Banco Mercantil del Norte, S.A.
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Banorte
FIDEICOMITENTE

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

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

BNORCB 06 Y BNORCB 06-2

REPORTE ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Plazo y fecha de vencimiento:
La Emisión tendrá una vigencia de 5,456 (cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Emisión, es decir que la Fecha de Vencimiento será el 25 de noviembre de 2021.

Número de series en que se divide la emisión:
Dos

Número de emisión:
Primera

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 583 de fecha 13 de Diciembre de 2006, que celebraron Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar 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 de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
El 1 de diciembre de 2011, conforme a lo autorizado en la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 13 de octubre de 2011, se firmó el convenio modificatorio del fideicomiso para modificar diversos artículos del Fideicomiso a efecto de llevar a cabo la implementación de productos de solución, facultar a la administradora para que esta realice el pago de los impuestos fiscales directamente sin que sean depositados al Fideicomiso, precisar la definición de “Evento de Cartera Vencida” y modificar la cláusula décima segunda referente a "Reglas y prelación de distribuciones", entre otros.

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

Fideicomisarios:

Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores Serie A, que serán representados por el Representante Común
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Los Tenedores Serie B, que serán representados por el Representante Común
Fideicomisarios en Tercer Lugar:	Los Tenedores de las Constancias

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos 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	Pesos
Número de Créditos Inicial	1,086
Saldo Insoluto Inicial (miles de pesos)	311,344
Número de Créditos Final	930
Saldo Insoluto Final (miles de pesos)	228,072
Saldo Promedio Inicial	245
Tasa Promedio Ponderada	15.24%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	19.54%
LTV Promedio Inicial (2016)	24.00%
LTV Promedio Final	20.00%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	27.18
Estados con mayor número de créditos:	**Porcentaje**
Nuevo León	13.66%
Ciudad de México	12.37%
Jalisco	11.94%

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:
Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su saldo insoluto. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

Rendimiento y procedimiento de cálculo:
Para determinar el monto de los intereses a pagar en Pesos en cada mes, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SIP) *((TB / 36000) * N)$$

En donde:
I= Interés Bruto del periodo.
SIP = Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles.
TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.
N = Número de días efectivamente transcurridos durante el Período de Intereses respectivo.
Los intereses serán pagaderos en Pesos. 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, Institución para el Depósito de Valores, 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 Pesos 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.

Tasa de Interés Fija
Los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual 8.27% (ocho punto veintisiete por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie A y a una tasa de interés bruta anual 9.45% (nueve punto cuarenta y cinco por ciento) para los Certificados Bursátiles Serie B, las cuales se mantendrán fijas durante la vigencia de la Emisión.

Rendimiento mínimo:
No aplica.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada:
Significa, en relación con los Certificados Bursátiles, para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en Pesos igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles y a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en Pesos que resulte de la siguiente fórmula:

$$SIP = SIPI\text{-}1 - AM$$

En donde:
SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles
SIPI-1 = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).
AM = Monto en Pesos igual al monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata anterior.

El Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil se calculará en base a la siguiente fórmula:

$$SIPI = SIP / 100\% \text{ de títulos en circulación.}$$

En donde:
SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil
SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles

Amortización Anticipada de Principal
En cada Fecha de Pago, el Emisor podría efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Cada Amortización Anticipada de Principal será aplicada a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos y en circulación. En el caso de una Amortización Anticipada de Principal no habrá obligación de pagar prima alguna.
Si el Fiduciario no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los Certificados Bursátiles, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una Causa de Incumplimiento.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:
Los intereses de los Certificados Bursátiles, serán pagados, a partir de la primera Fecha de Pago, el día 25 de cada mes calendario de cada año en que los Certificados Bursátiles estén vigentes y en el caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil posterior. La primera Fecha de Pago será el día 25 de enero de 2007, y en caso de que no hayan sido amortizados previamente, la última será la Fecha de Vencimiento, y en el caso que cualquier de dichas fechas no sea un Día Hábil, esa Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato posterior.

Subordinación de los títulos, en su caso:
Toda vez que los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Programa tienen por objeto el obtener los recursos que constituirán el aforo de la emisión para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A, los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias tienen menores derechos que los Certificados Bursátiles Serie A y están estrictamente subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A. Ello resulta de, entre otras cosas, el hecho que el principal e intereses de los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias serán pagados después de haberse hecho los pagos que en términos del Fideicomiso corresponda a los Certificados Bursátiles Serie A, en la medida en que el Fiduciario cuente con recursos disponibles para realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B y las Constancias. En virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles Serie B tienen una menor calificación crediticia y en el caso de las Constancias, éstos no pueden considerarse como instrumentos con grado de inversión. En consecuencia, existe el riesgo a que los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B y las

Constancias no reciban las cantidades de principal y en su caso interés, que se les adeuden bajo dichos instrumentos.

Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso:
Todos los pagos que deban hacerse conforme a los Certificados Bursátiles, en un día que no sea Día Hábil, se efectuarán el día Hábil siguiente y se realizarán con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso.

Los intereses y el principal devengados respecto a los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento de conformidad con las fechas señaladas en el título, en el domicilio de la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día hábil anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.

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 Institución 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	Serie	Bolsa en donde que están registrados
BNORCB 06	Certificados Bursátiles Fiduciarios	A	Bolsa Mexicana de Valores
BNORCB 06-2	Certificados Bursátiles Fiduciarios	B	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 2016.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL 6
a) Glosario de términos y definiciones 6
b) Resumen ejecutivo 14
c) Documentos de carácter público 14
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso 15

2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN 16
a) Patrimonio del Fideicomiso 16
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos 16
ii) Desempeño de los valores emitidos 22
b) Información relevante del periodo 23
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso 39

3) INFORMACIÓN FINANCIERA 40
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso 40

4) ADMINISTRACIÓN 44
a) Auditores externos 44
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés 44
c) Asambleas de tenedores 44

5) PERSONAS RESPONSABLES 45

6) ANEXOS 49
a) Estados financieros dictaminados 49
b) Información adicional 49

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

Administrador Significa, Banorte, en su carácter de administrador de los Créditos Hipotecarios, o cualquier Administrador Substituto de conformidad con los términos de Contrato de Administración.

Administrador Substituto Significa, cualquier tercero que substituya al Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.

Aforo Inicial significa, un porcentaje de aforo de 1% (uno por ciento).

Aforo Objetivo significa, un porcentaje de aforo de 2.5% (dos punto cinco por ciento), que deberá ser alcanzado cuando el Porcentaje Serie A llegue al Porcentaje Objetivo Serie A de 94.5% (noventa y cinco por ciento) y cuando el Porcentaje Serie B llegue al Porcentaje Objetivo Serie B de 3% (tres por ciento).

Agencias Calificadoras Significan, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que substituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles.

Anexos Significa el conjunto de Anexos del Contrato de Fideicomiso que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

Aseguradora Significa, Seguros Banorte Generali, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, institución de seguros que se contrató para suscribir las pólizas de los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios, y en el caso de que el Administrador, decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate el Administrador para suscribir las pólizas de los Seguros.

Banorte, significa Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

BMV Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

Calificación de los Certificados Bursátiles significa, la calificación otorgada a los Certificados Bursátiles por las Agencias Calificadoras.

Cantidades Excluidas Significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (e incluyendo) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado hasta (e incluyendo) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización devengada en relación con los Seguros antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo devengada antes de (e incluyendo) la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorias y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) antes de (e incluyendo) la Fecha de Cierre.

Cantidades Incluidas Significa, (a) cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Administrador) con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal devengado a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualquier indemnización devengada en relación con los Seguros a partir de (sin incluir) la Fecha de Corte, y (iii) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo devengada después de la Fecha de Corte y (b) intereses ordinarios y moratorias y comisiones pagados (sin importar cuando se devenguen) a partir de (sin incluir) la Fecha de Cierre.

Causa de Incumplimiento significa, que en cualquier momento durante la vigencia delos Certificados Bursátiles Serie A o de los Certificados Bursátiles Serie B, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el Monto de Pago de Interés correspondiente a dicha Fecha de pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el Saldo Insoluto de Principal más los intereses devengados has esa fecha delos Certificados Bursátiles.

Certificados Bursátiles Significan en forma conjunta los Certificados Bursátiles fiduciarios Serie A, y los Certificados Bursátiles fiduciarios Serie B emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

Certificados Bursátiles Serie A Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de $100.00 (cien pesos 00/100 M. N.), emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, mismos que tendrán preferencia de pago frente a los Certificados Bursátiles Serie B.

Certificados Bursátiles Serie B Significan, los títulos de crédito que sean colocados entre el gran público inversionista por el Fiduciario, con un valor nominal cada uno de $100.00 (cien pesos 00/100 M.N.), emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, mismos que se encuentran subordinados a los Certificados Bursátiles Serie A en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago de principal e intereses del Fideicomiso.

CNBV Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Cobranza Significa, con respecto a los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta del Administrador en un Período de Cobranza menos (i) el monto de la Comisión por Administración que le corresponda al Administrador durante dicho periodo y (ii) las cantidades que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, no deban de ser depositadas en la Cuenta General, incluyendo sin limitación, los Gastos de Cobranza y las primas de Seguros.

Comisión por Administración Significa, la contraprestación que el Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración

Constancia Significa, las constancia que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo el derecho a recibir el porcentaje de las Distribuciones que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato del Fideicomiso, y en general, la proporción que corresponda el Remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo el Contrato del Fideicomiso y los contrato celebrados de conformidad con el mismo, suscritas por el Fiduciario en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato del Fideicomiso y sustancialmente en la forma del Anexo “A” del Contrato.

