



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



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



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

## **FCASACB 06U**

### **REPORTE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**Plazo y fecha de vencimiento:**

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

**Número de series en que se divide la emisión:**

Una

**Número de emisión:**

Primera

**Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:**

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

El 17 de diciembre de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 9 de diciembre de 2009, se firmó el convenio modificatorio del fideicomiso, entre otros asuntos, para llevar a cabo la sustitución de la cobertura derivada del Contrato Normativo de Garantía por la del Seguro de Crédito a la Vivienda.

El 21 de diciembre de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 13 de octubre de 2010 y la autorización de la SHF, se firmó el convenio modificatorio del fideicomiso para modificar diversos artículos del Fideicomiso a fin de permitir programas de reestructura de los Créditos Hipotecarios.

Con fecha de 18 de febrero de 2014, en términos de lo resuelto en las asambleas de tenedores de los Certificados Bursátiles fechas 29 de agosto de 2013 y 22 de octubre de 2013 y con el consentimiento de la SHF, se celebró el convenio modificatorio del fideicomiso a efecto de llevar a cabo la implementación de ciertos Productos de Solución y la apertura de cuentas individuales en Banorte para los Acreditados a fin de garantizar el pago de la Cobranza, así como, la modificación al término "Gastos Mensuales", respectivamente.

**Nombre del Fiduciario:**

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

**Fideicomitente:**

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

**Fideicomisarios:**

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores Preferentes, todos ellos representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios.

Fideicomisarios en Tercer Lugar: Los Tenedores de las Constancias, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso.

**Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados tales como: tipo de valor, número, saldo insoluto inicial, saldo promedio inicial, promedio de cupón bruto y neto, promedio del servicio de la deuda, tasa promedio ponderada, plazo promedio de los activos, etc.**

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Moneda	Udis
Número de Créditos Inicial	899
Saldo Insoluto Inicial	60,715,371
Número de Créditos Final	822
Saldo Insoluto Final	54,522,317
Saldo Promedio Inicial Udis	66,329
Tasa Promedio Ponderada	10.07%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	6.53%
LTV Promedio Inicial	86.54%
LTV Promedio Final	72.83%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	191.09
Estados con mayor número de créditos:	<b>Porcentaje</b>
BAJA CALIFORNIA	26.77%
QUINTANA ROO	17.46%
ESTADO DE MEXICO	17.52%

**Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:**

Cada Certificado Bursátil Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el título respectivo, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.

**Rendimiento y procedimiento de cálculo:**

Los Certificados Bursátiles Fiduciario Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 5.10% (cinco punto diez por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de los intereses a pagar a su equivalente en Moneda Nacional en cada mes, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente y utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SI * VU t) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

I = Intereses Brutos del período.

SI = Saldo Insoluto Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en UDI's.

VUt = Último valor conocido de la UDI vigente en la Fecha de Determinación correspondiente a su equivalente en moneda nacional en cada mes

TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.  
N = Número de días del período.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en moneda nacional. Para determinar el monto en moneda nacional que deberá cubrirse en cada fecha de pago por concepto de intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente. El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en moneda nacional de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. determine.

El valor de la UDI, será el valor del día 25 de cada mes que dé a conocer Banco de México mediante su publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación:

$$SI_t = SI_{t-1} - AM$$

En donde:

Sli = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

Sli-1 = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en Circulación en el periodo anterior.

AM = La suma de los Montos de la Amortización Anticipada y de la Amortización Adicional Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$SIT = \frac{SI_t}{NT}$$

En donde:

Sli = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

SIT= Saldo Insoluto por Título en Circulación.

NT = Número de Títulos en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes en las oficinas de S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., a más tardar a las 11:00 A.M. de dicha fecha.

**Rendimiento mínimo:**

No aplica.

**Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada:**

La Amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrá realizarse de dos formas: mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago.

La amortización total para cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario Preferente en la Fecha de Vencimiento, mientras que las amortizaciones parciales consisten en lo siguiente:

1. Amortización Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta por la totalidad del Pago de Principal en una Fecha de Pago.

2. Amortización Adicional Anticipada de Principal: Significa, para cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada (ya sea parcial o total, según el monto del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

**Periodicidad y forma de pago de rendimientos:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

**Causas de Vencimiento Anticipado:**

Se actualizará el supuesto de Causa de Vencimiento Anticipado, si en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se paga íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

**Subordinación de los títulos, en su caso:**

No aplica.

**Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso:**

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada Colocación, será en las oficinas de la S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente, así como en los Suplementos al Prospecto del Programa, mismo que será definido para cada Colocación. Para tal efecto, (i) el Fiduciario deberá informar a la S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. el Monto de Pago de Interés, con por lo menos dos Días Hábiles de anticipación, y (ii) el Representante Común deberá recibir los fondos necesarios a más tardar a las 11:00 hrs. (once horas) del día hábil inmediato anterior a la fecha indicada para la amortización de principal y pago de intereses.

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

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

**Depositario:**

S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**Régimen Fiscal:**

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que es el Fideicomitente quien reconoce los efectos de estos impuestos a la utilidad en su propia información financiera.

**Dictamen valuatorio:**

No aplica

**Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.)**

Clave de Pizarra	Tipo de valor	Bolsa en donde que están registrados
FCASACB 06U	Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes	Bolsa Mexicana de Valores

*Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores.*

*La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.*

*El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.*

# Índice

<b>1) INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>7</b>
a) Glosario de términos y definiciones .....	7
b) Resumen ejecutivo .....	7
c) Documentos de carácter público .....	7
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	8
<b>2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN .....</b>	<b>9</b>
a) Patrimonio del Fideicomiso .....	9
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos .....	9
ii) Desempeño de los valores emitidos .....	16
b) Información relevante del periodo .....	17
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso .....	31
<b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>32</b>
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso .....	32
<b>4) ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>36</b>
a) Auditores externos.....	36
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés .....	36
c) Asambleas de tenedores .....	36
<b>5) PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>38</b>
<b>6) ANEXOS.....</b>	<b>42</b>
a) Estados financieros dictaminados .....	42
b) Información adicional.....	42

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

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

### b) Resumen ejecutivo

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

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

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

El patrimonio Fideicomitido, al inicio de la emisión, se integraba por 1,340 créditos denominados en udis y a tasa fija, con un Saldo Insoluto de 135,138,600 udis. Durante el ejercicio 2015, se llevaron a cabo 66 bajas por liquidación y 11 adjudicaciones de las cuales 2 fueron vendidas, finalizando el periodo con 822 créditos y un Saldo Insoluto de 54,522,317 udis.

Derivado de la asamblea del 29 de Agosto de 2013 donde se autorizó el nuevo esquema de Productos Solución, en Febrero de 2014 se emitieron las modificaciones a los contratos de Fideicomiso y Administración, a partir de esta fecha el nuevo esquema fue implementado para poder ofrecer a los acreditados los nuevos productos solución. Durante el 2015 se aplicaron un total de 81 Productos Solución, de los cuales 57 fueron por Regularización y los 24 restantes por Finiquito Vía Saldo.

Al cierre del periodo se encuentran en cartera vencida 396 créditos, con un Saldo Insoluto 27,166,636 udis.

Standard & Poor's calificó en 2015 a la emisión con 'mxAA (sf)' y Fitch Ratings con A(mex)vra.

### c) Documentos de carácter público

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

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

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

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

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

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso 563.

## 2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

### a) Patrimonio del Fideicomiso

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

Al momento de la emisión	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1340	100%	135,138,600	100%
Cartera Vencida	0	0%	-	0%
Cartera Total	1340	100%	135,138,600	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2006	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1606	100%	127,911,653	100%
Cartera Vencida	3	0%	338,852	0%
Cartera Total	1609	100%	128,250,505	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2007	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1523	99%	119,471,209	99%
Cartera Vencida	12	1%	953,386	1%
Cartera Total	1535	100%	120,424,595	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2008	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1326	96%	100,895,642	96%
Cartera Vencida	50	4%	3,712,013	4%
Cartera Total	1376	100%	104,607,655	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2009	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1140	92%	85,283,707	92%
Cartera Vencida	103	8%	7,704,155	8%
Cartera Total	1243	100%	92,987,862	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2010	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	976	85%	71,449,679	84%
Cartera Vencida	179	15%	13,437,089	16%
Cartera Total	1155	100%	84,886,768	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2011	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	839	78%	60,061,226	78%
Cartera Vencida	241	22%	17,160,570	22%
Cartera Total	1080	100%	77,221,796	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2012	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	708	69%	49,179,249	69%
Cartera Vencida	316	31%	22,449,698	31%
Cartera Total	1024	100%	71,628,947	100%

<b>Evolución de los activos al 31/Dic/2013</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto (Udis)</b>	<b>%</b>
Cartera Vigente	585	60%	38,913,881	59%
Cartera Vencida	384	40%	26,945,187	41%
<b>Cartera Total</b>	<b>969</b>	<b>100%</b>	<b>65,859,068</b>	<b>100%</b>

<b>Evolución de los activos al 31/Dic/2014</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto (Udis)</b>	<b>%</b>
Cartera Vigente	497	55%	33,075,940	54%
Cartera Vencida	402	45%	27,639,431	46%
<b>Cartera Total</b>	<b>899</b>	<b>100%</b>	<b>60,715,371</b>	<b>100%</b>

<b>Evolución de los activos al 31/Dic/2015</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto (Udis)</b>	<b>%</b>
Cartera Vigente	426	52%	27,355,681	51%
Cartera Vencida	396	48%	27,166,636	49%
<b>Cartera Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

### **i.i) Desempeño de los activos**

Capital Programado	Capital No Programado	Capital Total	Intereses		Otros	Total de Ingresos
			Ordinarios	Moratorios		
6,459,042	18,829,856	25,288,897	17,984,929	758,678	5,978,402	50,010,906

Cifras expresadas en pesos

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

<b>Composición de Activos por destino</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
Adquisición	822	100.00%	54,522,317	100.00%
Liquidez	0	0.00%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por estado:</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
BAJA CALIFORNIA	224	27%	14,598,339	27%
BAJA CALIFORNIA SUR	29	4%	1,479,394	3%
CHIAPAS	35	4%	3,022,521	6%
COAHUILA	11	1%	569,742	1%
DISTRITO FEDERAL	53	6%	3,968,753	7%
ESTADO DE MEXICO	133	16%	9,549,630	18%
HIDALGO	3	0%	148,684	0%
JALISCO	21	3%	1,995,050	4%
MICHOACAN	2	0%	129,714	0%
NAYARIT	1	0%	72,531	0%
PUEBLA	78	9%	4,481,844	8%
QUERETARO	13	2%	1,262,934	2%
QUINTANA ROO	162	20%	9,521,949	17%

