

Este aviso aparece únicamente con fines informativos, ya que la totalidad de los valores han sido adquiridos

Aviso de Colocación



Con base en el Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo establecido por Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada por un monto de hasta

\$1,500'000,000.00

(Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión

Se informa que el día 25 de noviembre de 2009, Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada realizó un proceso de subasta de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto de:

\$150'000,000.00

(Ciento Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.)

Características de los Certificados Bursátiles de corto plazo:

Emisora:	Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada
Tipo de valor:	Certificados Bursátiles de corto plazo (los "Certificados Bursátiles").
Clave de pizarra:	FACTOR 05009
Número de emisión:	078
Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente:	\$1,500,000,000.00 (Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión.
Número de títulos colocados:	1'500,000 (Un millón quinientos mil) títulos.
Vigencia del Programa:	El Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo tendrá una vigencia de 2 (Dos) años a partir de la fecha de autorización expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.	F2 (mex) La cual significa Buena Calidad Crediticia. Indica una satisfactoria capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas. Sin embargo, el margen de seguridad no es tan elevado como en la categoría superior.
Calificación otorgada por Standard & Poor's:	mxA-2 La deuda calificada en esta categoría se considera que tiene una satisfactoria capacidad de pago oportuno tanto de intereses como de principal.
Valor nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Precio de colocación:	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Recursos Netos que obtendrá el Emisor con la colocación:

\$150'000,000.00 (Ciento Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.)

Fecha de publicación de la Convocatoria: 24 de noviembre de 2009.

Fecha de la Subasta: 25 de noviembre de 2009.

Tipo de Subasta: Tasa Única

Mecanismo de Subasta: A través del Módulo de Subastas establecido por Mercado Electrónico Institucional, S.A. de C.V. ("MEI")

Monto colocado: \$150'000,000.00 (Ciento Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.)

Plazo de la emisión: 84 (Ochenta y cuatro) días.

Fecha de emisión: 26 de noviembre de 2009

Fecha de vencimiento: 18 de febrero de 2010.

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2009

Fecha de registro en Bolsa: 26 de noviembre de 2009

Garantía. El contrato de fideicomiso de garantía en beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles amparados por el título y que para todos los efectos relacionados con dicha garantía estarán representados por el Representante Común. Dicha garantía fue otorgada por Operadora de Inmobiliarias del Sureste, S.A. de C.V., a efecto de garantizar cualesquiera obligaciones del Emisor derivados de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa y hasta por un monto principal garantizado de hasta \$200,000,000.00 (Doscientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), quedando a su vez garantizados por dicha garantía cualesquiera intereses, ya sea ordinarios o moratorios y demás costos adicionales y cualesquiera otras obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles.

Forma de cálculo de los intereses:

A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá durante el siguiente período, de conformidad con:

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará mediante la adición de 3.50 (tres punto cincuenta) puntos porcentuales a la Tasa de Rendimiento Anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de 28 (veintiocho) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada periodo, que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, dentro de los 22 Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha.

En caso que la TIIE desaparezca, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como tasa sustituta.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TB = Tasa de Interés bruto Anual capitalizada o en su caso equivalente al número de días efectivamente transcurridos.

TR = Tasa Interés de Referencia.
PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia en días.
NDE = Número de días efectivamente transcurridos del período.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, comprenderán el número de días efectivamente transcurridos en el periodo de que se trate. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.
La Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el período correspondiente.

Para determinar el monto de intereses a pagar, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Período.
VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB = Tasa de Interés bruto Anual. NDE = Número de días efectivamente transcurridos del período.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el primer período: La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el primer período será de 8.44 %.

Pago de Intereses y Periodicidad: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada período de 28 días a su equivalente en moneda nacional, en la fecha señalada conforme al calendario inserto en el presente título, en las oficinas de Indeval a través de transferencia electrónica. En caso de que la fecha de pago de intereses sea un día inhábil, el pago se efectuará al Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión.

El pago de los intereses se realizará conforme al siguiente calendario:

No. de Cupón	Fecha de Pago
1	24 de diciembre de 2009
2	21 de enero de 2010
3	18 de febrero de 2010

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 24 de diciembre de 2009.

El Representante Común, dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, por lo menos con 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar en moneda nacional o el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del SEDI (o los medios que esta última determine), a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses a pagar en moneda nacional, así como, la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente período.

La Tasa de Interés Bruto Anual para cada periodo de pago de intereses se dará a conocer por el Representante Común a través de medios electrónicos (incluyendo el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores "EMISNET" que mantiene la BMV) conjuntamente con el importe de los intereses a pagar por el periodo que termina.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor, hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11 a.m. de ese día.

La **falta de pago oportuno de los intereses**, dará por **vencida anticipadamente la totalidad de la Emisión** de los Certificados Bursátiles y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo del Emisor.

Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago de los intereses pactados, se dará por vencido anticipadamente el total de las obligaciones que se estipulan en el mismo, y se causará un interés moratorio sobre el principal igual a multiplicar por 2 veces la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el periodo en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios se pagarán mensualmente y se causarán a partir del Día Hábil siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la suma principal haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (Trescientos Sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Emisor ubicado en Reforma No. 2654 piso 10, Col. Lomas Altas, C.P. 11950, México, Distrito Federal, en la misma moneda que la suma del principal.