Contrato significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 583 y sus Anexos, junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Séptima.

Contrato de Administración significa, el contrato de administración cobranza que celebrará el Fiduciario, el Representante Común, en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Administrador, para que éste como Administrador lleve a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios y los Seguros, mediante una comisión mercantil con responsabilidad del Fiduciario en términos del original firmado que se anexa al Contrato del Fideicomiso como Anexo “B”

Contrato de Cesión Significa, el contrato de cesión irrevocable, en términos del Anexo “D”, celebrado en escritura pública entre BANORTE, como cedente, y el Fiduciario, como cesionario, por medio del cual BANORTE cede a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los derechos sobre los Créditos Hipotecarios, y sus accesorios, incluyendo los Seguros.

Contrato de Cesiones Adicionales significa, el contrato de cesión en escritura pública por medio del cual Banorte substituya uno o varios créditos (s) hipotecarios (s) en sustitución de algún (on) Créditos(s) no Elegible(s) junto con el beneficio de los Seguros que le corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión.

Créditos Hipotecarios Significa, los créditos con garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los Seguros correspondientes a cada uno de dichos créditos, originados y administrados por Banorte, que se listan en el Anexo "D" y éste Contrato y que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Crédito Hipotecario Vencido Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo no hayan sido Íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cualquier otra cobertura, en su caso).

Crédito Hipotecario Vigente Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual no haya más de tres (3) pagos mensuales previstos en el contrato de crédito respectivo que no hayan sido íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cualquier otra cobertura, en su caso).

Créditos Hipotecario Reestructurado Significa, un Crédito Hipotecario (ya sea un Créditos Hipotecario Reestructurado Vencido o Créditos Hipotecario Reestructurado Vigente) respecto del cual el deudor hipotecario haya solicitado de manera expresa o el Administrador haya ofrecido conforme a las facultades establecidas en el Contrato de Administración, la modificación de ciertas condiciones del crédito y se haya suscrito el convenio modificatorio correspondiente.

Crédito Hipotecario Reestructurado Vencido Significa, un Crédito Hipotecario Reestructurado que presente más de tres (3) pagos mensuales, tal como estos se establecen en contrato de crédito respectivo, que no hayan sido Íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cualquier otra cobertura, en su caso).

Crédito Hipotecario Reestructurado Vigente Significa, un Crédito Hipotecario Reestructurado que no presente más de tres (3) pagos mensuales, tal como estos se establecen en contrato de crédito respectivo, que no hayan sido Íntegramente pagados (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cualquier otra cobertura, en su caso). Para efectos del cálculo del Porcentaje de Aforo, Porcentaje Serie A, Porcentaje Serie B, Porcentaje Objetivo Serie A y Porcentaje Objetivo Serie B, dicho crédito deberá presentar 6 (seis) pagos mensuales consecutivos, contados a partir de la fecha de firma del convenio modificatorio correspondiente, para poder ser considerado para el cálculo correspondiente.

Crédito no Elegible Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual una o más de las declaraciones hechas por Banorte en términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión no sea total o parcialmente correcta y, por lo tanto, (i) se afecte la validez o exigibilidad de los derechos del Fiduciario con respecto de dicho Crédito Hipotecario (incluyendo, sin limitación, que el Deudor Hipotecario respectivo tenga, por la circunstancia que hace que la o las declaraciones no sean correctas, defensas legales que afecten la exigibilidad de los contratos que documentan dicho crédito) o (ii) se generen condiciones que no permitan el cumplimiento pleno por parte del Deudor Hipotecario respectivo de sus obligaciones de pago bajo dicho crédito en la forma que correspondería si esa o esas declaraciones hubieran sido correctas.

Cuenta de Cobranza Significa, la cuenta establecida en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso, en la que Banorte como Administrador, deberá depositar todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y la Cláusula Octava inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Inversión significa la cuenta que el Fiduciario abra en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso para los efectos descritos en la Cláusula Octava inciso (c) del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta General Significa, la cuenta establecida en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a nombre del Fideicomiso y manejada por el Fiduciario, misma que operará según se establece en la Cláusula Octava inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

Deudor Hipotecario Significa la persona física que con carácter de acreditada es parte de un Crédito Hipotecario, conjuntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.

Día Hábil Significa, todos los días, excepto sábados y domingos, en los que las instituciones de crédito están obligadas a abrir sus oficinas y sucursales de conformidad con el calendario que anualmente publica la CNBV.