<b>Composición de Activos por estado:</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
SONORA	1	0%	78,967	0%
TABASCO	19	2%	1,022,139	2%
TAMAULIPAS	2	0%	137,190	0%
VERACRUZ	35	4%	2,482,936	5%
<b>Total general</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por Tasa de Interés:</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
MENOR AL 8.99 %	2	0.24%	74,424	0.14%
9.00 % - 9.24 %	11	1.34%	879,885	1.61%
9.25 % - 9.49 %	14	1.70%	987,048	1.81%
9.50 % - 9.74 %	164	19.95%	8,603,075	15.78%
9.75 % - 9.99 %	135	16.42%	7,830,802	14.36%
10.00 % - 10.24 %	237	28.83%	16,823,629	30.86%
10.25 % - 10.49 %	75	9.12%	5,898,209	10.82%
10.50 % - 10.74 %	131	15.94%	9,713,872	17.82%
10.75 % - 11.00 %	53	6.45%	3,711,373	6.81%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por Plazo Original (meses):</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
240	4	0.49%	287,638	0.53%
300	369	44.89%	25,721,468	47.18%
360	449	54.62%	28,513,211	52.30%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por Plazo Restante (meses):</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
Menor a 100	1	0.12%	45,071	0.08%
101-120	1	0.12%	49,681	0.09%
121-140	1	0.12%	92,304	0.17%
141-160	41	4.99%	2,935,495	5.38%
161-180	237	28.83%	15,634,532	28.68%
181-200	161	19.59%	10,639,024	19.51%
201-220	344	41.85%	23,025,768	42.23%
221-240	36	4.38%	2,100,443	3.85%
241-260	0	0.00%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por Año de Originación:</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
2000	14	1.70%	820,994	1.51%
2001	255	31.02%	15,973,247	29.30%
2002	179	21.78%	12,051,497	22.10%
2003	183	22.26%	11,636,344	21.34%
2004	114	13.87%	8,251,441	15.13%
2005	32	3.89%	2,169,107	3.98%
2006	44	5.35%	3,542,378	6.50%
2007	1	0.12%	77,310	0.14%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por LTV Original:</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
< 39.99%	1	0.12%	35,529	0.07%
40.00% - 49.99%	11	1.34%	486,588	0.89%
50.00% - 59.99%	14	1.70%	1,060,380	1.94%
60.00% - 69.99%	14	1.70%	741,465	1.36%
70.00% - 79.99%	63	7.66%	4,149,187	7.61%
> 80%	719	87.47%	48,049,168	88.13%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por LTV Actual:</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
< 39.99%	1	0.12%	35,529	0.07%
40.00% - 49.99%	11	1.34%	486,588	0.89%
50.00% - 59.99%	14	1.70%	1,060,380	1.94%
60.00% - 69.99%	14	1.70%	741,465	1.36%
70.00% - 79.99%	63	7.66%	4,149,187	7.61%
> 80%	719	87.47%	48,049,168	88.13%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

<b>Composición de Activos por Servicio en la Deuda respecto al ingreso (DTI):</b>	<b>Créditos</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
<9.99%	782	95.13%	52,167,962	95.68%
10.00%-14.99%	22	2.68%	1,710,601	3.14%
15.00%-19.99%	8	0.97%	359,486	0.66%
20.00%-24.99%	3	0.36%	142,230	0.26%
25.00%-29.99%	2	0.24%	68,600	0.13%
30.00%-34.99%	1	0.12%	19,321	0.04%
35.00%-39.99%	0	0.00%	0	0.00%
>40.00%	4	0.49%	54,116	0.10%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100%</b>	<b>54,522,317</b>	<b>100%</b>

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

Al inicio del periodo el número de créditos era de 899 con un Saldo Insoluto de 60,715,371 udis, durante el periodo reportado se liquidaron 66 créditos y se realizaron 11 adjudicaciones. Durante el periodo que se reporta se recibieron pagos a capital programados y no programados por un monto total de \$25,288,897, finalizando el periodo con un Saldo Insoluto total de 54,522,317 udis y 822 créditos activos.

Al 31 de diciembre del 2015 se tienen 198 créditos en proceso judicial y 45 propiedades en inventario con un valor de \$17,919,006.57

Ver nota i.i.

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

	Créditos	Monto
01/01/2015	899	60,715,371
31/12/2015	822	54,522,317

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

	Créditos	Monto
Al corriente	316	20,046,800
01-30 Días de Atraso	39	2,785,996
31-60 Días de Atraso	23	1,428,655
61-90 Días de Atraso	14	856,768
> 90 Días de Atraso	232	15,390,332
En proceso Judicial	198	14,013,765
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>54,522,317</b>

Banorte realiza la gestión de recuperación de cartera Bursatilizada a través de tres grupos de trabajo (administrativa, extrajudicial y judicial). El primer contacto con clientes en atraso de pago 1-30 días; se da mediante nuestro Call Center interno, Banortel, quien funge como nuestro provisor de servicio del área de Cobranza Consumo. Banortel está habilitado tanto para la atención de llamadas de entrada como para realizar llamadas de consecución del pago (a través de un marcador predictivo).

La estrategia de cobranza es asignar de manera fija las cuentas de mayor saldo y riesgo, las cuentas de menor saldo y riesgo se gestiona por el resto de los ejecutivos a través de campañas vía el marcador predictivo. Asimismo, se cuenta con un equipo de ejecutivos para atender llamadas entrantes derivadas de los mensajes, cartas, correos electrónicos, estados de cuenta enviados en dicho periodo. El área de Cobranza Administrativa recibe en promedio 5,100 llamadas y realiza en promedio 49,000 llamadas.

Actualmente se realizan ejercicios de localización en los cuales se solicitan expedientes electrónicos al área de Custodia de Documentos, así como también se realiza un envío mensual a Buro de Crédito con la finalidad de obtener datos de contacto.

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

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

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sigue Banorte como Administrador han sido desarrolladas por Banorte. La obligación asumida por Banorte es de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera. La administración de Banorte mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza que pudiere adoptar Banorte resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de octubre de 2014 los créditos con más de 6 mensualidades vencidas y de los cuales no exista promesa de pago por parte de los acreditados se lleva a cabo la cancelación de la cobertura de flujos a efecto de recortar los gastos del fideicomiso.

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

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

## ii) Desempeño de los valores emitidos

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

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

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de Intereses en UDIS	Monto pagado de Intereses en pesos	Monto pagado de Principal en UDIS según cascada del Fideicomiso	Monto pagado de Principal en pesos según cascada del Fideicomiso	Saldo Insoluto ajustado en UDIS	Saldo Insoluto ajustado en pesos	Número de títulos en circulación	Valor Nominal inicial por certificado	Valor Nominal ajustado por certificado
99	26-ene-15	5.289618	163	861	405	2,143	36,673	193,984	1,351,386	27.436810	27.136996
100	25-feb-15	5.284243	161	851	645	3,409	36,027	190,377	1,351,386	27.136996	26.659581
101	25-mar-15	5.294219	143	757	314	1,662	35,714	189,075	1,351,386	26.659581	26.427331
102	27-abr-15	5.323373	157	835	363	1,931	35,351	188,186	1,351,386	26.427331	26.158935
103	25-may-15	5.300323	150	796	84	443	35,267	186,927	1,351,386	26.158935	26.097046
104	25-jun-15	5.274449	155	817	446	2,350	34,822	183,665	1,351,386	26.097046	25.767355
105	27-jul-15	5.282922	148	782	653	3,447	34,169	180,513	1,351,386	25.767355	25.284516
106	25-ago-15	5.292033	150	794	579	3,063	33,590	177,761	1,351,386	25.284516	24.856240
107	25-sep-15	5.304059	148	782	349	1,851	33,241	176,314	1,351,386	24.856240	24.598021
108	26-oct-15	5.320868	141	752	442	2,354	32,799	174,519	1,351,386	24.598021	24.270611
109	25-nov-15	5.351251	144	771	399	2,134	32,400	173,382	1,351,386	24.270611	23.975557
110	28-dic-15	5.375986	138	740	440	2,367	31,960	171,816	1,351,386	23.975557	23.649780

Cifras reportadas en miles, a excepción del Valor Nominal por Título.

Valor Nominal: los montos consideran el pago de Principal en la Fecha de Pago de cada Cupón.

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

**(Cifras en millones de pesos)**

### **1) Seguimiento de la exposición crediticia con el sector desarrollador de vivienda.**

Durante el 2015, Corporación GEO S.A.B. de C.V. (GEO) y Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V (Homex), dos de las tres principales desarrolladoras de vivienda del país concluyeron el proceso de concurso mercantil, lo cual les permitió reestructurar la deuda que tenían con sus acreedores, entre los cuales se encuentra Banorte.

#### **Capitalización de pasivos**

Como parte de la reestructura de pasivos de GEO y Homex, Banorte recibió a cambio de los créditos quirografarios reconocidos por los jueces de los concursos mercantiles diversos activos, entre ellos, acciones y títulos opcionales para suscribir acciones en un plazo de 12 años de GEO y acciones de Homex, con lo cual Banorte elimina de su balance general los créditos quirografarios que mantenía a cargo de dichas desarrolladoras, monto que asciende a \$1,523.

Las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones recibidos como dación fueron registrados inicialmente como “Bienes adjudicados” con base en los requerimientos establecidos en el criterio contable B-7 “Bienes Adjudicados”.

Posteriormente, de acuerdo a su intención y plan de negocios, Banorte reclasificó las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones a los rubros de Inversiones en valores (en la categoría de “Títulos disponibles para la venta”) y Derivados, respectivamente. Banorte valúa estos activos a su valor razonable.

