiamiento			
Amortización de la deuda	(38,201)	(52,452)	(55,499)
Ejercicio GPO	18,297	16,301	8,812
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(19,904)	(36,151)	(46,687)
Disminución neta de efectivo	(4)	(1)	(2)
Efectivo al inicio del periodo	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>15</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 12</u>	<u>\$ 13</u>

iii) Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Cuenta General</i>			
Saldo Inicial	12	13	15
Ingresos			
Cobranza	47,882	63,717	78,062
Ejercicio de Garantía de Pago Oportuno	18,297	16,301	9,660
Rendimientos netos por inversiones	87	135	168
Total Ingresos	66,266	80,153	87,890
Egresos			
Pago de Amortización de CB´s	(38,201)	(52,453)	(55,497)
Pago de Intereses de CB´s	(11,917)	(13,940)	(15,982)
Gastos Preferentes	(14,811)	(12,425)	(15,064)
Gastos Mensuales	(1,341)	(1,336)	(1,349)
Total Egresos	(66,270)	(80,154)	(87,892)
Saldo Final	8	12	13

iv) Índices y razones financieras

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aforo	(4.25%)	0.00%	0.00%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	3.17	3.40	4
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.76	0.73	0.81
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. fue la encargada de llevar a cabo las auditorías 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.

La firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) emitió los Informes de los auditores independientes por los años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, el Socio responsable de dictaminar dichos informes fue el C.P.C. Jorge Tapia del Barrio. Lo anterior obedece a las adecuaciones y adaptaciones de las mejores prácticas de la fusión que se llevó a cabo en el año 2011 entre el Grupo Financiero Ixe y el Grupo Financiero Banorte.

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

Durante el periodo reportado se llevaron a cabo dos asambleas de Tenedores.

1. El 29 de Agosto de 2013 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores cuyo orden del día y acuerdos fueron los siguientes:

ORDEN DEL DÍA

- I. Informe del Fiduciario respecto al estado que guarda el patrimonio del Fideicomiso F/563.
- II. Informe del Administrador respecto a la fusión de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Ixe Grupo Financiero con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
- III. Informe del Administrador respecto de la situación actual del portafolio de Créditos Hipotecarios.
- IV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para implementar nuevos Productos de Solución.
- V. Propuesta, discusión y en su caso aprobación, para la apertura de nuevas cuentas referenciadas a nombre del Fideicomiso, en las cuales se reciban los recursos provenientes de la Cobranza.
- VI. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se contrate un despacho de abogados que haga las modificaciones necesarias a los documentos de la emisión, para formalizar los acuerdos tomados en la Asamblea, así como en su caso, los trámites requeridos ante autoridades.
- VII. Designación de Delegados Especiales para que den cumplimiento a los acuerdos.

ACUERDOS

PRIMERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, dan por rendido el Informe del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) respecto a la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

SEGUNDA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, dan por rendido el Informe del Administrador respecto de la fusión de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Ixe Grupo Financiero con Banorte, subsistiendo este último y quien para todos los efectos será el Administrador de la Emisión.

TERCERA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, dan por rendido el Informe del Administrador respecto a la situación que guarda el portafolio de Créditos Hipotecarios.

CUARTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban que el Administrador pueda llevar a cabo la cancelación o liberación de hipotecas de manera simultánea a la apertura de créditos con otras instituciones. Lo anterior siempre y cuando en las escrituras públicas correspondientes, se condicione dicha cancelación a la recepción de los recursos en un plazo determinado y que una vez recibidos por el Administrador sean transferidos al Fiduciario.

QUINTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban la implementación de los productos de solución en términos de la presente acta así como de la presentación que se adjunta a la presente como **Anexo V**, los cuales entre otros, están condicionados a lo siguiente: (i) la obtención de las opiniones favorables de las Agencias Calificadoras en el entendido de que las mismas no expresen un efecto negativo en la calidad crediticia de los instrumentos; (ii) se obtenga la opinión favorable del Garante Financiero; (iii) se negocien de manera individual y no como parte de un programa de aplicación general o masivo; (iv) no impliquen una prórroga del plazo de amortización del Crédito Hipotecario tal que la fecha de vencimiento del Crédito Hipotecario no rebase 6 meses previos a la fecha que corresponde a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles; y (v) tengan como objetivo maximizar la cobranza de los Créditos Hipotecarios del Fideicomiso a valor presente y optimizar el retorno de los Tenedores.

SEXTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, acuerdan no aperturar cuentas de cobranza referenciadas al Fideicomiso en términos de la presente acta, en el entendido de que a los Clientes se les abrirán cuentas individuales de cobranza en Banorte, lo que garantiza que dichos recursos serán transferidos de forma automática a la Cuenta de Cobranza del Fideicomiso diariamente o más tardar al siguiente Día Hábil de su recepción.

SÉPTIMA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se contrate un despacho legal, para que formalice los acuerdos tomados en la presente asamblea, realice las modificaciones necesarias a los Documentos del Fideicomiso, incluyendo el Título en su caso, y lleve a cabo los trámites correspondientes ante autoridades. Lo anterior de conformidad con el procedimiento establecido en la presente acta.

OCTAVA. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles aprueban designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia B. Zermeño Inclán, Fernando J. Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Ivette Hernández Núñez, Juan Carlos Montero López, y/o cualquier otro representante legal del Representante Común y/o del Fiduciario Emisor 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.

2. El 22 de Octubre de 2013 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores cuyo orden del día y acuerdos fueron los siguientes:

ORDEN DEL DÍA

- I. Informe del Fiduciario respecto al estado que guarda el patrimonio del Fideicomiso F/563.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar y/o eliminar alguna de las Agencias Calificadoras de acuerdo al estado actual del Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar la definición de Gastos Mensuales.
- IV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se contrate un despacho de abogados que haga las modificaciones necesarias a los documentos de la emisión, para formalizar los acuerdos tomados en la Asamblea, así como en su caso, los trámites requeridos ante autoridades.
- V. Designación de Delegados Especiales para que den cumplimiento a los acuerdos.

ACUERDOS

PRIMERA. Los Tenedores por unanimidad de votos de los presentes, dan por rendido el Informe del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) respecto a la situación que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

SEGUNDA. Los Tenedores por unanimidad de votos de los presentes, instruyen al Fiduciario: (i) se acerque con Fitch Ratings para que mejore su oferta de honorarios; (ii) cotice con las otras agencias calificadoras autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) se contrate a las dos Agencias Calificadoras que presenten una mejor oferta económica y permitan el pago en mensualidades; y (iv) se negocie una prórroga de pago con las Agencias Calificadoras que actualmente califican la emisión.

TERCERA. Los Tenedores por unanimidad de votos de los presentes instruyen al Fiduciario para que en su caso obtenga, el visto bueno del Garante Financiero para modificar la definición de Gastos Mensuales y de obtenerse la aprobación entonces se proceda a hacer la modificación a los documentos de la emisión incluyendo el Título.

CUARTA. Los Tenedores presentes, por mayoría de votos aprueban que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se solicite al despacho legal contratado, para que incluya y formalice los acuerdos tomados en la presente asamblea, en términos de lo descrito en la presente acta.

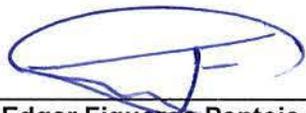
QUINTA. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles aprueban designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia B. Zermeño Inclán, Fernando J. Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Ivette Hernández Núñez, Juan Carlos Montero López, Mayra Karina Bautista Gómez y/o cualquier otro representante legal del Representante Común y/o del Fiduciario Emisor 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 2013, 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



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 2013, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

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



**Dr. Alejandro Valenzuela
del Río**

Director General



**Lic. David Ricardo Suárez
Cortazar**

**Director General de
Finanzas y Relaciones
con Inversionistas**

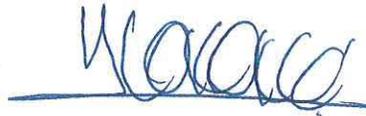


**Lic. Héctor Martín Ávila
Flores**

Director General 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 2013, 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 Eduardo Vázquez Abén
Representante Legal