Distribuciones Significa, los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Documentos Adicionales Significa, cualquier documento, título, o instrumento distinto de los que deben integrar un Expediente de Crédito, que corresponda a un Crédito Hipotecario y que se encuentre en posesión del Fideicomitente, por ejemplo, (i) la solicitud de Crédito Hipotecario; (ii) la carátula de resolución; (iii) la autorización para investigación y monitoreo en materia de crédito por una sociedad de información crediticia; (iv) todos los avalúos disponibles con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; (v) el acta de nacimiento y fotocopia de identificación del Deudor Hipotecario; (vi) la carta de comprobación de ingresos del Deudor Hipotecario; (vii) la carta de constancia de empleo otorgada por el patrón del Deudor Hipotecario; (viii) en su caso, certificado de zonificación para uso de suelo relativo al Inmueble objeto de la Hipoteca; (ix) la tabla de amortización del Crédito Hipotecario; y (xi) oficio de subsidio al impuesto sobre adquisición de inmuebles, en su caso.

Emisión Significa, la emisión de los Certificados Bursátiles.

Evento de Cartera Vencida Significa, que en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles se cumpla cualquiera de las dos condiciones que a continuación se enuncian:
(i) Que el promedio de los porcentajes de cartera vencida, correspondientes a los 3 (tres) Periodos de Cobranza inmediatos anteriores a la fecha en que se haga dicha determinación sea igual o mayor a 5% (cinco por ciento), en el entendido que para efectos de esta definición, el porcentaje de cartera vencida en cada Periodo de Cobranza será el porcentaje que represente el monto total de principal insoluto de todos los Créditos Hipotecarios con más de 6 (seis) pagos mensuales vencidos y no pagados en ese periodo, con respecto del monto de principal total insoluto de todos los Créditos Hipotecarios en ese mismo periodo; ó,
(ii) Que se presente un retraso en el Pago de Créditos Hipotecarios por un periodo superior a 60 (sesenta) días y por una cantidad acumulada equivalente al 15% (quince por ciento) del saldo insoluto de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Determinación más reciente a dicho cálculo.

Expediente de Crédito Significa, con respecto a cada Crédito Hipotecario, el expediente que contiene, como mínimo, el testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con la evidencia de su registro en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, o en su defecto con el documento que demuestre que el testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente, el cual podrá consistir, de manera enunciativa más no limitativa, en una constancia expedida por el notario público ante el cual se hubiere otorgado dicha escritura pública.

Fecha de Cierre Significa, el día en el que se lleve a cabo la liquidación de la colocación de los Certificados Bursátiles en la BMV.

Fecha de Corte Significa, el 8 de diciembre de 2006.

Fecha de Determinación Significa, en relación a cada Fecha de Pago, el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Transferencia que corresponda a dicha Fecha de Pago

Fecha de Pago Significa, el día 25 cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, en el entendido que la primera Fecha de Pago será el 25 de enero de 2007.

Fecha de Transferencia Significa, en relación a una Fecha de Pago, el día que ocurra diez (1 0) Días Hábiles después del último día calendario del Periodo de Cobranza que corresponda al mes calendario inmediato anterior a esa Fecha de Pago.

Fecha de Vencimiento Significa, el 25 de noviembre de 2021.

Fideicomiso Significa, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No.583 de fecha 13 de diciembre de 2006 celebrado entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte junto con las modificaciones que sean acordadas en el futuro de acuerdo a la Cláusula Vigésima Séptima del Citrato de Fideicomiso.

Fideicomitente significa, Banorte

Fideicomisarios en Primer Lugar significa, los Tenedores Serie A.

Fideicomisarios en Segundo Lugar significa, los Tenedores Serie B.

Fideicomisarios en Tercer Lugar significa, los Tenedores de las Constancias.

Fiduciario Significa, Banco lnvex, S.A., Institución de Banca Múltiple, lnvex Grupo Financiero, Fiduciario o la institución que lo sustituya de conformidad con Fideicomiso.

Gastos de Cobranza Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración.

Gastos Mensuales significa los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos a prorrata en el orden que se indica en función de las cantidades disponibles en la Cuenta Genera:

(i) la Comisión por Administración, las primas de seguro y los Gastos de Cobranza establecidos en el Contrato de Administración,
(ii) los honorarios del Fiduciario,
(iii) los honorarios del Representante Común,
(iv) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, (v) los gastos derivados de los honorarios del auditor independiente que elabore el dictamen anual sobre el Patrimonio del Fideicomiso en el mes que corresponda, los honorarios de las Agencias Calificadores (salvo en el caso de que no existan en una Fecha de Pago fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso para el pago íntegro en esa Fecha de Pago de las Distribuciones descritas en el inciso (1) de la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el monto de dichos honorarios no se considerará un Gasto Mensual.

Hipoteca Significa, cada uno de los contratos de hipoteca por medio del cual cada Deudor Hipotecario ha constituido un gravamen en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de dicho Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

Indeval significa, la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.

Inmueble Significa, cada bien inmueble sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, derivadas de un Crédito Hipotecario.

Inmueble Adjudicado Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario respectivo.

Intermediario Colocador significa Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Inversiones Permitidas Significa la inversión en: (i) valores gubernamentales denominados en Pesos o UDIs, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) depósitos a la vista con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-2+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente), o "MX-2" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's o su equivalente); o (iv) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-2+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's o su equivalente), o "MX-2" o mejor (en la Escala Nacional de Calificaciones de Corto Plazo de Moody's o su equivalente).