### **2) Amortización Bono Quirografario Banorte 2015**

El pasado 20 de julio de 2015 se liquidó en su totalidad el Bono Quirografario Banorte 2015 emitido el 19 de julio de 2010 bajo el formato 144A/RegS y que estuvo listado en la Bolsa de Valores de Luxemburgo (ISIN USP14008AA79) pagando una tasa fija anual del 4.375%. El monto liquidado ascendió a USD 300. Los fondos recaudados en su momento se utilizaron para el refinanciamiento de pasivos y otros propósitos corporativos generales.

#### **Capacidad Operativa**

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Fincasa) dejó de ofrecer créditos individuales; por lo que la oferta y capacidad operativa del administrador que a continuación se indica es únicamente de Banorte.

Banorte cuenta con amplia experiencia en el manejo de activos crediticios, en particular en cartera de créditos hipotecarios y cuenta con la infraestructura para administrar grandes volúmenes de operación a través de sus diferentes sistemas informáticos y aprovechando su red de 1,191 sucursales, sus Centros de Atención a Promotores (CAP's) además de contar con servicio de atención a clientes (Banortel) y cobertura nacional.

En particular, los créditos hipotecarios de Banorte son otorgados a personas físicas y personas físicas con actividad empresarial, las cuales deben cumplir características específicas entre las que se encuentran contar un buen historial crediticio. El destino de los créditos hipotecarios primordialmente está orientado a la adquisición de vivienda media y residencial, así como programas con INFONAVIT, FOVISSSTE, entre otros.

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

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

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

### **Crédito Hipotecario**

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

La red de sucursales de Banorte es administrada por 8 territoriales.

### **CAP's (Centro de Atención a Promotores)**

Al cierre del periodo reportado, Banorte cuenta con 25 CAP's (Centros de Atención a Promotores) así como con ejecutivos remotos que tienen como objetivo la disminución de tiempos en la operación del crédito hipotecario descentralizando los procedimientos que podrían retrasar el flujo operativo necesario para el otorgamiento del crédito.

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

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

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

## Audidores Externos

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

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

## Administradores y Accionistas

El Consejo de Administración de Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte) está integrado por 15 Consejeros Propietarios, de los cuales 10 son independientes. Los Consejeros Suplentes sólo pueden suplir, en caso de una vacante temporal, a sus respectivos propietarios, en el entendido de que los Consejeros Suplentes de los Consejeros Independientes tienen este mismo carácter.

Frecuencia de las sesiones: El Consejo sesionará trimestralmente y en casos extraordinarios a petición del Presidente del Consejo, del 25% de los Consejeros.

Quórum: 51% de los Consejeros debiendo estar siempre por lo menos uno independiente.

- Todos los miembros propietarios del Consejo tienen voz y voto en las sesiones.
- Ante la ausencia de un miembro propietario, será el suplente de éste quien tenga derecho a voto y su presencia se considerará como parte del quórum requerido.
- Cuando esté presente el miembro propietario, el suplente no tendrá derecho de voto y su presencia no se considerará como parte del quórum requerido.
- Las decisiones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes.

El Consejo de Administración fue designado por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de fecha 24 de abril de 2015. Dicho Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Carlos Hank González	Presidente del Consejo de Administración  Propietario	Octubre de 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fue Director General de Grupo Financiero Interacciones, de Interacciones Casa de Bolsa y de Grupo Hermes.</li><li>• Fue Director General Adjunto de Grupo Financiero Banorte.</li><li>• Ocupó la Vicepresidencia del Consejo de Administración en Gruma.</li><li>• Es Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Iberoamericana.</li></ul>
Don Juan Antonio González Moreno	Propietario	Abril de 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Gruma y Gimsa.</li><li>• Se ha desempeñado como Director General de Gruma Asia y Oceanía, Vicepresidente Senior de Proyectos Especiales de Gruma Corporation. Presidente del Consejo y Director General de CarAmigo EE.UU., Vicepresidente de las Regiones Central y Oriental de MissionFoods, así como Presidente y Vicepresidente de Ventas de Azteca Milling.</li><li>• Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Regiomontana, y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de San Diego California.</li></ul>

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don David Villarreal Montemayor	Propietario	Octubre de 1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director General y accionista mayoritario de Artefactos Laminados, S. A. de C.V.</li> <li>• Es Presidente del Consejo de Administración y Director General Adjunto de Inmobiliaria Montevi, S.A. de C.V. y de Inmobiliaria Monyor S.A. de C.V.</li> <li>• Es Consejero Consultivo Regional de Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) y Consejero Financiero y Desarrollador de Negocios en SISMEM, Sistemas Mexicanos, S.A. de C.V.</li> <li>• Es Ingeniero Mecánico Electricista del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Ciencias de Controles Automáticos de la misma Institución.</li> </ul>
Don José Marcos Ramírez Miguel	Propietario	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director General de Grupo Financiero Banorte, Banco Mercantil del Norte y Casa de Bolsa Banorte Ixe.</li> <li>• Se ha desempeñado como Director General de Banca Mayorista y como Director General Corporativo dentro de Grupo Financiero Banorte.</li> <li>• En Grupo financiero Santander fue Director General de Finanzas, Director General de Banca Mayorista, Director General de Casa de Bolsa Santander y Vicepresidente Ejecutivo del Grupo.</li> <li>• Fungió como Presidente de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles, colaboró en Nacional Financiera, S.N.C., trabajó en Banque Nationale de Paris y Banque Indosuez Mexico, fundó Finventia y fue consultor interdisciplinario en Peat Marwick Mexico.</li> <li>• Es Licenciado en Actuaría por la Universidad Anáhuac, cuenta con estudios de postgrado en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una Maestría en Administración de Empresas (MBA) en el E.S.A.D.E. Barcelona, España.</li> </ul>
Don Everardo Elizondo Almaguer	Propietario Independiente	Abril de 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es el Fundador y Director de la Escuela de Graduados de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Es Catedrático de Finanzas Internacionales de la EGADE, Business School, ITESM.</li> <li>• Ocupó la Dirección de Estudios Económicos del Grupo Industrial Alfa (hoy Grupo Alfa).</li> <li>• Fundó la Consultoría Index, Economía Aplicada S.A.</li> <li>• Fue Subgobernador del Banco de México.</li> <li>• Es miembro del Consejo de Administración de varias empresas.</li> <li>• Es Licenciado en Economía por la Universidad de Nuevo León y cuenta con una Maestría en Economía por la Universidad de Wisconsin-Madison.</li> </ul>
Doña Patricia Armendáriz Guerra	Propietario Independiente	Abril de 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Directora General de Financiera Sustentable, Directora Asociada del Banco de Pagos Internacionales y Socia Directora y Fundadora de Valores Financieros.</li> <li>• Fue asesora del Presidente Vitalicio del Consejo de GFNorte, Don Roberto González Barrera, y Directora de Proyectos Especiales de la misma Institución.</li> <li>• Se ha desempeñado como Asesora del Secretario de Hacienda y Crédito Público y como Vicepresidenta de</li> </ul>

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<p>Supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Actuario Matemático de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), cuenta con una Maestría en Economía por la misma Institución, así como con un Doctorado en Economía de la Universidad de Columbia.</li> </ul>
Don Héctor Reyes-Retana y Dahl	Propietario Independiente	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Miembro del Consejo del Banco del Ahorro Nacional (Bansefi).</li> <li>• Fundó el organismo paraestatal "ProMéxico, Inversión y Comercio" en la Secretaría de Economía.</li> <li>• Fungió como Director General de Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C (Bancomext), como Director General de Banca Confía y como Director de Operaciones Internacionales en el Banco de México (Banxico).</li> <li>• Fue Director General de Grupo Financiero Mifel y de Banca Mifel y ocupó la Vicepresidencia en la Asociación de Banqueros de México</li> <li>• Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas en Cornell University.</li> </ul>
Don Juan Carlos Braniff Hierro	Propietario Independiente	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Presidente del Consejo de Administración de Corporación GEO, S.A.B. de C.V.</li> <li>• Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Capital I, Fondos de Inversión Inmobiliaria.</li> <li>• Es Miembro del Consejo de Administración de Maxcom y Afore XXI Banorte.</li> <li>• En Grupo Financiero BBVA Bancomer fue Vicepresidente del Consejo, Presidente del Consejo de Seguros, Pensiones, Afore, Bancomer y Miembro de los Comités de Crédito, Riesgos y Auditoría. También ha participado como miembro del Consejo de Administración y Comités en compañías como: Fomento Económico Mexicano (FEMSA), Coca Cola Femsa (KOF), Aeroméxico, Maizoro, Hoteles Presidente Intercontinental y El Paso Corp., entre otros.</li> </ul>
Don Armando Garza Sada	Propietario Independiente	Julio de 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Presidente del Consejo de Administración de Alfa.</li> <li>• Participa en los Consejos de las siguientes empresas e instituciones: Banco de México Consejo Regional, Femsa, Frisa, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Lamosa, Liverpool, Proeza, Consejo Consultivo de la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford y es miembro del Consejo de la Universidad de Stanford.</li> <li>• Graduado del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.</li> </ul>
Don Alfredo Elías Ayub	Propietario Independiente	Abril de 2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se desempeñó como Director General de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Director General de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA) y ocupó varios cargos dentro de la Secretaría de Energía y Minería.</li> <li>• Fue miembro de los Consejos de Ex Alumnos de la</li> </ul>