17 de marzo de 2014

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

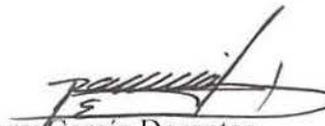
Estimados señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 17 de marzo de 2014 y 30 de abril de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Muy atentamente,


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


CPC Jorge Tapia del Barrio
Auditor externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

México D.F., a 17 de marzo de 2014

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

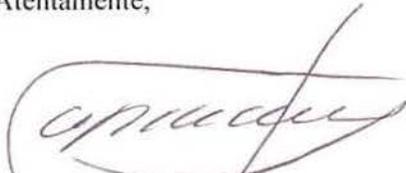
Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 y 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones al 15 de julio de 2013 (la “Circular Única de Emisoras”) y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebramos el 11 de diciembre de 2013, con Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (la “Emisora”) para realizar la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año que terminó en esa fecha, manifiesto, bajo protesta de decir la verdad, lo siguiente:

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

- IV. Que expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, y el artículo 36, fracción I, inciso c), de la Circular Única de Emisoras, el prospecto de colocación a que hacen referencia el artículo 2º, fracción I, inciso m), y el artículo 3º, fracción X, de la Circular Única de Emisoras, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití. Lo anterior, en el entendido de que previamente deberé cerciorarme de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.
- V. Que cuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Atentamente,



CPC Jorge Tapia del Barrio
Auditor externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Registro en la Administración General de
Auditoría Fiscal Federal Núm. 8015

6) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Los estados financieros dictaminados del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 se adjuntan al presente.

b) Información adicional

Los reportes elaborados durante 2013 por la Administradora pueden ser consultados en la página www.banorte.com

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

Los reportes elaborados durante 2013 por el Representante Común pueden ser consultados en la página www.monex.com.mx

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

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2013 y
2012 e Informe de los auditores
independientes del 17 de marzo de 2014

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2013 y 2012

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

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte del Fideicomiso, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración del Fideicomiso, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Tapia del Barrio', is written over a large, faint circular stamp or watermark.

C.R.C. Jorge Tapia del Barrio

17 de marzo de 2014

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

Activo	2013	2012
Activo circulante:		
Efectivo	\$ 8	\$ 12
Activo no circulante:		
Bienes adjudicados	10,481	1,757
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>336,554</u>	<u>350,136</u>
Total activo no circulante	<u>347,035</u>	<u>351,893</u>
Total activo	<u>\$ 347,043</u>	<u>\$ 351,905</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 5,581	\$ 2,343
Otras cuentas por pagar	<u>2</u>	<u>-</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>5,583</u>	<u>2,343</u>
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar	<u>258,294</u>	<u>269,721</u>
Total pasivo	<u>263,877</u>	<u>272,064</u>
Patrimonio		
Patrimonio fideicomitado	8,368	8,830
Utilidades acumuladas	70,330	60,108
Resultado integral del ejercicio	<u>4,468</u>	<u>10,903</u>
Total patrimonio	<u>83,166</u>	<u>79,841</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 347,043</u>	<u>\$ 351,905</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

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

Estados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	2013	2012
Operaciones continuas		
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 30,797	\$ 35,961
Gastos generales	(16,170)	(13,782)
Gastos (productos) financieros		
Productos financieros	4,390	3,541
Gastos financieros	(15,152)	(15,495)
Valuación de instrumentos financieros	<u>603</u>	<u>678</u>
Resultado integral del ejercicio	\$ <u>4,468</u>	\$ <u>10,903</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

