

**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 2017 y  
2016 e Informe de los  
auditores independientes  
del 3 de abril de 2018



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

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



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el “Fideicomiso”), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultados, los estados de variaciones en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos de la opinión***

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

### ***Cuestiones clave de auditoría***

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## **Estimaciones para deterioro de cuentas incobrables (véase nota 8)**

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

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

1. Nos cercioramos de la integridad de los activos considerados en las cuentas por cobrar fideicomitidas al 31 de diciembre de 2017 así como de los insumos tomados para la consideración de las como estimación, analizando el perfil de nuestra población y realizando un muestreo de expedientes en la que se validó que cumplieran con los atributos establecidos en el anexo 3 de la Circular Única de Bancos.
2. Analizamos sobre una muestra de créditos al 31 de diciembre de 2017 la correcta aplicación de la metodología interna, así como la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas por la Administración del Fideicomiso establecidas en su metodología.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

### ***Otra información***

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de la incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



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

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

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

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



C.P.C. Erika Regalado García

3 de abril de 2018



**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 2017 y 2016

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	2017	2016
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,190	\$ 3,927
Bienes adjudicados	<u>35,214</u>	<u>23,536</u>
Total activo circulante	38,404	27,463
Activo no circulante:		
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>121,075</u>	<u>137,248</u>
Total activo	<u>\$ 159,479</u>	<u>\$ 164,711</u>
 <b>Pasivo y patrimonio</b>		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 23,079	\$ 18,698
Otras cuentas por pagar	<u>1</u>	<u>4</u>
Total pasivo circulante	23,080	18,702
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar	<u>186,791</u>	<u>196,853</u>
Total pasivo	209,871	215,555
 <b>Patrimonio</b>		
Patrimonio fideicomitado	(18,037)	(11,655)
Utilidades acumuladas	(39,189)	(44,671)
Resultado del ejercicio	<u>6,834</u>	<u>5,482</u>
Total patrimonio	<u>(50,392)</u>	<u>(50,844)</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 159,479</u>	<u>\$ 164,711</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.



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

## **Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos)

	2017	2016
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 17,581	\$ 19,313
Gastos generales	(7,575)	(8,090)
Productos (gastos) financieros		
Productos financieros	248	190
Gastos financieros	(10,826)	(5,983)
Valuación de instrumentos financieros	<u>7,406</u>	<u>52</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 6,834</u>	<u>\$ 5,482</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 2017 y 2016  
 (En miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Utilidades acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ (4,400)	\$ (45,749)	\$ 1,078	\$ (49,071)
Aplicaciones patrimoniales	(7,255)	-	-	(7,255)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	1,078	(1,078)	-
Resultado del ejercicio	-	-	5,482	5,482
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(11,655)	(44,671)	5,482	(50,844)
Aplicaciones patrimoniales	(6,382)	-	-	(6,382)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	5,482	(5,482)	-
Resultado del ejercicio	-	-	6,834	6,834
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ (18,037)</u>	<u>\$ (39,189)</u>	<u>\$ 6,834</u>	<u>\$ (50,392)</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 2017 y 2016  
(En miles de pesos)

	2017	2016
Actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 17,581	\$ 19,313
Ingresos por derecho de cobro (capital)	17,996	24,103
Pago de intereses	(7,579)	(8,306)
Honorarios por administración	(2,686)	(2,852)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(5,918)	(6,122)
Seguros y fianzas	(1,131)	(1,201)
Decremento en cuentas por pagar	(3)	-
Productos financieros	<u>226</u>	<u>166</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	18,486	25,101
Actividades de inversión		
Venta de bienes adjudicados	<u>350</u>	<u>780</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	350	780
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Amortización de la deuda	<u>(19,573)</u>	<u>(25,771)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(19,573)</u>	<u>(25,771)</u>
(Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(737)	110
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,927</u>	<u>3,817</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 3,190</u>	<u>\$ 3,927</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 2017 y 2016

(En miles de pesos)

### 1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

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

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

El propósito principal del Fideicomiso es:

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

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



Para tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente el Contrato de Administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al Administrador, con el fin de que éste lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al Administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

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

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

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

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



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

## 2. Bases de presentación

- a. **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS” por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso**

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

### Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

El Fideicomiso ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que se proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo.