Amortización Anticipada: El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles, la cual será equivalente a 0.50 % (cero punto cincuenta por ciento) por cada día a transcurrir entre la fecha que el prepago tenga lugar y la fecha de vencimiento original del presente título.

Para tales efectos, el Emisor solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta última determine.

Causas de Vencimiento Anticipado.

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

(1) Falta de Pago Oportuno. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses y principal conforme al presente título.

(2) Incumplimiento de Obligaciones conforme a este Título. Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente título.

(3) Incumplimiento de Obligaciones que No Deriven de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor o cualquier Subsidiaria (i) incumple con el pago de principal a su vencimiento (ya sea en la fecha programada de vencimiento o como resultado de una declaración de vencimiento anticipado que fuere eficaz), respecto de cualquier deuda del Emisor o de sus Subsidiarias y Afiliadas por concepto de dinero tomado en préstamo, y/o (ii) si se declarare el vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier convenio, acta de emisión, contrato de crédito o instrumento similar, que evidencie deudas de naturaleza financiera o incapacidad de pago del Emisor.

(4) Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

(5) Concurso Mercantil, quiebra, insolvencia. Si (a) el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas iniciaran voluntariamente un caso u otro procedimiento encausado a la liquidación, reestructuración con respecto a sus deudas bajo cualquier procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte sustancial de sus bienes, o que consientan dicha designación o toma de posesión de dichos funcionarios o cualquier otro procedimiento similar que se inicie en su contra, o que hiciera una cesión general para beneficio de los acreedores o si incumpliera generalizadamente en el pago de sus obligaciones, o si emprendiera cualquier acción corporativa para autorizar cualquiera de las acciones anteriores; o (b) Cualquier tercero se iniciara un procedimiento en contra del Emisor, cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas que tuviera como fin la liquidación, disolución, reestructuración u otro tipo de procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte sustancial de sus bienes;

(6) Cancelación de Registro. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV fuere cancelada.

(7) Otorgamiento de garantías a terceros. Si (a) el Emisor, sus Subsidiarias o Afiliadas, otorga(n) a favor de terceros obligaciones solidarias, garantías reales o personales; y/o (b) si cualquier autoridad judicial o gubernamental haya confiscado, expropiado o embargado una parte sustancial de los bienes muebles o inmuebles o de los demás activos del Emisor, sus Subsidiarias o Afiliadas o de las partes sociales representativas del capital social del Emisor, Subsidiarias, o Afiliadas o que dicha autoridad judicial o gubernamental haya asumido custodia o control de cualquier parte sustancial de la propiedad o los demás activos o del negocio o las operaciones del Emisor, sus Subsidiarias o Afiliadas cualquier acción que evitaría que el Emisor, sus Subsidiarias o Afiliadas realicen sus negocios u operaciones o cualquier parte sustancial de las mismas;

(8) Información Falsa o Incorrecta. Si el Emisor proporcionare al Representante Común y/o a los Tenedores, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante, con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente título.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora el Emisor desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

Incumplimiento en el Pago de Principal e Intereses: En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos

que individualmente puedan ejercer los Tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes dentro de los 3 (tres) Días Hábil inmediatos siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.

- Amortización:** Los Certificados Bursátiles serán amortizados a su valor nominal mediante transferencia electrónica, en la Fecha de Vencimiento, o si fuere inhábil, el Día Hábil siguiente.
- Representante común:** Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bank of America.
- Depositario:** S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- Lugar y forma de pago:** El principal y los intereses devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en efectivo el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de interés, respectivamente, en las oficinas generales de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por la depositaria. Asimismo, los pagos se podrán realizar mediante transferencia electrónica de fondos. Indeval distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica, a los intermediarios correspondientes.
- Destino de los Fondos:** El Emisor utilizará los recursos que obtenga con motivo de la Emisión para capital de trabajo y/o sustitución de pasivos.
- Posibles adquirentes:** Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
- Régimen fiscal:** La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme los Certificados Bursátiles de corto plazo se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales, residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, respectivamente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles de corto plazo deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles de corto plazo, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá ser modificado durante la vigencia de la emisión.

**COORDINADOR DEL PROCESO DE SUBASTA E INTERMEDIARIO COLOCADOR
VECTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.**



Las reglas, términos y condiciones del proceso de subasta a que se refiere este aviso se encuentran a disposición del público inversionista en las "Bases Generales del Proceso de Subasta de de Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante Oficio 153/516091/2006 de fecha 31 de mayo de 2006, mismas que pueden ser consultadas en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la siguiente dirección www.bmv.com.mx.

Las reglas, términos y condiciones de la oferta mediante el proceso de Subasta y las bases del proceso de Subasta, se rigen por las cláusulas del Contrato de Colocación suscrito entre la Emisora y el Intermediario Colocador, el cuál se encuentra a disposición de los posibles inversionistas en las oficinas de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los Certificados Bursátiles a que hace referencia este aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 1497-4.16-2008-003 y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Número de autorización de la CNBV para la publicación de este aviso: 153/17299/2008 de fecha 8 de abril de 2008.

México, Distrito Federal, a 25 de noviembre de 2009.