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

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado integral del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 8,830	\$ 848,483	\$ 12,299	\$ 69,612
Aportaciones (aplicaciones) patrimoniales	-	(674)	-	(674)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	12,299	(12,299)	-
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,903</u>	<u>10,903</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8,830	60,108	10,903	79,841
Aportaciones (aplicaciones) patrimoniales	(462)	(681)	-	(1,143)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	10,903	(10,903)	-
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,468</u>	<u>4,468</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 8,368</u>	<u>\$ 70,330</u>	<u>\$ 4,468</u>	<u>\$ 83,166</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 48,942	\$ 63,721
Pago de intereses	(11,917)	(13,940)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(9,389)	(8,262)
Seguros y fianzas	(6,553)	(5,211)
Impuestos y derechos	(226)	(309)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(1,061)	(4)
Productos financieros	<u>104</u>	<u>155</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	19,900	36,150
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Amortización de la deuda	(38,201)	(52,452)
Ejercicio Garantía de Pago Oportuno	<u>18,297</u>	<u>16,301</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(19,904)	(36,151)
Disminución neta de efectivo	(4)	(1)
Efectivo al inicio del periodo	<u>12</u>	<u>13</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 12</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) (el Fideicomiso), administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el Fiduciario), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una duración indefinida, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles (CB's) emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados.

El contrato del Fideicomiso fue celebrado por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa), con el carácter de fideicomitente (el Fideicomitente) y fideicomisario en segundo lugar y el Fiduciario. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el fideicomiso; y b) en segundo lugar Fincasa, actuando Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el Representante Común) como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es:

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

Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de CB's; lo anterior en el entendido que a cada emisión corresponde una de dichas porciones o fondos comunes y, en su caso, a cada serie corresponde uno de los fondos individuales por serie. Asimismo, el Fideicomiso podrá emitir CB's no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los CB's no correspondidos por derechos de crédito aportados, se mantendrá en el patrimonio del Fideicomiso y dichos recursos líquidos podrán destinarse a adquirir derechos de crédito adicionales que en el futuro aporte la Fideicomitente, en los términos del presente instrumento. Para tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente, el Contrato de Administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al Administrador, con el fin de que éste lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al Administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

El 12 de octubre de 2006 se llevó a cabo la primera emisión de CB's, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los tenedores de los CB's, se cumplirán sólo con el patrimonio fideicomitado, por lo que si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que el Fiduciario lleve a cabo todos los pagos y para cumplir con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los agentes de pagos, ni los agentes colocadores, ni el depositario, serán responsables.

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

- Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- Emitir los CB's, de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los CB's mediante celebración de un contrato de colocación con el Intermediario colocador.
- 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.
- Con base en el patrimonio fideicomitado y mediante la suscripción de un título único múltiple, emitir y llevar a cabo la colocación de los CB's por el monto y demás términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente, mediante la celebración de un contrato de intermediación bursátil con el intermediario colocador.
- 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.
- Llevar a cabo la inversión del Patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas.
- Pagar a los tenedores de los CB's con cargo al patrimonio fideicomitado y a su respectivo vencimiento, el monto del principal más el rendimiento causado correspondiente.
- Proporcionar a petición del garante financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador sustituto según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la emisión o los documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del representante común, de los tenedores de los CB's, del tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- Pagar los CB's en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.
- Supervisar, directa o indirectamente, en términos del Contrato de Administración, la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por el Administrador con el fin de lograr el cobro de créditos hipotecarios vencidos y la enajenación de inmuebles adjudicados.
- Supervisar, directa o indirectamente, al Administrador, en términos del Contrato de Administración, la liberación de cualquier Hipoteca, sin costo para el Fideicomiso.
- Contratar al auditor externo que sea aprobado por el Fideicomitente a fin de que lleve a cabo el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso.

- El Fideicomiso no cuenta con personal, ya que su administración es llevada a cabo por el Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de utilidades a los trabajadores, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo vigente.

2. Bases de Presentación

Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros* –

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros* por primera vez en el año actual. Las modificaciones a la IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Las modificaciones a la IFRS 7 se aplican retroactivamente. Dado que el Fideicomiso no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros.

IFRS 13 medición a valor razonable

El Fideicomiso aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos* y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable.