LGTOC Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LIC Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

LMV Significa, la Ley del Mercado de Valores.

México Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie A significa, para una Fecha de Pago, el monto en Pesos que sea necesario para alcanzar le Porcentaje Objetivo Serie A, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Serie A en dicha Fecha de Pago conforme al numeral (1) del inciso (c) y (4) del inciso (b) de la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en dicha Cláusula Décima Segunda.

Monto de Amortización Anticipada de Principal para la Serie B significa, para una Fecha de Pago, el monto en Pesos que sea necesario para alcanzar el Porcentaje Objetivo Serie B, después que dicho monto sea aplicado a la amortización de principal de los Certificados Bursátiles Serie B en dicha Fecha de Pago conforme al numeral (2) del inciso (c) y (5) del inciso (b) de la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso y después de haber efectuado las Distribuciones descritas en dicha Cláusula Décima Segunda.

Monto de Pago de Interés de la Serie A significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Serie A en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Serie A.

Monto de Pago de Interés de la Serie B significa, el monto en Pesos que corresponda a los intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Serie B en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el título que documente dichos Certificados Bursátiles Serie B.

Monto de Principal de la Serie A significa, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Serie A en una Fecha de Pago

Monto de Principal de la Serie B significa, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Serie B en una Fecha de Pago

Pagos de Principal tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso

Pagos de Intereses tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso

Patrimonio del Fideicomiso Significa, los bienes y derechos que han sido o sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, junto con todos sus frutos, productos y accesorios.

Periodo de Cobranza Significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el mes calendario inmediato anterior que ocurra durante la vigencia del Contrato, por lo que cada uno de dichos periodos inicia e incluye el primer día de cada mes calendario y termina el último día de dicho mes, en el entendido de que el primer Periodo de Cobranza iniciará al día siguiente de la Fecha de Corte y terminará el último día del mes inmediato anterior a la primera Fecha de Pago.

Pesos Significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Porcentaje de Aforo Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

100 – [SIP/ SCHV] x 100

En donde:
SIP: Saldo de Principal de todos los Certificados Bursátiles
SCHV: Saldo Insoluto de Principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes (incluyendo todos los Créditos Hipotecarios Reestructurados Vigentes), al último día del Periodo de Cobranza.

Porcentaje Serie A Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

[SIPA/ SCHV] x 100

En donde:
SIPA: Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Serie A
SCHV: Saldo Insoluto de Principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes (incluyendo todos los Créditos Hipotecarios Reestructurados Vigentes), al último día del Periodo de Cobranza

Porcentaje Serie B Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

[SIPB/ SCHV] x 100

En donde:
SIPB: Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Serie B
SCHV: Saldo Insoluto de Principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes (incluyendo todos los Créditos Hipotecarios Reestructurados Vigentes), al último día del Periodo de Cobranza

Porcentaje Objetivo Serie A Significa que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Serie A represente el 94.5% (noventa y cuatro punto cinco por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes (incluyendo todos los Créditos Hipotecarios Reestructurados Vigentes)

Porcentaje Objetivo Serie B Significa que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Serie B represente el 3% (tres por ciento) del saldo insoluto de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes (incluyendo todos los Créditos Hipotecarios Reestructurados Vigentes)

Producto de Liquidación Significa, el monto total de las cantidades recibidas por la liquidación de un Crédito Hipotecario Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial, judicial, indemnizaciones de Seguros, u otro tipo de indemnizaciones.

Producto Neto de Liquidación Significa, el monto total del Producto de Liquidación cobrado por el Administrador después de descontar los Gastos de Cobranza correspondientes al proceso de cobranza del Crédito Hipotecario respectivo de conformidad con el Contrato de Administración.

Remanente Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.

Reporte de Cobranza significa, el reporte en la forma del Anexo "E" en el cual se detallará la Cobranza obtenida durante el Periodo de Cobranza. El Reporte de Cobranza detallará asimismo cualquier Crédito Hipotecario: (i) que haya sido substituido; (ii) que sea modificado conforme a la Cláusula 3.1. (c) del Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, o (iii) al que se le aplique alguna medida extraordinaria respecto de sus términos y condiciones como consecuencia

de la existencia de un desastre natural en los términos señalados en la Cláusula 3.1, (d) del Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, durante el Periodo de Cobranza.

Reporte de Distribuciones significa, el reporte en la forma del Anexo "F", que el Representante Común deberá entregar al Fiduciario, a las Agencias Calificadoras y a los tenedores de las Constancias de conformidad con la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.

Representante Común Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el título que ampare los Certificados Bursátiles o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dichos títulos.

RNV Significa el Registro Nacional de Valores.