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			<p>Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, Nacional Financiera, Multibanco Mercantil de México y Banco Internacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se desempeñó como Presidente del Consejo del Instituto Mexicano de Investigaciones Eléctricas y de la Fundación Harvard en México.</li> <li>• Es Presidente del Consejo de Administración de Promociones Metropolis S.A de C.V. y es miembro del consejo de Iberdrola USA y Rotoplas.</li> <li>• Es Ingeniero Civil de la Universidad Anáhuac y cuenta con un Maestría en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.</li> </ul>
Don Adrián Sada Cueva	Propietario Independiente	Abril de 2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director General Ejecutivo y miembro del Consejo de Administración de Vitro S.A.B. de C.V. y ha tenido a su cargo diversas Direcciones dentro del mismo grupo industrial.</li> <li>• Es miembro de los consejos de la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex), Comegua, Club Industrial de Monterrey, de la Universidad de Monterrey y del Consejo Directivo de la Cámara de la Industria de Transformación (CAINTRA).</li> <li>• Es Licenciado en Negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Negocios en la Universidad de Stanford.</li> </ul>
Don Alejandro Burillo Azcárraga	Propietario Independiente	Abril de 2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Pegaso.</li> <li>• Ha participado como socio mayoritario y estratégico en: Ixe Banco, Laredo National Bank, Telefónica Movistar, Club de Futbol Atlante, entre otras. También ha participado como miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A.</li> </ul>
Don José Antonio Chedraui Eguía	Propietario Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director General de Grupo Comercial Chedraui.</li> <li>• Se ha desempeñado como Director Comercial y luego como Director General de Comercial en Las Galas.</li> <li>• Participa en la Fundación Chedraui, Young Presidents' Organization y México Nuevo.</li> <li>• Es Licenciado en Contaduría y Finanzas por la Universidad Anáhuac</li> </ul>
Don Alfonso de Angoitia Noriega	Propietario Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Vicepresidente Ejecutivo y Presidente del Comité de Finanzas de Grupo Televisa, S.A.B., ha sido miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo así como Vicepresidente Ejecutivo de Administración y Finanzas de la misma empresa.</li> <li>• Es miembro del Consejo de Administración de Empresas Cablevisión, S.A. de C.V., Innova, S. de R.L. de C.V. (Sky), Cablemás Telecomunicaciones, S.A. de C.V., Operbes, S.A. de C.V. (Bestel), Televisión Internacional, S.A. de C.V. y Grupo Axo, S.A.P.I. de C.V., así como de The Americas Society.</li> <li>• Fue socio fundador de la firma de abogados Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.</li> <li>• Fue miembro del Consejo de Grupo Modelo, S.A.B. de</li> </ul>

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			C.V. • Es Licenciado en Derecho egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
Doña Graciela González Moreno	Suplente	Abril de 2013	• Es Contador Privado por la Universidad Labastida de Monterrey, N.L. Desde septiembre de 1988 a 2010 participó como socia fundadora y miembro del Consejo de Administración de Asociación Gilberto, A.C., siendo Vicepresidenta de 2007 a 2010. Es hija de Don Roberto González Barrera, hermana de Doña Bertha González Moreno, Don Juan González Moreno y Don Roberto González Moreno.
Don Juan Antonio González Marcos	Suplente	Abril de 2014	• Presidente de Maranello Magnate, LLC • Fue Director de Proyectos de Mercadotecnia en Misión Food. • Es Licenciado en Producción de Audio del SAE Institute of Melbourne. • Es Licenciado de Bellas Artes, Mercadeo de University of North Texas.
Don José María Garza Treviño	Suplente Independiente	Abril de 2014	• Actualmente es Presidente del Grupo Garza Ponce. • Ha participado como miembro del Consejo de Administración en Grupo Financiero BITAL, Finanzas Monterrey, Banca Afirme, Banca Confía- Abaco Grupo Financiero. • Fungió como Vicepresidente en el Consejo Patronal de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (A.M.P.I.P.), como Consejero en COPARMEX y en la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces y como Presidente de Ingenieros Civiles Ex a Tec. • Participó en los Consejos Consultivos de HSBC Noreste, BBVA Noreste y NAFINSA.
Don Robert William Chandler Edwards	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es socio de Sánchez DeVanny Eseverri, S.C. desde 1991. • Es miembro del Consejo Directivo de Banco de Bajío, S.A. • Ha sido funcionario de diversas entidades financieras como Chase Manhattan Bank, Banco Mercantil Agrícola de Caracas, Banco de Comercio de Bogotá y Banco Mercantil del Norte, S.A. • Participó en los Consejos de Administración de Banco del Centro, S.A., Banpaís, S.A. y de Cydsa, S.A.
Don Alberto Halabe Hamui	Suplente Independiente	Abril del 2014	• Es Subdirector General de Inmobiliaria IHM S.A. de C.V. desde el 2007, de Comercializadora de Viviendas Albatros S.A. de C.V. y de Nueva Imagen Construcciones S.A. de C.V. • Es parte del Comité de Administración y de Operaciones de St Regis México y del Consejo Metropolitano Banorte, asimismo, participó en el Consejo de Administración de la Microfinanciera Finsol.
Don Roberto Kelleher Vales	Suplente Independiente	Abril del 2014	• Actualmente, es Accionista, Vicepresidente y CEO de Inmobilia Desarrollos. • Fungió como Consejero y Presidente de la Asociación Nacional de Distribuidores Volkswagen y fue Consejero

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>	<b>INICIO EN LA EMPRESA</b>	<b>ANTECEDENTES PROFESIONALES</b>
			de la Asociación Mexicana de Distribuidores de autos.
Don Manuel Aznar Nicolín	Suplente Independiente	Marzo del 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Socio del Despacho Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.</li> <li>• Es Licenciado en Derecho egresado de la Escuela Libre de Derecho de la Ciudad de México.</li> </ul>
Don Guillermo Mascareñas Milmo	Suplente Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director Asociado de Alpha Patrimonial, S.A. de C.V.</li> <li>• Fue Consejero de Grupo Pegaso, Grupo Televisa y Casa de Bolsa Inverlat.</li> </ul>
Don Ramón A. Leal Chapa	Suplente Independiente	Julio del 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director de Tesorería de Alfa Corporativo.</li> <li>• Desempeñó diversas funciones ejecutivas en Pulsar, Vector Casa de Bolsa y Violy &amp; Partners.</li> </ul>
Don Isaac Becker Kabacnik	Suplente Independiente	Abril del 2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Presidente de Becker e Hijos, S.A. de C.V. y de Bechtel, S.A. de C.V.</li> <li>• Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México.</li> </ul>
Don Eduardo Livas Cantú	Suplente Independiente	Abril de 1999	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Asesor Financiero Independiente.</li> <li>• Forma parte del Consejo de Administración de Gruma S.A. de C.V. y Gimsa S.A. de C.V.</li> <li>• Fue miembro del Comité Ejecutivo de Gruma S.A. de C.V. y Director General Corporativo de Gruma S.A. de C.V. y Gimsa S.A. de C.V.</li> </ul>
Don Javier Braun Burillo	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director de Operaciones y miembro del Consejo de Administración de Grupo Pegaso.</li> <li>• Fungió como Director General de Pegaso Banda Ancha.</li> <li>• Es Licenciado en Ciencias Económicas egresado de la Universidad Iberoamericana. Cuenta con un MBA de la UCLA Anderson School of Management.</li> </ul>
Don Rafael Contreras Grosskelwing	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Director de Administración y Finanzas de Grupo Comercial Chedraui, S.A. de C.V.</li> <li>• Miembro del Consejo Consultivo de Banco Nacional de México, S.A.</li> <li>• Es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana.</li> </ul>
Doña Guadalupe Phillips Margain	Suplente Independiente	Abril de 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es Vicepresidente de Finanzas y Riesgos de Grupo Televisa, S.A.B.</li> <li>• Forma parte de los Consejos de Administración de Más Fondos, S.A. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B., Evercore Casa de Bolsa, S.A. e Innova, S. de R.L. de C.V.</li> <li>• Es Licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Cuenta con una Maestría y Doctorado por Tufts University.</li> </ul>

Nota: Don Miguel Alemán Magnani y Don Lorenzo Lazo Margain presentaron respectivamente sus renunciaciones a los cargos como Consejero Propietario Independiente y Consejero Suplente Independiente de GFNorte y Banorte el 23 de julio de 2015.

**Principales Funcionarios a diciembre de 2015**

<b>Nombre</b>	<b>Antigüedad empresa</b>	<b>Puesto actual</b>	<b>Edad</b>	<b>Escolaridad máxima</b>	<b>Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal</b>
José Marcos Ramírez Miguel	5.1	DG de GFNorte	52	Maestría en Administración de Empresas	Santander, México
Carlos Eduardo Martínez González	16.7	DG Banca Minorista	52	Maestría en Dirección de Empresas	Grupo Financiero Serfin.
José Armando Rodal Espinosa	22.7	DG Banca Mayorista	46	Maestría en Administración	ITESM.
Fernando Solís Soberón	8.5	DG Ahorro y Previsión	54	Doctorado en Economía	Grupo Nacional Provincial, Grupo Bal, CONSAR, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
Samuel J. Munafó	4.0	DG de Inter National Bank	66	Posgrado en Préstamos Comerciales	The Clyde Savings, Indiana Lawrence Bank, Community First Bank & Trust y First Financial Bancorp en Ohio.
Rafael Victorio Arana de la Garza	4.3	DG Operaciones, Administración y Finanzas	64	Maestría en Ingeniería Industrial y de Operaciones	Director General de Banca de Personas para Latinoamérica y el Caribe de HSBC. Director General Adjunto en HSBC México.
Sergio Deschamps Ebergenyi	18.1	Director Territorial Norte	61	Lic. en Administración de Empresas	Banca Serfin.
Humberto Luna Gale	9.9	Director Territorial México Norte	53	Maestría en Alta Dirección	Santander Serfin.

<b>Nombre</b>	<b>Antigüedad empresa</b>	<b>Puesto actual</b>	<b>Edad</b>	<b>Escolaridad máxima</b>	<b>Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal</b>
Alfonso Páez Martínez	17.9	Director Territorial Centro	50	Maestría en Alta Dirección	Casa de Bolsa Abaco y Casa de Bolsa Probursa.
Jorge Luis Molina Robles	21.7	Director Territorial Peninsular	59	Ing. Civil	Gobierno del Estado de Chiapas.
Alberto Salvador López	13.6	Director Territorial México Norte	52	Lic. en Actuaría	Seguros Bancomer, S. A., Banca Promex, Banco del Atlántico.
Alejandro del Valle Morales	10.1	Director Territorial México Sur	45	Maestría en Dirección de Empresas	Casa de Bolsa Banorte
Francisco José Archivaldo Rodríguez Giacinti	8.7	Director Territorial Sur	58	Físico	Santander, Bancomext, Ixe GF
Manuel Antonio Romo Villafuerte	7.1	DG Medios de Pago	50	Maestría en Economía	Ixe GF, Banco Nacional de México.
Isaías Velázquez González	17.0	DG de Auditoría	53	Lic. en Contaduría Pública	CNBV
Jorge Alberto Hurtado Martín	23.2	Director Territorial Occidente	43	Lic. en Comercio Exterior	ND
Guillermo Chávez Eckstein	0.4	DG Admón Crédito y Riesgos	60	Maestría en Dirección de Empresas	HSBC

## **Comités de apoyo al Consejo de Administración de GFNorte**

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

La estructura de Gobierno Corporativo es la siguiente:

### **Comités de Apoyo a Consejos de Administración**

- Consejo Asesor
- Comité de Políticas de Riesgo
- Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
- Comité de Recursos Humanos
- Consejos Regionales
- Comité de Nominaciones

### **Comités de Apoyo a la Dirección General de GFNorte**

Como apoyo a la labor de la Dirección General de GFNorte, existen varios Comités que conocen, proponen y resuelven dentro de sus facultades sobre diversos aspectos relacionados con la marcha del negocio. En estos Comités participan los directores generales de áreas que reportan directamente a la Dirección General, así como otros funcionarios responsables de áreas específicas. Los comités de apoyo son los siguientes:

- Comité de Inversión
- Comité de Seguridad
- Comité Central de Crédito
- Comité Central de Recuperación de Crédito
- Comité de Activos y Pasivos
- Comité de Mercados Financieros
- Comité de Comunicación y Control
- Comité de Negocios Fiduciarios
- Comité de Proyectos de Inversión
- Comité de Integridad
- Comité de Inversiones en Portafolios Administrados
- Comité de Crédito Paramétrico
- Comité de Análisis de Productos Financieros
- Comité de Recuperación y Continuidad

## **Calificaciones de la Estructura**

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

Con fecha del 27 de abril de 2015, la Agencia Calificadora Standard & Poor's emitió comentarios a la calificación de la emisión FCASACB 06U:

### **ASUNTO**

Standard & Poor's baja calificación a 'mxAAsf' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U.