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, el Fideicomiso no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

El Fideicomiso no ha aplicado la siguiente IFRS modificada que ha sido analizada pero aun no se ha implementado, ya que su entrada en vigor es para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, aunque se permite su aplicación anticipada.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo la IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente el resultado integral del ejercicio.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

3. Administración de riesgos

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

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

i) Riesgo de liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso tiene derechos de cobro por un importe de \$336,554.

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

ii) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que el Fideicomiso pueda sufrir pérdidas como consecuencia del incumplimiento de pago de los deudores, instituciones financieras en las que se mantienen inversiones o las contrapartes con las que se tienen contratados algún tipo de instrumento financiero. El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos es limitado debido a que las contrapartes son instituciones financieras con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras. Las inversiones se tienen pactadas con dichas instituciones financieras y en sus políticas de operación no está contemplado el pactar cualquier tipo de contrato que involucre un instrumento financiero derivado o que le signifique al Fideicomiso un riesgo elevado. Las cuentas por cobrar por derechos de cobro futuros están compuestas por un gran número de clientes. La evaluación continua del crédito por parte del Fideicomitente en su carácter de administrador de los créditos fideicomitados se realiza sobre la condición financiera por dichas cuentas por cobrar. El riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de clientes que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados, sin embargo se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos.

iii) **Factores de riesgo de mercado**

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

4. **Principales políticas contables**

i) **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

ii) **Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos adquiridos.

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

iii) **Bienes adjudicados**

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

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

iv) **Provisiones**

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

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

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

v) **Activos y pasivos financieros**

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

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

a) **Activos financieros**

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

i) **Activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Los activos y pasivos financieros son clasificados al valor razonable con cambios en resultados cuando los instrumentos financieros son mantenidos para negociar o son designados por elección como instrumentos financieros valuados a valor razonable con reconocimiento de cambios en resultados.

Un instrumento financiero, ya sea activo o pasivo, se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra, principalmente con el objetivo de venderlo o volver a comprarlo en un futuro cercano.
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran en forma conjunta y para la cual existe evidencia de un patrón de toma de utilidades a corto plazo.
- Un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o un instrumento que haya sido designado y sea efectivo en una relación de cobertura).

Un activo o pasivo financiero puede ser designado desde su reconocimiento inicial por el Fideicomiso para reconocerlo a valor razonable con reconocimiento de las fluctuaciones en resultados, desde su reconocimiento inicial, solo cuando al hacerlo arroje una información más relevante, ya sea porque:

- Elimina o reduce significativamente inconsistencias en valuación o en el reconocimiento (en ocasiones ilustrado como “disparidad contable”) que de otra manera surgiría por la valuación de activos o pasivos el reconocimiento de las pérdidas o ganancias que ocasionan sobre bases diferentes ; o
- Un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, cuya administración y comportamiento se valúan sobre la base de valor razonable, de acuerdo con una estrategia documentada de administración de riesgos o de inversión y en donde la información interna de ese grupo, se proporciona sobre la base de valor razonable a los elementos claves de la administración, por ejemplo al Consejo de Administración y a la Dirección General.

Los activos y pasivos financieros designados para ser valuados a valor razonable con cambios en resultados reconocen cualquier ganancia o pérdida surgida de la valuación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados del activo o pasivo financiero se incluye en la partida de otros ingresos y gastos en el estado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 5.

ii) **Cuentas por cobrar por derechos de cobro a partes relacionadas**

Los derechos de cobro, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo y se sujetan a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

iii) **Deterioro de activos financieros**

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

Para todos los demás activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros clasificado como disponibles para la venta, la evidencia objetiva de deterioro incluye:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como falta de pago o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Probabilidad que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

IAS 39 requiere que cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de préstamos, de partidas por cobrar que se contabilizan al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, se deberá considerar los flujos que obtendría de la realización de la garantía, menos el importe de los costos necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

iv) **Baja de un activo financiero**

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

b) **Pasivos financieros**

Son clasificados como instrumentos de deuda y otros pasivos financieros.

i) **Otros pasivos financieros**

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

ii) **Baja de pasivos financieros**

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

iii) **Método de la tasa de interés efectiva**

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

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

vi) **Reconocimiento de ingresos**

a) **Ingreso por intereses**

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

vii) **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la Administración debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no fácilmente aparecen en otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de esos estimados.

