

**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 2012 y  
2011 e Informe de los auditores  
independientes del 30 de abril de 2013

**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 2012 y 2011**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de 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 efectuado la auditoría de 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 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición) y los estados de resultados integrales, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad de los Auditores Independientes***

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros 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 planifiquemos y ejecutemos las auditorías con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrecciones 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 incorrección importante en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 eficacia 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.

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 materiales, 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 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



CPC Jorge Tapia del Barrio

30 de abril de 2013

**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 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011 (fecha de transición)  
(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Ene-2011</b>
				<b>Fecha de transición</b>
Activo no circulante:				
Documentos por cobrar	6	\$ 350,136	\$ 364,300	\$ 389,174
Bienes adjudicados	5	<u>1,757</u>	<u>1,757</u>	<u>744</u>
Total del activo no circulante		351,893	366,057	389,918
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>12</u>	<u>13</u>	<u>15</u>
Total del activo circulante		12	13	15
Total del activo		<u>\$ 351,905</u>	<u>\$ 366,070</u>	<u>\$ 389,933</u>
<b>Patrimonio y pasivo</b>				
Patrimonio				
Patrimonio aportado	7	\$ 8,830	\$ 8,830	\$ 8,903
Utilidades acumuladas		60,108	48,483	33,364
Resultado integral del ejercicio		<u>10,903</u>	<u>12,299</u>	<u>15,841</u>
Total del patrimonio		79,841	69,612	58,108
Pasivo				
Pasivo a largo plazo:				
Certificados bursátiles por pagar	8	<u>269,721</u>	<u>295,674</u>	<u>331,517</u>
Total del pasivo a largo plazo		269,721	295,674	331,517
Pasivo a corto plazo:				
Intereses por pagar		<u>2,343</u>	<u>784</u>	<u>308</u>
Total del pasivo a corto plazo		2,343	784	308
Total del pasivo		<u>272,064</u>	<u>296,458</u>	<u>331,825</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 351,905</u>	<u>\$ 366,070</u>	<u>\$ 389,933</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 integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

	Notas	2012	2011
Operaciones continuas:			
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$	35,961	\$ 41,208
Gastos de operación:			
Gastos generales		(13,782)	(15,590)
Costos financieros:			
Productos financieros		3,541	2,465
Gastos financieros		(15,495)	(16,454)
Valuación de instrumentos financieros		<u>678</u>	<u>670</u>
Resultado integral	\$	<u>10,903</u>	<u>\$ 12,299</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 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado integral del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	\$ 8,903	\$ 33,364	\$ 15,841	\$ 58,108
Aportaciones (aplicaciones) patrimoniales	(73)	(722)	-	(795)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	15,841	(15,841)	-
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,299</u>	<u>12,299</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ 8,830	\$ 48,483	\$ 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>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>\$ 8,830</u>	<u>\$ 60,108</u>	<u>\$ 10,903</u>	<u>\$ 79,841</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 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

	2012	2011
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 63,721	\$ 77,764
Pago de intereses	(13,940)	(15,981)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(8,261)	(10,954)
Seguros y fianzas	(5,212)	(4,186)
Impuestos y derechos	(309)	(450)
(Disminución) en cuentas por pagar	(4)	-
Productos financieros	<u>155</u>	<u>194</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	36,150	46,387
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Venta de bienes adjudicados	<u>-</u>	<u>300</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	300
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Amortización de la deuda	(52,452)	(55,499)
Ejercicio GPO	<u>16,301</u>	<u>8,812</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(36,151)</u>	<u>(46,687)</u>
Disminución neta de efectivo	(1)	(2)
Efectivo al inicio del año	<u>13</u>	<u>15</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 12</u>	<u>\$ 13</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 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011  
(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 Certificados con garantía de pago oportuno por parte de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), en una o varias emisiones;
- c) La colocación total o parcialmente de los Certificados entre el público inversionista para entregar el producto de su colocación al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por éste al Fideicomiso.

Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que de vez en vez lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de 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 Certificados, 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. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012, el Fideicomiso adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés); consecuentemente aplicó la IFRS 1 “*Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*”, debido a que son parte del periodo cubierto por los primeros estados financieros al 31 de diciembre de 2012. Por lo tanto, todas las IFRS que incluyen las adecuaciones e interpretaciones emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), en vigor al 31 de diciembre de 2012 y emitidas aún no vigentes adoptadas anticipadamente, se aplicaron a los estados financieros adjuntos y fueron adoptadas por el Fideicomiso en 2012.

**Transición a IFRS** - Los últimos estados financieros anuales del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre 2011, fueron preparados sobre la base Contractual. Dicha base difiere en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre 2011, se han ajustado ciertas reglas de transición obligatoria y voluntaria para cumplir con IFRS.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición a IFRS del Fideicomiso, así como su resultado neto se explican en la Nota 9.

La fecha de transición del Fideicomiso es el 1 de enero de 2011. En la preparación de los primeros estados financieros del Fideicomiso bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con las bases anteriores. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

La IFRS 1 permite algunas exenciones en la aplicación de normas específicas a períodos anteriores con objeto de apoyar a los Fideicomisos en el proceso de transición. El Fideicomiso ha aplicado las excepciones obligatorias y ha elegido ciertas opciones de adopción de primera vez como la excepción obligatoria para estimaciones contables, en relación a la consistencia con las estimaciones efectuadas por el mismo periodo de conformidad con las bases anteriores.

## 3. Administración de riesgos

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

### i) Riesgos financieros

- i.i Riesgo de liquidez
- i.ii Riesgo de crédito

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.