### **EVENTO RELEVANTE**

#### **RESUMEN**

\*Bajamos a 'mxAAsf' de 'mxAAsf' la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados por Fincasa y administrados por Banorte.

\*La baja de calificación refleja el deterioro en el nivel de sobrecolateralización, que ya no es suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a su calificación anterior, a pesar de que la cartera vencida se ha mantenido relativamente estable.

\*La baja también refleja el bajo nivel de ingresos por las ventas de inmuebles recuperados y por las reclamaciones del seguro de crédito a la vivienda durante los últimos años, hecho que ha contribuido al deterioro en el aforo de la transacción.

México, D.F., 27 de abril de 2015.-Standard & Poor's bajó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional -CaVal- a 'mxAAsf' de 'mxAAsf' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U, respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa; no calificada) y administrados por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte (Banorte), tras la fusión de Fincasa en este último.

La baja de calificación refleja la tendencia en el deterioro en el nivel de sobrecolateralización que ha presentado la transacción, a pesar de que la cartera vencida del portafolio bursatilizado se ha mantenido relativamente estable desde nuestra última acción de calificación en mayo de 2014. En opinión de Standard & Poor's, la protección crediticia, combinada con nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, ya no es suficiente para respaldar su calificación anterior. Esta disminución en el aforo considera, en parte, el hecho de que el fideicomiso no ha tenido ingresos por ventas de los inmuebles recuperados durante los últimos años.

Con cifras a marzo de 2015, la cartera vencida -medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio- permaneció en niveles muy similares a los observados en nuestra última acción de calificación, al ubicarse en 22.77% a marzo de 2015 desde 22.60% a febrero de 2014. Por otra parte, la cartera vencida -medida como porcentaje del saldo insoluto del portafolio- aumentó a 49.62% a comparación del 45.11% a febrero de 2014, cifra utilizada en nuestra última acción de calificación. A pesar de que prácticamente no hubo nueva cartera vencida en este periodo, en la última fecha de pago en abril de 2015, la protección crediticia en forma de sobrecolateralización (calculada como:  $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}]$ ) continuó disminuyendo a -18.32% (cifras de cartera a marzo de 2015) desde -11.55% en febrero de 2014.

- **Agencia Calificadora Fitch Ratings**

Con fecha del 29 de octubre de 2015, la Agencia Calificadora Fitch Ratings emitió un boletín respecto de la emisión FCASACB 06U:

### **ASUNTO**

Fitch Baja la Calificación de FCASACB 06U a A(mex)vra; la Perspectiva Crediticia es Negativa.

## FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La acción de calificación sobre los CBs FCASACB 06U refleja el deterioro consistente de su protección crediticia en forma de sobrecolateralización. También muestra que los avances en recuperación y monetización de bienes adjudicados son modestos en comparación con los esperados por Fitch. Además exhibe una exposición creciente de los CBs a créditos que entrarían en procesos judiciales y extra-judiciales de cobranza especial para créditos vencidos que resulten en su monetización futura.

El nivel de calificación actual refleja aspectos estructurales como una cobertura estable de intereses devengados de los CBs y que su ritmo de amortización observado y esperado es razonable. Al mismo tiempo considera la cascada de cobranza y pagos sencilla que, en opinión de Fitch, mitiga adecuadamente los posibles riesgos de liquidez (en especial cuando los gastos de la transacción exhiben estacionalidad). Las iniciativas de Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple (Banorte, calificado AAA(mex) con Perspectiva Crediticia Estable por Fitch) como administrador actual del portafolio crediticio bursatilizado para sostener la cobranza en todos los niveles de cartera al implementar productos solución y proactividad en cobranza especial también se contempla en la calificación.

El nivel de sobre-colateral medido como  $[1 - (\text{saldo insoluto de los CBs} / \text{saldo insoluto de créditos con morosidad menor a 90 días})]$  se ha deteriorado. Al cierre de septiembre de 2015 se ubicó en -24.6% comparado con -12.8% reportado 12 meses atrás. Fitch ha notado que, a pesar de mantener índices de cartera vencida relativamente estables debido a la antigüedad del portafolio crediticio y a los esfuerzos de Banorte, la transacción no está exenta de presentar migraciones de cartera vigente a moras tempranas y, a su vez, hacia moras tardías que incrementan la exposición de los CBs a cobranza especial.

El índice de cartera vencida (considerando como vencidos los créditos con más 90 días en incumplimiento) sobre el saldo original del portafolio se observa estable en 22.3% al cierre de agosto de 2015; nivel ligeramente superior a 21.4% de agosto de 2014. Los créditos reestructurados son bajos y representan 4.2% sobre el saldo original del portafolio. Sin embargo, el ritmo de desplazamiento de los activos no productivos es limitado a juicio de Fitch, ya que durante los últimos 12 meses se han concretado dos ventas de viviendas adjudicadas y se han adjudicado tres viviendas. Al 31 de agosto de 2015 el fideicomiso cuenta con 39 inmuebles en inventario, los cuales representan 7.8% del saldo insoluto del bono.

La cobertura de interés es estable. En promedio durante los últimos 12 meses esta se ubicó en 3.6 veces con la estacionalidad respectiva por gastos. Los CBs han amortizado aproximadamente 75% de su saldo inicial. El ritmo de amortización es adecuado. Durante los últimos 12 meses se ha liquidado 3.2% del saldo.

De acuerdo a las resoluciones publicadas de la asamblea de tenedores del 29 de septiembre de 2015, los avances en cobranza no tradicional han tardado más de lo esperado, debido a que los poderes necesarios estaban en trámite. Actualmente el fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 563 ha otorgado estos poderes y el administrador espera que se agilicen los procesos de cobranza judicial. Al 31 de agosto de 2015, 206 créditos están en alguna etapa de cobranza no tradicional; estos representan aproximadamente 50% de los créditos con morosidad mayor a 180 días.

- **Agencia Calificadora Fitch Ratings**

Con fecha del 15 de enero de 2016, la Agencia Calificadora Standard & Poor's emitió un boletín respecto de la emisión FCASACB 06U:

### **ASUNTO**

Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U

## **EVENTO RELEVANTE**

### **RESUMEN**

\* Confirmamos nuestra calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados por Fincasa y administrados por Banorte.

\* La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de la transacción, los cuales, a pesar del deterioro que han mostrado desde nuestra última acción de calificación, consideramos que continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés de acuerdo con el nivel de calificación actual.

\* El número de ventas de inmuebles recuperados y de reclamaciones del seguro de crédito a la vivienda continúan siendo bajos, lo cual no ha contribuido a la recuperación de los niveles de aforo de la transacción. México, D.F., 15 de enero de 2016.-Standard & Poor's confirmó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional -CaVal-de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U, respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa; no calificada) y administrados por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte (Banorte), tras la fusión de Fincasa en este último.

La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la transacción continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con su actual nivel de calificación, considerando nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida. A pesar del desempeño estable que mostrado el portafolio durante los últimos años, los niveles de aforo continuaron disminuyendo desde nuestra última acción de calificación, en abril de 2015.

A diciembre de 2015, la protección crediticia en forma de sobrecolateralización (calculada como:  $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}]$ ) continuó disminuyendo a -21.88% desde -18.32% en marzo de 2015. En opinión de Standard & Poor's, dicha disminución en el aforo obedece a una combinación de un bajo nivel de ingresos por las ventas de los inmuebles recuperados que ha tenido el fideicomiso durante los últimos años y el relativamente alto nivel de prepagos observado en la cartera vigente.

La cartera vencida permaneció relativamente estable en comparación con los niveles observados en nuestra última acción de calificación. A noviembre de 2015, la cartera vencida -medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio- fue de 22.48%, ligeramente menor al 22.77% en marzo de 2015. Por otra parte, la cartera vencida -medida como porcentaje del saldo insoluto del portafolio- aumentó a 52.56% a comparación del 49.62% a marzo de 2015, cifra utilizada en nuestra última acción de calificación. Sin embargo, consideramos que este aumento se debe a la reducción en el saldo de la cartera vigente. De acuerdo con el último reporte de cobranza, la transacción contaba con 425 créditos vencidos (con morosidad mayor a 90 días), de los cuales 200 se encontraban en proceso judicial.

Desde nuestra última acción de calificación, el número de propiedades adjudicadas y de inmuebles vendidos continuó siendo bajo, a pesar de que desde el año pasado se otorgaron al administrador los poderes legales necesarios para llevar a cabo los procesos de recuperación en el portafolio de hipotecas bursatilizado. De acuerdo con información del administrador, desde abril de 2015 a la fecha, se adjudicaron cuatro propiedades y se vendieron únicamente dos, lo que dio un total de 39 inmuebles adjudicados en inventario a noviembre de 2015. El número de reclamaciones del seguro de crédito a la vivienda provisto por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF S.A. de C.V., con el que cuentan algunos créditos, continúa siendo bajo, a la fecha, sólo se han realizado 34 reclamaciones, de las cuales 15 han sido pagadas por un monto de aproximadamente \$1.5 millones de pesos mexicanos (MXN).