Los pasivos del Fideicomiso, derivados de actividades de financiamiento consisten en certificados bursátiles por pagar (nota 10). De acuerdo con la transición provisional de la modificación, el Fideicomiso no ha revelado información comparativa del periodo anterior, la aplicación de estas modificaciones tuvo efectos de revelación en las notas a los estados financieros del Fideicomiso, como se indica en la nota 10.

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

IFRS 9	Instrumentos Financieros <sup>1</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (y las aclaraciones correspondientes) <sup>1</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>2</sup>

<sup>1</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

<sup>2</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir de cierta fecha para ser determinada.

### IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

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

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al 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. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.



Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que el Fideicomiso reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso está en proceso de determinar los efectos de esta nueva norma en su información financiera.

#### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso está en proceso de determinar los efectos de esta nueva norma en su información financiera.

#### **IFRS 16 Arrendamientos**

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.



La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

El Fideicomiso no cuenta con arrendamientos dentro de sus operaciones, por lo que a la entrada en vigor de esta norma no tendrá efecto en los estados financieros.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

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

#### b. *Bases de preparación*

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

Costo histórico

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

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

#### c. *Activos y pasivos financieros*

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

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

- Activos financieros

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

- 

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

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



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

- Documentos por cobrar

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

- Deterioro de activos financieros

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

- Baja de un activo financiero

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

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

- Otros pasivos financieros

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

- Baja de pasivos financieros

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

- Método de la tasa de interés efectiva

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



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

*d. Bienes adjudicados*

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

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

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

*e. Provisiones*

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

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

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

- Garantías

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

*f. Patrimonio*

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



g. **Reconocimiento de ingresos por intereses**

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

El Fideicomiso reconoce sus ingresos de la siguiente forma:

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

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

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

**4. Obligaciones fiscales**

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

**5. Administración de riesgos**

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

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

a. **Riesgo de liquidez**

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

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

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



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

**b. Riesgo de crédito**

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

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

**c. Factores de riesgo de mercado**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de los Certificados Bursátiles ascendió a \$126,828 y \$140,231, respectivamente.

**6. Instrumentos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2017	2016
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>3,190</u>	\$ <u>3,927</u>
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$ <u>121,075</u>	\$ <u>137,248</u>
Pasivos financieros		
Certificados bursátiles por pagar	\$ <u>186,791</u>	\$ <u>196,853</u>

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



## 7. Bienes adjudicados

	2017	2016
Saldo inicial	\$ 23,536	\$ 17,919
Más adquisiciones de adjudicados	12,317	6,460
Menos bajas de adjudicados	<u>639</u>	<u>843</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 35,214</u></b>	<b><u>\$ 23,536</u></b>

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

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

## 8. Cuentas por cobrar fideicomitidas

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

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS		Valor en pesos	
	2017	2016	2017	2016
0 días de atraso	\$ 13,969	\$ 16,751	\$ 82,901	\$ 93,181
1 a 30 días	2,376	2,903	14,097	16,149
31 a 60 días	1,464	1,597	8,693	8,886
61 a 90 días	710	1,229	4,215	6,837
91 a 180 días	1,500	805	8,899	4,476
más de 180 días	<u>23,090</u>	<u>25,379</u>	<u>137,029</u>	<u>141,182</u>
	43,109	48,664	255,834	270,711
Estimación de cobro dudoso	<u>(22,707)</u>	<u>(23,992)</u>	<u>(134,759)</u>	<u>(133,463)</u>
	<b><u>\$ 20,402</u></b>	<b><u>\$ 24,672</u></b>	<b><u>\$ 121,075</u></b>	<b><u>\$ 137,248</u></b>

### a) Cuentas por cobrar fideicomitidas

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2017 y 2016 a \$17,581 y \$19,313, respectivamente.