#### i.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 2012, el Fideicomiso tiene derechos de cobro por un importe de \$350,136.

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.

### **i.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.

### **ii) 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. Resumen de las principales políticas contables**

### **i) Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros. 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:

### **ii) Bienes adjudicados**

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

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

iii) **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.

iv) **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; o
- 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; o

- 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 la entidad 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 deferentes ; 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; o

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.

v) **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.

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.

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración del Fideicomiso 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 periodos 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 periodo 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. **Bienes adjudicados**

	31-dic-12	31-dic-11	1 enero 2011 (fecha de transición)
Inmuebles adjudicados	\$ <u>1,757</u>	\$ <u>1,757</u>	\$ <u>744</u>

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

## 6. Cuentas por cobrar por derechos de cobro a partes relacionadas

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 2012 y 2011, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS (miles)		Valor en pesos	
	2012	2011	2012	2011
0 días de atraso	37,519	44,356	\$ 182,893	\$ 208,088
1 a 30 días	5,192	7,441	25,308	34,908
31 a 60 días	2,061	3,485	10,048	16,349
61 a 90 días	2,378	3,107	11,594	14,576
91 a 180 días	2,667	2,381	13,001	11,170
más de 180 días	<u>22,010</u>	<u>16,884</u>	<u>107,292</u>	<u>79,209</u>
	<u>71,827</u>	<u>77,654</u>	<u>\$ 350,136</u>	<u>\$ 364,300</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2012 y 2011 a \$35,961 y \$41,208, 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 2012 y 2011 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

## 7. 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.

- 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, 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 2012, 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

## 8. 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 2012 y 2011 el importe de los Certificados se integra como se muestra a continuación:

	31-dic-2012	31-dic-2011	1-ene-2011 (fecha de transición)
Certificados Bursátiles	\$ 242,167	\$ 284,422	\$ 329,077
Saldo GPO	27,351	11,013	2,164
Interés efectivo	<u>203</u>	<u>239</u>	<u>276</u>
Total Certificados Bursátiles	<u>\$ 269,721</u>	<u>\$ 295,674</u>	<u>\$ 331,517</u>

El importe de los intereses devengados por esta emisión por los ejercicios de 2012 y 2011 asciende a \$15,495 y \$16,454, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los intereses pendientes de pago ascienden a \$203 y \$239, respectivamente. Asimismo el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye \$2,140 y \$545, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal.

Durante 2012 y 2011, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$52,453 y \$55,497, respectivamente.

Durante el año 2012 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-12	708,935.81	4.727909	\$ 3,352
25-feb-12	1,033,456.37	4.757882	4,917
25-mar-12	805,217.31	4.758930	3,832
25-abr-12	724,355.60	4.764351	3,451
25-may-12	566,801.49	4.751186	2,693
25-jun-12	683,479.60	4.737247	3,238
25-jul-12	958,167.95	4.760707	4,562
25-ago-12	862,961.97	4.783529	4,128
25-sep-12	1,547,458.19	4.801431	7,430
25-oct-12	438,118.99	4.820335	2,112
25-nov-12	1,195,556.44	4.840424	5,787
25-dic-12	1,427,506.64	4.869623	6,951s

El cumplimiento de estas obligaciones está sujeto a la recuperación de los derechos de cobro (Véase Nota 6).

## 9. 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.

### i) Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor de los activos financieros y los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se aproxima a su valor razonable debido principalmente a lo siguiente:

- Los instrumentos financieros de pasivo tienen una calificación crediticia de 'mxAA+(sf)' por parte de Standard & Poor's, y AAA(mex) por parte de Fitch Ratings, las cuales se consideran altas y suponen capacidad suficiente para cubrir los pagos establecidos. El servicio de la deuda, depende de los flujos generados para los activos financieros, los cuales también se consideran para determinar la calificación mencionada arriba.
- No han ocurrido cambios en los niveles actuales y estimados de aforo que resulten insuficientes para hacer frente al pago de las obligaciones de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2011, 2012 y a la fecha de emisión de estos estados financieros.
- Las condiciones de mercado se han mantenido similares para transacciones de la misma naturaleza.

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.

## 10. Explicación de la transición a IFRS

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el patrimonio a la fecha de transición del 1 de enero de 2011, como sigue:

### i) Estado de situación financiera

Descripción	31-dic-2011	1-ene-2011
Patrimonio del Fideicomiso anterior a IFRS	\$ 68,938	\$ 57,386
Pasivo por certificados bursátiles	670	718
Intereses por pagar (b)	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>Patrimonio del Fideicomiso bajo IFRS</b>	<b><u>\$ 69,612</u></b>	<b><u>\$ 58,108</u></b>

### ii) Estado de utilidad integral

Descripción	Período que terminó el 31-dic-2011
Utilidad neta anterior a IFRS	\$ 11,625
Valuación de instrumentos financieros	<u>674</u>
Utilidad neta bajo IFRS	<u>\$ 12,299</u>

### iii) Notas a los efectos de adopción de IFRS

La transición a IFRS ha resultado en los siguientes cambios en políticas contables:

- a. **Deterioro por cartera vencida** - IAS 39 requiere que cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de préstamos o 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.
- b. **Gastos de emisión de deuda** - Conforme a IFRS, los gastos de emisión de deuda representan un activo susceptible de capitalización y se debe amortizar con base en una tasa de interés efectivo. El costo amortizado de dichos gastos de emisión se debe presentar en el pasivo dentro del balance general disminuyendo la deuda que les dio origen.

## 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. 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 30 de abril de 2013 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).

\* \* \* \* \*