*Para leer los artículos completos consulte los eventos relevantes publicados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)*

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

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

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

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

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

### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Cifras en miles de pesos)	2015	2014	2013
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo	3,817	5	8
Bienes Adjudicados	<u>17,919</u>	<u>13,333</u>	<u>10,481</u>
Total activo circulante	21,736	13,338	10,489
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>294,038</u>	<u>321,712</u>	<u>336,554</u>
Total activo no circulante	294,038	321,712	336,554
Total del activo	<u>315,774</u>	<u>335,050</u>	<u>347,043</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	14,314	9,956	5,581
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Total pasivo a corto plazo	14,318	9,958	5,583
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	<u>217,348</u>	<u>240,726</u>	<u>258,294</u>
Total pasivo	231,666	250,684	263,877
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	(4,400)	2,322	8,368
Utilidades acumuladas	82,044	74,798	70,330
Resultado integral del ejercicio	<u>6,464</u>	<u>7,246</u>	<u>4,468</u>
Total del patrimonio	84,108	84,366	83,166
Total del pasivo y patrimonio	<u>315,774</u>	<u>335,050</u>	<u>347,043</u>

<b>Estado de resultados</b> <b>(Cifras en miles de pesos)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Operaciones continuas:			
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	26,359	27,096	30,797
Gastos de operación:			
Gastos generales	(8,339)	(9,097)	(16,170)
Costos financieros:			
Productos Financieros	142	92	4,390
Gastos financieros	(11,645)	(10,779)	(15,152)
Valuación de instrumentos financieros	<u>(53)</u>	<u>(66)</u>	<u>603</u>
<b>Resultado neto</b>	<b><u>6.464</u></b>	<b><u>7,246</u></b>	<b><u>4,468</u></b>

## ii) Origen y aplicación de recursos

### Flujo de Efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	2015	2014	2013
<b>Actividades de operación</b>			
Ingresos por derechos de cobro	50,994	47,972	48,942
Pago de intereses	(9,538)	(10,482)	(11,917)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(9,639)	(9,638)	(9,389)
Seguros y fianzas	(1,314)	(1,389)	(6,553)
Impuestos y derechos	-	-	(226)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	2	(885)	(1,061)
Productos Financieros	113	75	104
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<b>30,618</b>	<b>25,653</b>	<b>19,900</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Venta de bienes adjudicados	348	-	-
Flujos netos de efectivo de inversión	<b>348</b>	-	-
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Amortización de la deuda	(27,154)	(25,927)	(38,201)
Ejercicio GPO	-	271	18,297
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<b>(27,154)</b>	<b>(25,656)</b>	<b>(19,904)</b>
Disminución neta de efectivo	3,812	(3)	(4)
Efectivo al inicio del periodo	<u>5</u>	<u>8</u>	<u>12</u>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b><u>3,817</u></b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>8</u></b>

iii) Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><i>Cuenta General</i></b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>Ingresos</b>			
Cobranza	53,140	50,694	47,882
Cuentas por pagar	2	-	-
Ejercicio de Garantía de Pago Oportuno	-	-	18,297
Rendimientos netos por inversiones	113	76	87
<b>Total Ingresos</b>	<b>53,255</b>	<b>50,770</b>	<b>66,266</b>
<b>Egresos</b>			
Pago de Amortización de CB's	(27,154)	(25,927)	(38,201)
Pago de Intereses de CB's	(9,538)	(10,482)	(11,917)
Gastos Preferentes	(10,739)	(11,752)	(14,811)
Gastos Mensuales	(2,012)	(2,612)	(1,341)
<b>Total Egresos</b>	<b>(49,443)</b>	<b>(50,773)</b>	<b>(66,270)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>3,817</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

iv) Índices y razones financieras

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aforo	(15.67%)	(11.56%)	(4.25%)
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	2.75	2.97	3.17
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.73	0.75	0.76
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	1.52	1.34	1.88

## 4) ADMINISTRACIÓN

### a) Auditores externos

La firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu fue la encargada de llevar a cabo las auditorías a los Estados Financieros del Fideicomiso de los ejercicios 2013, 2014 y 2015. El C.P.C. Jorge Tapia del Barrio fue el socio encargado por los ejercicios de 2013, 2014 y 2015.

En todos los casos los dictámenes fueron emitidos sin salvedades.

### b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés

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

### c) Asambleas de tenedores

Durante el periodo reportado se llevó a cabo una asamblea general de Tenedores Preferentes, misma que tuvo lugar el 29 de septiembre de 2015, con el orden del día siguiente:

#### ORDEN DEL DÍA

- I. Informe del Fiduciario con respecto al estado que guarda el Patrimonio Fideicomitado, así como de aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Informe del Administrador, con respecto al estado que guardan los Derechos del Crédito que integran el Patrimonio de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

#### ACUERDOS

**Primero.** Primero. Se tiene por rendido el informe presentado por el Fiduciario, sobre aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el Patrimonio Fideicomitado, así como sobre el estado que guardan: (i) los gastos; (ii) liquidez; y (iii) garantías. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta de Asamblea y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores.

**Segundo.** Se tiene por rendido el informe presentado por el Administrador sobre el estado que guardan los Derechos de Crédito Fideicomitados, así como de: (i) elementos de cartera; (ii) elementos fuera de cartera; (iii) productos de solución; (iv) cobranza no tradicional; (v) garantías; (vi) contrato de intercambio de flujos (swap); (vii) recuperación efectiva; (viii) resumen ejecutivo de política de cobranza tradicional y no tradicional; (ix) conclusiones sobre el desempeño de la cartera; y (x) propuestas de solución. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el cuerpo del acta de Asamblea y las manifestaciones y solicitudes realizadas por los Tenedores.

**Tercero.** Se aprueba la designación como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Juan Carlos Montero López, Mayra Karina Bautista Gómez, Diego Moreira Tiznado y/o cualquier otro representante legal del representante común y/o del Fiduciario para que, conjunta o

separadamente, realicen los actos y/o trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., las instituciones calificadoras y demás autoridades.

## 5) PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores.

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

**Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 563, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U**



Edgar Figueroa Pantoja  
Delegado Fiduciario



Claudia Álvarez Meléndez  
Delegado Fiduciario



"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2015, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

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



Act. José Marcos Ramírez Miguel  
Director General



Ing. Rafael Victorio Arana de la Garza  
Director General de Operaciones, Administración y Finanzas



Lic. Héctor Martín Ávila Flores  
Director General Adjunto Jurídico

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes con clave de pizarra FCASACB 06U**



---

**Lic. Alejandra Tapia Jiménez**  
**Apoderado**

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 15 de marzo de 2016 y 17 de abril de 2015 , de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

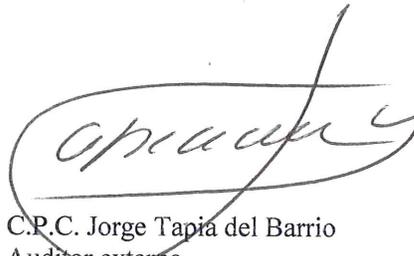
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados,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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Muy atentamente,



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



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

México D.F., a 15 de marzo de 2016

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

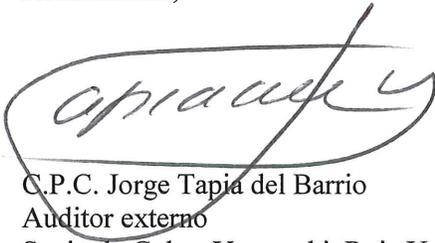
Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en los artículos 84 y 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones al 31 de diciembre de 2015 (la “Circular Única de Emisoras”) y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebramos el 18 de diciembre de 2015 con el Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (“la Emisora”) para realizar la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y por el año que terminó en esa fecha, manifiesto, bajo protesta de decir la verdad, lo siguiente:

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

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

Atentamente,



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

## **6) ANEXOS**

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

Los estados financieros dictaminados del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 se adjuntan al presente.

### **b) Información adicional**

Los reportes elaborados durante 2015 por la Administradora pueden ser consultados en la página [www.banorte.com](http://www.banorte.com)

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

Los reportes elaborados durante 2015 por el Representante Común pueden ser consultados en la página [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

**Anexo a)**

**Fideicomiso Irrevocable Número 563  
para la Emisión de Certificados  
Bursátiles 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 2015 y  
2014 e Informe de los auditores  
independientes del 15 de marzo de 2016

**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	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### ***Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros***

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

### ***Responsabilidad de los auditores***

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

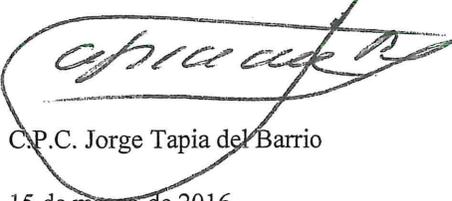
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error material en los estados financieros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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación 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 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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



C.P.C. Jorge Tapia del Barrio

15 de marzo de 2016

**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 2015 y 2014

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,817	\$ 5
Bienes adjudicados	<u>17,919</u>	<u>13,333</u>
Total activo circulante	21,736	13,338
Activo no circulante:		
Cuentas por cobrar Fideicomitidas	<u>294,038</u>	<u>321,712</u>
Total activo	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ 335,050</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 14,314	\$ 9,956
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>2</u>
Total pasivo a corto plazo	14,318	9,958
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar	<u>217,348</u>	<u>240,726</u>
Total pasivo	231,666	250,684
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio fideicomitado	(4,400)	2,322
Utilidades acumuladas	82,044	74,798
Resultado del ejercicio	<u>6,464</u>	<u>7,246</u>
Total patrimonio	<u>84,108</u>	<u>84,366</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ 335,050</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 2015 y 2014  
(En miles de pesos)

	2015	2014
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 26,359	\$ 27,096
Gastos generales	(8,339)	(9,097)
Productos (gastos) financieros		
Productos financieros	142	92
Gastos financieros	(11,645)	(10,779)
Valuación de instrumentos financieros	<u>(53)</u>	<u>(66)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 6,464</u>	<u>\$ 7,246</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