Saldo Insoluto de Principal significa, en relación con los Certificados Bursátiles, para el periodo entre la Fecha de Emisión y la primera Fecha de Pago un monto en Pesos igual al valor nominal de los Certificados Bursátiles y a partir de la primera Fecha de Pago hasta la fecha de su liquidación total, para la fecha en que se haga la determinación, el monto en Pesos que resulte de la siguiente fórmula:

SIP = SIPI-1 – AM

En donde:

SIP =Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles
SIPI-1 = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).
AM = Monto en Pesos igual al monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata anterior.

El saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil se calculará en base a la siguiente fórmula:

SIPI = SIP / 100% de títulos en circulación

En donde:
SIPI = Saldo Insoluto de Principal de cada Certificado Bursátil
SIP = Saldo Insoluto de Principal de todos los Certificados Bursátiles

Seguros Significa, en forma conjunta los Seguros de Daños, los Seguros por Desempleo Involuntario y los Seguros de Vida e Incapacidad.

Seguros de Daños Significa, con respecto de cada Inmueble, el seguro contra daños contratados para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, terremoto y explosión) de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.

Seguros de Desempleo Involuntario significa, con respecto a cada Deudor Hipotecario, el seguro que deberá mantener dicho deudor, en el que se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare despido injustificado de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios y en el Contrato de Administración.

Seguros de Vida e Incapacidad significa, con respecto de cada Deudor Hipotecario, el seguro que cubre el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de dicho deudor de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Administración y en los Créditos Hipotecarios.

Tenedores significan, los tenedores de los Certificados Bursátiles, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

Tenedores Serie A significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A.

Tenedores Serie B significa, los tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B.

UDI significa, la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Bando de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Administrador calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Cualquier otro término utilizado en el presente Reporte Anual tendrá el significado que se le atribuye en el Suplemento y/o Título de la Emisión correspondiente, el cual puede ser consultado en la página https://www.invexfiduciario.com/InfoEmiPublic/Fiduciario/Default.aspx

b) Resumen ejecutivo

Banorte realizó la primera emisión Bancaria en México de Bonos Respaldados por Hipotecas, en diciembre de 2006.

El patrimonio Fideicomitido, al inicio de la emisión, se integraba por 3,931 créditos denominados en pesos y a tasa fija, con un Saldo Insoluto de $ 2,068,106 mil pesos. Durante la vida de la emisión se han registrado pagos totales anticipados de 3,001 créditos finalizando el periodo con 930 créditos y un Saldo Insoluto de $ 228,072 mil pesos.

A pesar de los efectos de la crisis global en el mercado mexicano, tales como la desaceleración de la economía y el desempleo; la cartera hipotecaria que respalda la transacción ha mostrado un desempeño dentro de las expectativas originales.

Al cierre del periodo se encuentran en cartera vencida 202 créditos, con un Saldo Insoluto de 94,514 mil pesos.

La emisión contaba con un aforo inicial de 1.00%, actualmente se encuentra en un nivel de aforo objetivo superior al 2.5**%.**

Standard & Poor´s mantienen la calificación a mxAAA (sf) para los Certificados Bursátiles BNORCB_06 y mxAA (sf) para BNORCB_06-2.

Fitch Ratings ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs): AAA(mex)vra para BNORCB 06 y AA-(mex)vra para BNORCB 06-2.

Moody's concluye la revisión de varios certificados RMBS en México como resultado de la implementación de la metodología MILAN, por lo que para BNORCB 06, Confirmada en A3 (sf) (Escala Global, Moneda Local); y anteriormente, el 23 de Diciembre de 2015 fue colocada en revisión a la baja. Y BNORCB 06, Confirmada en Aaa.mx (sf) (Escala Nacional); y anteriormente, el 23 de Diciembre de 2015 fue colocada en revisión a la baja.

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

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.invexfiduciario.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

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común será el Lic. Juan Carlos Montero Lopez, e-mail: jcmontero@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez e-mail: 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 583.

2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

(Cifras en miles de pesos)

a) Patrimonio del Fideicomiso

i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos

Al momento de la emisión	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	3,931	100%	2,086,106	100%
Cartera Vencida	-	0%	-	0%
Cartera Total	3,931	100%	2,086,106	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2006	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	3,899	100%	2,049,147	100%
Cartera Vencida	-	0%	0	0%
Cartera Total	3,899	100%	2,049,147	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2007	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	3,402	98.78%	1,673,589	98.83%
Cartera Vencida	42	1.22%	19,864	1.17%
Cartera Total	3,444	100.00%	1,693,453	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2008	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	2,911	95.57%	1,345,450	95.57%
Cartera Vencida	135	4.43%	62,397	4.43%
Cartera Total	3,046	100%	1,407,847	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2009	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	2,499	92.28%	1,069,082	90.97%
Cartera Vencida	209	7.72%	106,056	9.03%
Cartera Total	2,708	100%	1,175,138	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2010	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	2,182	90.28%	862,920	87.76%
Cartera Vencida	235	9.72%	120,301	12.24%
Cartera Total	2,417	100%	983,221	100.00%