Los estimados y supuestos subyacentes se revisan sobre una base regular. Las estimaciones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los criterios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros, y que tienen un riesgo significativo, que pueden derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante los siguientes períodos financieros, son como sigue:

- Deterioro del valor de los activos financieros

Los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos, se revelan en las correspondientes notas de cada cuenta o rubro afectado.

El Fideicomiso está sujeto a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales tomando como base la información recibida por parte del Administrador.

5. **Instrumentos financieros**

a) **Categorías de instrumentos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2013	2012
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>8</u>	\$ <u>12</u>
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$ <u>336,554</u>	\$ <u>350,136</u>
Pasivos financieros		
Certificados bursátiles fiduciarios	\$ <u>258,294</u>	\$ <u>269,721</u>

Durante el año no se realizaron reclasificaciones de instrumentos financieros entre las distintas categorías.

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

b) *Valorización razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por el Fideicomiso usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del balance general.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que el Fideicomiso podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso, y la porción circulante de los Certificados Bursátiles, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. Los Certificados Bursátiles a largo plazo del Fideicomiso se registran a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas que están relacionadas a indicadores de mercado.

Para obtener y revelar el valor razonable de los Certificados Bursátiles a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable de los otros instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como la de flujos de efectivo estimados, considerando las fechas de flujo en las curvas intertemporales de mercado y descontando dichos flujos con las tasas que reflejan el riesgo de la contraparte, así como el riesgo del mismo Fideicomiso para el plazo de referencia.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el valor razonable de los certificados bursátiles a largo plazo asciende a \$202,956 y \$249,657, respectivamente, el cual está determinado considerando el valor de los certificados determinado por un proveedor de precios independiente por el número de títulos en circulación en el mercado.

6. **Bienes adjudicados**

	2013	2012
Saldo inicial	\$ 1,757	\$ 1,757
Más- adjudicados	<u>8,724</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 10,481</u>	<u>\$ 1,757</u>

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

7. **Cuentas por cobrar por derechos de cobro**

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 2013 y 2012, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS (miles)		Valor en pesos	
	2013	2012	2013	2012
0 días de atraso	29,772	37,519	\$ 150,610	\$ 182,893
1 a 30 días	3,620	5,192	18,313	25,308
31 a 60 días	1,348	2,061	6,817	10,048
61 a 90 días	2,049	2,378	10,365	11,594
91 a 180 días	3,608	2,667	18,253	13,001
más de 180 días	<u>26,132</u>	<u>22,010</u>	<u>132,196</u>	<u>107,292</u>
	<u>66,529</u>	<u>71,827</u>	<u>\$ 336,554</u>	<u>\$ 350,136</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2013 y 2012 a \$30,797 y \$35,961 respectivamente.

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

Según lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, en caso de que se identifique algún crédito no elegible dentro de los documentos por cobrar, el Fideicomitente deberá reemplazar dichos créditos por nuevos créditos hipotecarios. En caso de que el Fideicomitente no pueda reemplazar los créditos, éste deberá reembolsar la parte proporcional de la contraprestación correspondiente (saldo insoluto más intereses devengados y no pagados del crédito no elegible). Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

8. Patrimonio

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

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

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

Conforme a lo estipulado en el contrato, se deberá mantener un porcentaje de aforo que se derive del monto de principal de los CB's en la fecha de pago, respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al último día del período de cobranza inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2013, el porcentaje de aforo equivale al 5.50%.