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

**Estados de variaciones en el patrimonio**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 8,368	\$ 70,330	\$ 4,468	\$ 83,166
Aplicaciones patrimoniales	(6,046)	-	-	(6,046)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	4,468	(4,468)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,246</u>	<u>7,246</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,322	74,798	7,246	84,366
Aplicaciones patrimoniales	(6,722)	-	-	(6,722)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	7,246	(7,246)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,464</u>	<u>6,464</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ (4,400)</u>	<u>\$ 82,044</u>	<u>\$ 6,464</u>	<u>\$ 84,108</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 2015 y 2014  
(En miles de pesos)

	2015	2014
Actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 26,359	\$ 27,096
Ingresos por derecho de cobro (capital)	24,635	20,876
Pago de intereses	(9,538)	(10,482)
Honorarios por administración	(3,108)	(3,283)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(6,531)	(6,355)
Seguros y fianzas	(1,314)	(1,389)
Incremento en cuentas por pagar	2	(885)
Productos financieros	<u>113</u>	<u>75</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	30,618	25,653
Actividades de inversión		
Venta de bienes adjudicados	<u>348</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	348	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Ejercicio garantía	-	271
Amortización de la deuda	<u>(27,154)</u>	<u>(25,927)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(27,154)</u>	<u>(25,656)</u>
Incremento (disminución) neta de efectivo	3,812	(3)
Efectivo al inicio del periodo	<u>5</u>	<u>8</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 3,817</u>	<u>\$ 5</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 2015 y 2014

(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) 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"), 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. 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 (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015*

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de IFRSs 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 2015. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso.

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

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9      Instrumentos Financieros

### **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, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 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:

- 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.

La administración del Fideicomiso considera que no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs 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 periodo 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 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.

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 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.

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 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.

- **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 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.

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.

**6. Instrumentos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2015	2014
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>3,817</u>	\$ <u>5</u>
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$ <u>294,038</u>	\$ <u>321,712</u>
Pasivos financieros		
Certificados bursátiles por pagar	\$ <u>217,350</u>	\$ <u>240,726</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**

	2015	2014
Saldo inicial	\$ 13,333	\$ 10,481
Más- adjudicados	<u>4,586</u>	<u>2,852</u>
Total	\$ <u>17,919</u>	\$ <u>13,333</u>

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.

**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 2015 y 2014, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS (miles)		Valor en pesos	
	2015	2014	2015	2014
0 días de atraso	20,349	25,164	\$ 109,504	\$ 132,623
1 a 30 días	2,786	4,064	14,991	21,421
31 a 60 días	1,751	853	9,424	4,495
61 a 90 días	968	1,246	5,212	6,566
91 a 180 días	1,555	1,909	8,370	10,061
más de 180 días	<u>27,231</u>	<u>27,806</u>	<u>146,537</u>	<u>146,546</u>
	<u>54,640</u>	<u>61,042</u>	<u>\$ 294,038</u>	<u>\$ 321,712</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2015 y 2014 a \$26,359 y \$27,096 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 2015 y 2014 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 2015 y 2014 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

## 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 fideicomitado, está representado principalmente por los siguientes conceptos:

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

Conforme a lo estipulado en el contrato 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 2015, el porcentaje de aforo equivale al (15.67%). 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 Sociedad Hipotecaria Federal (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 2015 y 2014 el importe de los Certificados bursátiles se integra como se muestra a continuación:

	2015	2014
Certificados bursátiles	\$ 171,497	\$ 194,875
Saldo garantía de pago oportuno	<u>45,851</u>	<u>45,851</u>
Subtotal	217,348	240,726
Interés devengados por pagar	<u>14,314</u>	<u>9,956</u>
Total Certificados Bursátiles	<u>\$ 231,662</u>	<u>\$ 250,682</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$11,643 y \$10,779, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos financieros". Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los intereses pendientes de pago ascienden a \$144 y \$164, respectivamente.

Asimismo, el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 incluye \$14,170 y \$9,792, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la SHF, pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$27,154 y \$25,927, respectivamente.

Durante el año 2015 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
26-ene-15	405,163.81	5.289000	\$ 2,143
25-feb-15	645,172.71	5.284243	3,409
25-mar-15	313,858.93	5.294219	1,662
27-abr-15	362,706.74	5.320166	1,930
25-may-15	83,635.94	5.300323	443
25-jun-15	445,539.25	5.274449	2,350
27-jul-15	652,502.71	5.283543	3,448
25-ago-15	578,765.93	5.292033	3,063
25-sep-15	348,953.44	5.304059	1,851
26-oct-15	442,457.23	5.322402	2,354
25-nov-15	398,731.87	5.351251	2,134
28-dic-15	440,250.54	5.378580	<u>2,367</u>
			<u>\$ 27,154</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 15 de marzo de 2016 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-Fiduciario).

\* \* \* \* \*

**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 2014 y  
2013 e Informe de los auditores  
independientes del 17 de abril de 2015

**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 2014 y 2013**

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

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

## *Responsabilidad de la Administración 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 ("IFRS" por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en Inglés), así como del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

## *Responsabilidad de los auditores independientes*

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

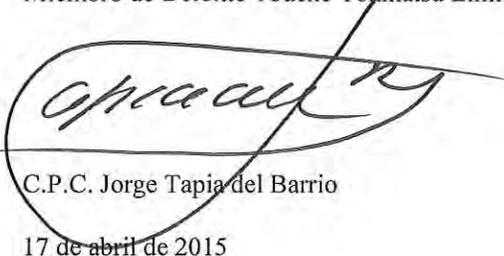
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error importante en los estados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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación 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 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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



C.P.C. Jorge Tapia del Barrio  
17 de abril de 2015

**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 2014 y 2013

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	2014	2013
Activo circulante:		
Efectivo	\$ 5	\$ 8
Activo no circulante:		
Bienes adjudicados	13,333	10,481
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>321,712</u>	<u>336,554</u>
Total activo no circulante	<u>335,045</u>	<u>347,035</u>
Total activo	<u>\$ 335,050</u>	<u>\$ 347,043</u>
 <b>Pasivo y patrimonio</b>		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 9,956	\$ 5,581
Otras cuentas por pagar	<u>2</u>	<u>2</u>
Total pasivo a corto plazo	9,958	5,583
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar	<u>240,726</u>	<u>258,294</u>
Total pasivo	250,684	263,877
 <b>Patrimonio</b>		
Patrimonio fideicomitado	2,322	8,368
Utilidades acumuladas	74,798	70,330
Resultado integral del ejercicio	<u>7,246</u>	<u>4,468</u>
Total patrimonio	<u>84,366</u>	<u>83,166</u>
 Total pasivo y patrimonio	 <u>\$ 335,050</u>	 <u>\$ 347,043</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.

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

**Estados de resultados y otros resultados integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	2014	2013
Operaciones continuas		
Ingresos por intereses y comisiones por cartera	\$ 27,096	\$ 30,797
Gastos generales	(9,097)	(16,170)
Productos (gastos) financieros		
Productos financieros	92	4,390
Gastos financieros	(10,779)	(15,152)
Valuación de instrumentos financieros	<u>(66)</u>	<u>603</u>
Resultado integral del ejercicio	\$ <u>7,246</u>	\$ <u>4,468</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 2014 y 2013  
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado integral del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 8,830	\$ 60,108	\$ 10,903	\$ 79,841
Aplicaciones patrimoniales	(462)	(681)	-	(1,143)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	10,903	(10,903)	-
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,468</u>	<u>4,468</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	8,368	70,330	4,468	83,166
Aplicaciones patrimoniales	(6,046)	-	-	(6,046)
Traspaso a utilidades acumuladas	-	4,468	(4,468)	-
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,246</u>	<u>7,246</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 2,322</u>	<u>\$ 74,798</u>	<u>\$ 7,246</u>	<u>\$ 84,366</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 2014 y 2013  
(En miles de pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Ingresos por derechos de cobro	\$ 47,972	\$ 48,942
Pago de intereses	(10,482)	(11,917)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(9,638)	(9,389)
Seguros y fianzas	(1,389)	(6,553)
Impuestos y derechos	-	(226)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(885)	(1,061)
Productos financieros	<u>75</u>	<u>104</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	25,653	19,900
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Amortización de la deuda	(25,927)	(38,201)
Ejercicio Garantía de Pago Oportuno	<u>271</u>	<u>18,297</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(25,656)</u>	<u>(19,904)</u>
Disminución neta de efectivo	(3)	(4)
Efectivo al inicio del periodo	<u>8</u>	<u>12</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 8</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 2014 y 2013  
(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. De acuerdo a la Asamblea General extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril del 2103, se acordó la fusión de Fincasa con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (el "Banco"), la cual surgió efecto el 30 de abril de 2013, adquiriendo el Banco todos los derechos y obligaciones de Fincasa. 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 IFRS o IAS y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2014*

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en Inglés, en adelante IFRS ó IAS) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

#### *Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión*

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión por primera vez en el año actual. Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren a una entidad que reporta y que cumpla con la definición de una entidad de inversión que no consolide a sus subsidiarias pero en su lugar las valúe a valor razonable a través de resultados en sus estados financieros.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que una entidad que reporta:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proveerles de servicios de gestión de inversiones;
- Comprometerse con sus inversionistas a que el propósito del negocio es invertir los fondos únicamente para las devoluciones provenientes de la apreciación del capital, de los ingresos por inversiones o ambos; y valorar y evaluar el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Se han realizado modificaciones consiguientes a la IFRS 12 y a IAS 27 para incorporar nuevos requerimientos de revelaciones para las entidades de inversión.

#### *Modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos financieros*

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a la IAS 32 *Compensación de activos y pasivos financieros* por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IAS 32 aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de “actualmente tiene el derecho legal efectivo de compensación” y “realización y liquidación simultánea”.

Dado que el Fideicomiso no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros.

#### *Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2010-2012*

Las Mejoras Anuales a las IFRS Ciclo 2010-2012 incluyen modificaciones a varias IFRS, como se resume adelante.