Evolución de los activos al 31/Dic/2011	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	1,895	89.22%	685,741	85.20%
Cartera Vencida	229	10.78%	119,112	14.80%
Cartera Total	2,124	100%	804,853	100.00%

Evolución de los activos al 31/Dic/2012	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	1,644	87.59%	530,546	81.02%
Cartera Vencida	233	12.41%	124,283	18.98%
Cartera Total	1,877	100%	654,829	100.00%

Evolución de los activos al 31/Dic/2013	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	1,313	85.20%	402,198	77.32%
Cartera Vencida	228	14.80%	117,957	22.68%
Cartera Total	1,541	100%	520,155	100.00%

Evolución de los activos al 31/Dic/2014	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	1,035	81.37%	292,339	71.82%
Cartera Vencida	237	18.63%	114,680	28.18%
Cartera Total	1,272	100%	407,019	100.00%

Evolución de los activos al 31/Dic/2015	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	871	80.20%	207,815	66.75%
Cartera Vencida	215	19.80%	103,529	33.25%
Cartera Total	1,086	100%	311,344	100.00%

Evolución de los activos al 31/Dic/2016	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	728	78.28%	133,558	58.56%
Cartera Vencida	202	21.72%	94,514	41.44%
Cartera Total	930	100%	228,072	100.00%

i.i) Desempeño de los activos

Capital Programado	Capital No Programado	Capital Total	Intereses		Otros	Total de Ingresos
			Ordinarios	Moratorios		
53,601	27,123	80,724	29,602	4,006	4,160	118,492

Cifras expresadas en miles de pesos

Nota: El Saldo Insoluto de la cartera, puede llegar a tener variaciones respecto al Capital pagado, derivado de los créditos que tengan aclaraciones o hayan sido cubiertos por la aseguradora en aquellos casos que sean siniestros por defunción.

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

Composición de Activos por destino	Créditos	%	Monto	%
Adquisición	526	56.56%	131,076	57.47%
Liquidez	404	43.44%	96,996	42.53%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
AGUASCALIENTES	13	1.40%	1,817	0.80%
BAJA CALIFORNIA	41	4.41%	12,404	5.44%
BAJA CALIFORNIA SUR	5	0.54%	1,527	0.67%
CAMPECHE	3	0.32%	1,046	0.46%
CHIAPAS	23	2.47%	3,627	1.59%
CHIHUAHUA	31	3.33%	9,428	4.13%

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
CIUDAD DE MEXICO	115	12.37%	39,233	17.20%
COAHUILA	26	2.80%	5,135	2.25%
COLIMA	13	1.40%	3,627	1.59%
DURANGO	12	1.29%	3,941	1.73%
EDO. DE MEXICO	77	8.28%	17,958	7.87%
GUANAJUATO	30	3.23%	7,331	3.21%
HIDALGO	11	1.18%	1,575	0.69%
JALISCO	111	11.94%	30,205	13.24%
MICHOACAN	15	1.61%	2,077	0.91%
NAYARIT	9	0.97%	1,561	0.68%
NUEVO LEON	127	13.66%	26,226	11.50%
OAXACA	29	3.12%	10,576	4.64%
PUEBLA	29	3.12%	6,951	3.05%
QUERETARO	31	3.33%	5,274	2.31%
QUINTANA ROO	7	0.75%	1,307	0.57%
SAN LUIS POTOSI	55	5.91%	10,485	4.60%
SINALOA	21	2.26%	5,857	2.57%
SONORA	17	1.83%	3,434	1.51%
TABASCO	6	0.65%	1,977	0.87%
TAMAULIPAS	41	4.41%	7,325	3.21%
VERACRUZ	21	2.26%	4,854	2.13%
YUCATAN	11	1.18%	1,314	0.58%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por Tasa de Interés:	Créditos	%	Monto	%
11.90%-11.99%	0	0.00%	0	0.00%
12.00%-12.49%	43	4.62%	13,259	5.81%
12.50%-12.99%	62	6.67%	20,937	9.18%
13.00%-13.49%	3	0.32%	1,205	0.53%
13.50%-13.99%	81	8.71%	16,424	7.20%
14.00%-14.49%	2	0.22%	1,942	0.85%
14.50%-14.99%	254	27.31%	70,840	31.06%
15.00%-15.49%	0	0.00%	0	0.00%
15.50%-15.99%	311	33.44%	77,210	33.85%
16.00%-16.49%	0	0.00%	0	0.00%
16.50%-17.90%	174	18.71%	26,255	11.51%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por Plazo Original (meses):	Créditos	%	Monto	%
120-130	33	3.55%	9,799	4.30%
131-140	0	0.00%	0	0.00%
141-150	2	0.22%	305	0.13%
151-160	0	0.00%	0	0.00%
161-170	7	0.75%	964	0.42%
171-180	888	95.48%	217,004	95.15%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por Plazo Restante (meses):	Créditos	%	Monto	%
<20	174	18.71%	30,781	13.50%
20-30	282	30.32%	60,538	26.54%
30-40	375	40.32%	101,828	44.65%
40-50	99	10.65%	34,925	15.31%
50-60	0	0.00%	0	0.00%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por Año de Originación:	Créditos	%	Monto	%
2003	222	23.87%	37,659	16.51%
2004	509	54.73%	126,294	55.37%
2005	199	21.40%	64,119	28.11%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por LTV Original:	Créditos	%	Monto	%
<39.99%	237	25.48%	43,707	19.16%
40.00%-49.99%	168	18.06%	39,742	17.43%
50.00%-59.99%	230	24.73%	64,827	28.42%
60.00%-69.99%	234	25.16%	61,805	27.10%
>70.00%	61	6.56%	17,991	7.89%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por LTV Actual:	Créditos	%	Monto	%
<39.99%	843	90.65%	172,518	75.64%
40.00%-49.99%	52	5.59%	31,640	13.87%
50.00%-59.99%	27	2.90%	14,519	6.37%
60.00%-69.99%	8	0.86%	9,395	4.12%
>70.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total	930	100%	228,072	100%

