

# CALIFICACIÓN CONFIDENCIAL FUNDAMENTO

---

## CONFIDENCIAL

**Certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U, emitidos el 12 de octubre de 2006 por un monto de 135,138,600 UDIs (Ciento treinta y cinco millones ciento treinta y ocho mil seiscientas Unidades de Inversión) por el Fideicomiso número 563 constituido en Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. SOFOM E.R. y administrados por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, y con fecha de vencimiento final el 12 de abril de 2040.**

### *Contactos analíticos:*

*Antonio Zellek, México 52 (55) 5081-4484,  
[antonio.zellek@standardandpoors.com](mailto:antonio.zellek@standardandpoors.com)*

*Mauricio Tello, México 52 (55) 5081-4446,  
[mauricio.tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio.tello@standardandpoors.com)*

*8 de mayo de 2014*

### **Calificación Confidencial**

El emisor reconoce y acepta que esta calificación confidencial y sus reportes relacionados son para su información y uso exclusivo, y no deben divulgarse a ningún tercero excepto los asesores profesionales de que están sujetos a las obligaciones de confidencialidad correspondientes. Si una calificación confidencial se vuelve pública, Standard & Poor's se reserva el derecho de divulgarla.

<b>Calificación Subyacente (SPUR)</b>	
<b>CONFIDENCIAL</b>	
Instrumento	Calificación Actual
FCASACB 06U	mxBBB- (sf)

## FUNDAMENTO

La confirmación de la calificación subyacente (SPUR) confidencial de los certificados FCASACB 06U refleja nuestra opinión de que la protección crediticia (sin contar con la garantía de pago oportuno provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C [SHF]) es suficiente para mantener su nivel de calificación de 'mxBBB- (sf)'.

La calificación subyacente confidencial de los certificados bursátiles otorgada por Standard & Poor's señala la capacidad de pago en tiempo y forma de los intereses, y del pago del capital en el vencimiento legal sin el apoyo de la mejora crediticia externa referida. En el caso en que la garantía sea dispuesta parcial o totalmente, la calificación subyacente considera también la capacidad de repago del monto dispuesto, así como de los intereses devengados bajo ésta, en la fecha de vencimiento legal.

Los certificados bursátiles, con clave de pizarra FCASACB 06U, se emitieron el 12 de octubre de 2006 por un monto de 135.13 millones de Unidades de Inversión (UDIs) y tienen fecha de vencimiento final el 12 de abril de 2040.

La deuda calificada 'mxBBB' contempla parámetros de protección adecuados en relación con otras obligaciones en el mercado nacional, pero es más probable que condiciones económicas adversas o cambios circunstanciales lleven a un debilitamiento de la capacidad del emisor para cumplir sus compromisos financieros sobre la obligación. Las calificaciones crediticias comprendidas de la 'mxAA' a la 'mxCCC' podrán ser modificadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de cada categoría de calificación.

**La calificación o calificaciones no constituyen una recomendación de inversión y están sujetas a modificación en cualquier momento de acuerdo con las metodologías de calificación de Standard & Poor's.**

Copyright © 2014 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información, sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (conjuntamente denominadas S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y todos sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES S&P DENIEGAN TODAS Y CUALESQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido, son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (como tal término se describe más abajo) no constituyen recomendaciones para comprar, retener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna, y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde esté registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación emitida en otra jurisdicción para fines regulatorios determinados, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes S&P no asumen obligación alguna derivada de la asignación, retiro o suspensión de un reconocimiento así como cualquier responsabilidad por cualesquiera daños que se aleguen como derivados en relación a ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) (gratuitos), y [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) y [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

**McGRAW-HILL**