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

9. Certificados bursátiles por pagar

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

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

Clave de pizarra	CB's	Fecha de emisión	Tasa
FCASACB-06U	100	12 de oct de 2006	20%

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe de los Certificados se integra como se muestra a continuación:

	2013	2012
Certificados Bursátiles	\$ 212,443	\$ 242,167
Saldo Garantía de Pago Oportuno	45,851	27,554
Subtotal	258,294	269,721
Interés efectivo por pagar	5,581	2,343
Total Certificados Bursátiles	\$ 263,875	\$ 272,064

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$15,152 y \$15,495, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos financieros". Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los intereses pendientes de pago ascienden a \$203 y \$239, respectivamente.

Asimismo el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluye \$5,403 y \$2,140, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$38,201 y \$52,453, respectivamente.

Durante el año 2013 se llevaron a cabo los siguientes pagos de amortización:

Fecha de pago real	Monto de amortización UDIS	Valor de la UDI en la fecha de pago en título	Monto de amortización pesos
25-ene-13	638,896.75	4.887707	\$ 3,123
25-feb-13	445,682.05	4.914766	2,190
25-mar-13	23,132.17	4.931893	1,594
25-abr-13	923,801.12	4.973073	4,594
25-may-13	526,831.12	4.968791	2,618
25-jun-13	658,032.27	4.952529	3,259
25-jul-13	150,570.89	4.947882	745
25-ago-13	362,254.99	4.946926	1,792
25-sep-13	1,573,148.87	4.963188	7,808
25-oct-13	1,598,933.20	4.980453	7,963
25-nov-13	492,121.06	5.007283	2,464
25-dic-13	10,152.35	5.051105	51
			<u>\$ 38,201</u>

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

10. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos para cada clase de activo financiero y pasivo financiero, se revelan en la Nota 4.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Para la determinación del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros registrados a costo amortizado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Administración ha considerado los siguientes criterios:

- a) Para los activos financieros, las mejores estimaciones sobre la recuperabilidad de su valor con base en el método de pérdida incurrida, por lo que el valor razonable de dichos activos es similar a su valor en libros,
- b) Para los pasivos financieros, debido a que no existen emisiones que presenten condiciones similares a las del Fideicomiso y a que no existe un mercado suficientemente activo, es impráctico determinar el valor razonable de los mismos. Los flujos de efectivo contractuales aportados como garantía para el pago de la deuda, serán destinados para liquidar el importe de los intereses y principal de los Certificados Bursátiles.

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

11. Contingencias y compromisos

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

- a. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Representante Común y al Fideicomitente y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
- b. Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en los CB's, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionarle toda la información requerida de acuerdo a lo establecido en los contratos respectivos.
- c. El Fiduciario deberá celebrar y cumplir con el Cedente el Contrato de Cesión, por medio del cual, cederá y transmitirá, en forma irrevocable, en favor del Fideicomiso, los créditos hipotecarios. Asimismo, celebrar y cumplir con el Cedente los "Contratos de Cesiones Adicionales" para reemplazar "Créditos no Elegibles", de acuerdo a lo siguiente:
 1. El Cedente declara, principalmente, bajo protesta de decir verdad que en la fecha de corte y hasta la fecha de cierre:
 - i. Era el único titular de cada uno de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
 - ii. Todos los créditos hipotecarios se encuentran libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
 - iii. Cada uno de los créditos hipotecarios cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado.
 - iv. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en pesos.
 - v. Cada uno de los créditos hipotecarios y sus correspondientes hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas.
 - vi. A la fecha del presente contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los créditos hipotecarios.
 - vii. Los créditos hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
 - viii. Bajo los términos de los créditos hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el deudor hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
 - ix. A la fecha de corte cada uno de los créditos hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 20 años y ningún crédito hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la de los CB's.
 - x. Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los créditos hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% con respecto al valor de avalúo del inmueble correspondiente.

- xi.
- xii. Cada crédito hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del deudor hipotecario a una tasa.
- xiii. Cada uno de los créditos hipotecarios clasifica como un crédito hipotecario vigente.
- xiv. No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier inmueble.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 17 de marzo de 2014 por Edgar Figueroa Pantoja, Subdirector de Operación Fiduciaria y Enrique Huerta Atriano Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario).

* * * * *