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

La tasa de interés promedio de los créditos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de 10.07%.

Según lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, en caso de que se identifique algún crédito no elegible dentro de los documentos por cobrar, el Fideicomitente deberá reemplazar dichos créditos por nuevos créditos hipotecarios. En caso de que el Fideicomitente no pueda reemplazar los créditos, éste deberá reembolsar la parte proporcional de la contraprestación correspondiente (saldo insoluto más intereses devengados y no pagados del crédito no elegible). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.



Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre, los movimientos de la estimación para cuentas de cobro dudoso se resumen a continuación:

	2017	2016
Saldo inicial	\$ (133,463)	\$ (133,179)
Incremento del año	<u>(1,296)</u>	<u>(284)</u>
Saldo final	<u>\$ (134,759)</u>	<u>\$ (133,463)</u>

En el ejercicio 2017 el saldo de la Cartera Vencida se vio disminuido derivado que el Fideicomiso realizó adjudicaciones sobre su cartera de más de 180 días de mensualidades vencidas. Derivado de lo anterior se realizó la liberación de estimación por un monto de \$7,495. Dicha liberación se encuentra registrado en el estado de resultados en el rubro de "Valuación de instrumentos financieros".

## 9. Patrimonio

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

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

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

Conforme a lo estipulado en el contrato y a los documentos que amparan la Emisión, se deberá mantener un porcentaje de aforo que se derive del monto de principal de los CB's en la fecha de pago, respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al último día del período de cobranza inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2017, el porcentaje de aforo equivale al (19.49%). En términos de los mencionados documentos, en tanto el monto de Aforo sea menor al Aforo Objetivo, el Fiduciario pagará a los Tenedores una cantidad necesaria para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el monto de Aforo sea igual al Monto de Aforo Objetivo.

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



## 10. Certificados bursátiles por pagar

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el importe de los CB's se integra como se muestra a continuación:

	2017	2016
Saldo inicial de los CB's	\$ 151,005	\$ 171,497
Amortizaciones parciales	(19,572)	(25,771)
Efecto valuaciones	<u>9,508</u>	<u>5,279</u>
Subtotal CB's	140,941	151,005
Saldo garantía de pago oportuno	45,850	45,848
Interés devengados por pagar	<u>23,079</u>	<u>18,698</u>
Total Certificados Bursátiles	<u>\$ 209,870</u>	<u>\$ 215,551</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$7,679 y \$8,786, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos financieros". Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los intereses pendientes de pago ascienden a \$119 y \$127, respectivamente.

Asimismo, el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 incluye \$22,960 y \$18,571, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la SHF, pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$19,572 y \$25,771, respectivamente.

Durante el año 2017 se llevaron a cabo los siguientes pagos de amortización:

Fecha de pago real	Monto de amortización en UDIS	Tipo de cambio UDIS	Monto amortización pesos
25/01/2017	660,304.91	5.584481	\$ 3,687
27/02/2017	189,827.60	5.685467	1,079
27/03/2017	328,092.41	5.718128	1,876
25/04/2017	453,967.98	5.751477	2,611
25/05/2017	109,731.30	5.758492	632
26/06/2017	229,133.71	5.749095	1,317
25/07/2017	340,933.69	5.759175	1,963
25/08/2017	104,137.35	5.787281	603
25/09/2017	336,845.03	5.811925	1,958
25/10/2017	179,157.45	5.821673	1,043
27/11/2017	192,439.94	5.876181	1,131
26/12/2017	282,094.48	5.926504	<u>1,672</u>
			<u>\$ 19,572</u>

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



## 11. Contingencias y compromisos

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

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

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

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



## 12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 3 de abril de 2018 por Edgar Figueroa Pantoja, Director de Operación Fiduciaria, y Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

\* \* \* \* \*