Con las modificaciones a la IFRS 2 (i) cambian las definiciones de “condiciones de adquisición de derechos” (“vesting condition”, por su nombre en Inglés) y “condiciones de mercado”; y (ii) se agregan definiciones para “condiciones de desempeño” y “condiciones de servicio” que anteriormente estaban incluidas en la definición de “vesting condition”. Las modificaciones a la IFRS 2 están vigentes para pagos basados en acciones cuya fecha en que se otorgan es el 1 de julio de 2014 o posterior.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que una consideración contingente clasificada como un activo o un pasivo debe medirse a valor razonable a cada fecha de reporte, independientemente de si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la IFRS 9 o IAS 39, o un activo o pasivo no financiero. Los cambios en el valor razonable (distintos a los ajustes del periodo de medición) deben reconocerse en resultados. Las modificaciones a la IFRS 3 son aplicables para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posterior.

Las modificaciones a la IFRS 8 requieren (i) que el Fideicomiso revele los juicios aplicados por la Administración del Fideicomiso en el criterio de agregación para los segmentos operativos, incluyendo una descripción de los segmentos operativos agregados y los indicadores económicos evaluados en la determinación de si los segmentos operativos tienen “características económicas similares”; y (ii) aclarar que la reconciliación del total de activos de los segmentos reportables solo deben ser revelados si dichos activos son proporcionados con regularidad a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 eliminan inconsistencias detectadas en la contabilización de la depreciación y amortización acumulada cuando un elemento de propiedad, planta y equipo o un activo intangible es revaluado. Las normas modificadas aclaran que el valor en libros bruto es ajustado de forma consistente con la revaluación del valor en libros del activo y que la depreciación o amortización acumulada es la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de haber considerado las pérdidas acumuladas por deterioro.

Las modificaciones a la IAS 24 aclaran que una entidad que proporcione servicios de personal clave a la entidad que reporta, es una parte relacionada de la entidad que reporta. Consecuentemente, la entidad que reporta, debe revelar como transacciones con partes relacionadas los montos pagados o por pagar a la entidad que proporciona los servicios de personal clave; sin embargo, no es requerido revelar los componentes de dicha compensación.

La Administración del Fideicomiso considera que la aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos importantes en los estados financieros del Fideicomiso.

### **Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2011-2013**

Las Mejoras Anuales a las IFRS Ciclo 2011-2013 incluyen modificaciones a varias IFRS, como se resume adelante.

Las modificaciones a la IFRS 1 aclaran el significado de "IFRS efectivas" con lo cual a los adoptantes por primera vez se les permite aplicar una nueva IFRS que aún no sea obligatoria, si esa IFRS permite la aplicación anticipada.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que la norma no aplica a la contabilización de la constitución de todos los tipos de acuerdos conjuntos en los estados financieros del mismo acuerdo conjunto.

Las modificaciones a la IFRS 13 aclaran que el alcance de la excepción de portafolio para valuar el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros en una base neta incluye todos los contratos que se encuentran dentro del alcance, y que son contabilizados de conformidad con IAS 39 o IAS 9, aun cuando los contratos no cumplan con la definición de activo o pasivo financiero de la IAS 32.

Las modificaciones a la IAS 40 aclaran que las IAS 40 e IFRS 3 no son mutuamente excluyentes y que puede ser requerida la aplicación de ambas normas. Consecuentemente, un Fideicomiso que adquiere una propiedad de inversión debe determinar si:

- (a) la propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión conforme a la IAS 40; y
- (b) la transacción cumple con la definición de combinación de negocios conforme a la IFRS 3.

#### **IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes**

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos financieros</i> <sup>1</sup>
Modificaciones a la IFRS 11	<i>Contabilización para adquisiciones de inversiones en operaciones conjuntas</i> <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

<sup>2</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

#### **IFRS 9, Instrumentos financieros**

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. 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:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. 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 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 compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) 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.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos del Fideicomiso.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros del Fideicomiso. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

#### **Modificaciones a la IFRS 11 contabilización de adquisición de participaciones en operaciones conjuntas**

Las modificaciones a la IFRS 11 proporcionan una guía en cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituye un negocio como se define en la IFRS 3 Combinación de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que se deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la IFRS 3 y otras normas (por ejemplo, IAS 36 Deterioro de Activos en relación con las pruebas de deterioro de las unidades generadoras de efectivo a las cuales se le asignó crédito mercantil en una operación conjunta). Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la IFRS 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Las modificaciones a la IFRS 11 aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

### **3. Administración de riesgos**

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

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

**i) Riesgo de liquidez**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso tiene derechos de cobro por un importe de \$321,712.

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

**ii) Riesgo de crédito**

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

**iii) Factores de riesgo de mercado**

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

#### 4. Principales políticas contables

##### i) Declaración de cumplimiento

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

##### ii) Bases de preparación

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

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

##### iii) Bienes adjudicados

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

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

##### iv) Provisiones

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

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

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

##### v) Activos y pasivos financieros

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

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

a) **Activos financieros**

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

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

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

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

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

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

- Elimina o reduce significativamente inconsistencias en valuación o en el reconocimiento (en ocasiones ilustrado como “disparidad contable”) que de otra manera surgiría por la valuación de activos o pasivos el reconocimiento de las pérdidas o ganancias que ocasionan sobre bases 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.

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**

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.

iv) **Reconocimiento de ingresos**

c) **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.

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

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

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

Los criterios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros, y que tienen un riesgo significativo, que pueden derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante los siguientes 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 período sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos, se revelan en las correspondientes notas de cada cuenta o rubro afectado.

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

## 5. Instrumentos financieros

### a) *Categorías de instrumentos financieros*

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2014	2013
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>5</u>	\$ <u>8</u>
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$ <u>321,712</u>	\$ <u>336,554</u>
Pasivos financieros		
Certificados bursátiles fiduciarios	\$ <u>240,726</u>	\$ <u>258,294</u>

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable de los certificados bursátiles a largo plazo asciende a \$187,545 y \$202,956, respectivamente, el cual está determinado considerando el valor de los certificados determinado por un proveedor de precios independiente por el número de títulos en circulación en el mercado.

## 6. Bienes adjudicados

	2014	2013
Saldo inicial	\$ 10,481	\$ 1,757
Más- adjudicados	<u>2,852</u>	<u>8,724</u>
Total	<u>\$ 13,333</u>	<u>\$ 10,481</u>

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

## 7. Cuentas por cobrar por derechos de cobro

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

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestra a continuación:

Número de mensualidades vencidas	Valor en UDIS (miles)		Valor en pesos	
	2014	2013	2014	2013
0 días de atraso	25,164	29,772	\$ 132,623	\$ 150,610
1 a 30 días	4,064	3,620	21,421	18,313
31 a 60 días	853	1,348	4,495	6,817
61 a 90 días	1,246	2,049	6,566	10,365
91 a 180 días	1,909	3,608	10,061	18,253
más de 180 días	<u>27,806</u>	<u>26,132</u>	<u>146,546</u>	<u>132,196</u>
	<u>61,042</u>	<u>66,529</u>	<u>\$ 321,712</u>	<u>\$ 336,554</u>

Los intereses recibidos de la cartera de créditos ascendieron durante 2014 y 2013 a \$27,096 y \$30,797 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 2014 y 2013 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

## 8. Patrimonio

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

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

- 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 2014, el porcentaje de aforo equivale al -11.56%. 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. Durante el ejercicio 2014 no se realizaron distribuciones de remanentes al Fideicomitente.

## 9. Certificados bursátiles por pagar

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe de los Certificados se integra como se muestra a continuación:

	2014	2013
Certificados Bursátiles	\$ 194,875	\$ 212,443
Saldo Garantía de Pago Oportuno	<u>45,851</u>	<u>45,851</u>
Subtotal	240,726	258,294
Interés efectivo por pagar	<u>9,956</u>	<u>5,581</u>
Total Certificados Bursátiles	<u>\$ 250,682</u>	<u>\$ 263,875</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$10,779 y \$15,152, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos financieros". Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los intereses pendientes de pago ascienden a \$164 y \$178, respectivamente.

Asimismo el saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 incluye \$9,792 y \$5,403, respectivamente, de la Garantía de Pago Oportuno otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$25,927 y \$38,201, respectivamente.

Durante el año 2014 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
27-ene-14	694,935.22	5.091833	\$ 3,539
25-feb-14	587,290.50	5.127861	3,012
25-mar-14	334,960.95	5.141755	1,722
25-abr-14	657,350.49	5.153234	3,388
26-may-14	754,740.73	5.139885	3,879
25-jun-14	407,326.69	5.129729	2,089
25-jul-14	384,149.54	5.135696	1,973
25-ago-14	262,559.78	5.151958	1,353
25-sep-14	167,615.99	5.173049	867
27-oct-14	225,833.28	5.193854	1,173
25-nov-14	292,106.48	5.221381	1,525
26-dic-14	267,377.30	5.263557	<u>1,407</u>
			<u>\$ 25,927</u>

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

#### 10. Políticas contables significativas

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

### *Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Para la determinación del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros registrados a costo amortizado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Administración ha considerado los siguientes criterios:

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

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

## **11. Contingencias y compromisos**

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

- a. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Representante Común y al Fideicomitente y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
- b. Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en los CB's, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionarle toda la información requerida de acuerdo a lo establecido en los contratos respectivos.
- c. El Fiduciario deberá celebrar y cumplir con el Cedente el Contrato de Cesión, por medio del cual, cederá y transmitirá, en forma irrevocable, en favor del Fideicomiso, los créditos hipotecarios. Asimismo, celebrar y cumplir con el Cedente los "Contratos de Cesiones Adicionales" para reemplazar "Créditos no Elegibles", de acuerdo a lo siguiente:
  1. El Cedente declara, principalmente, bajo protesta de decir verdad que en la fecha de corte y hasta la fecha de cierre:
    - i. Era el único titular de cada uno de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
    - ii. Todos los créditos hipotecarios se encuentran libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
    - iii. Cada uno de los créditos hipotecarios cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado.
    - iv. Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en pesos.

- v. Cada uno de los créditos hipotecarios y sus correspondientes hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas.
- vi. A la fecha del presente contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los créditos hipotecarios.
- vii. Los créditos hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
- viii. Bajo los términos de los créditos hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos de principal hechos por el deudor hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
- ix. A la fecha de corte cada uno de los créditos hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 20 años y ningún crédito hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la de los CB's.
- x. Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los créditos hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% con respecto al valor de avalúo del inmueble correspondiente.
- xi. 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 17 de abril de 2015 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).

\*\*\*\*\*