Composición de Activos por Servicio en la Deuda respecto al ingreso (DTI):	Créditos	%	Monto	%
<9.99%	110	11.83%	25,332	11.11%
10.00%-14.99%	193	20.75%	37,754	16.55%
15.00%-19.99%	207	22.26%	42,058	18.44%
20.00%-24.99%	198	21.29%	55,674	24.41%
25.00%-29.99%	122	13.12%	36,419	15.97%
30.00%-34.99%	61	6.56%	17,821	7.81%
35.00%-39.99%	25	2.69%	9,011	3.95%
>40.00%	14	1.51%	4,003	1.76%
Total	930	100%	228,072	100%

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

Al inicio del periodo el número de créditos era de 1,086 con un Saldo Insoluto de $311,344 mil pesos, durante el periodo reportado se liquidaron a solicitud de los clientes 156 créditos. Durante el periodo que se reporta se recibieron pagos a capital programados y no programados así como el efecto por adjudicaciones, por un monto total de $83,272 mil pesos, finalizando el periodo con un Saldo Insoluto total de $228,072 mil pesos y 930 créditos activos.

Al 31 de diciembre del 2016 se tienen 130 créditos en proceso judicial y 26 propiedades en inventario con un valor de 17 millones de pesos.

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

	Créditos	Monto
01/01/2016	1,086	311,344
31/12/2016	930	228,072

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

	Créditos	Monto
Al corriente	636	114,745
01-30 Días de Atraso	49	9,914
31-60 Días de Atraso	28	5,674
61-90 Días de Atraso	15	3,224
> 90 Días de Atraso	72	22,239
En proceso Judicial	130	72,276
Total	930	228,072

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.

En el momento en que un crédito presenta 1 pago vencido, el área de Cobranza Consumo comienza a gestionar los créditos a través de una estrategia de cobranza extra-judicial, utilizando el Centro de Contacto del Banco y a partir de 2 pagos vencidos, los créditos son gestionados con Ejecutivos internos de amplia experiencia ubicados en los principales estados del territorio nacional y despachos de cobranza externos (en las plazas donde no hay presencia de ejecutivos); como complemento se realizan visitas domiciliarias a los créditos de mayor saldo, siendo muy importante la gestión de la cartera de 1 a 3 pagos vencidos para mantener los créditos en cartera vigente.

A partir de 3 pagos vencidos, comienza el proceso de turno jurídico para su cobro por la vía Judicial, el tiempo en este proceso pudiese ser mayor dependiendo de diversas circunstancias. El proceso de cobranza judicial es llevado a cabo por abogados internos y externos, supervisados por el área jurídica. De forma paralela a la cobranza judicial se continúa con la cobranza extra-judicial realizada por Ejecutivos y/o despachos de cobranza.

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 estas políticas y procedimientos.

La cobranza judicial de Créditos Hipotecarios indica que pueden existir retrasos considerables desde el turno de los créditos hasta el desarrollo de los Procesos Judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. 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

Durante el periodo que se reporta no hay cambios importantes en las garantías sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos o cualquier obligación de pago que éstos tengan. La emisión no cuenta con GPI, GPO, SCV.

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 fórmulas 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	MontoPagado de Interes de las Series		Monto de Amortización Anticipada de Principal para las Series		Monto de Principal de las Series	
		Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
109	25/01/2016	$1,464	$53	$9,149	$290	$ 205,533	$ 6,234
110	25/02/2016	$1,399	$51	$7,502	$238	$ 196,384	$ 5,996
111	28/03/2016	$1,258	$46	$7,505	$126	$ 188,882	$ 5,870
112	25/04/2016	$1,292	$48	$6,900	$174	$ 181,378	$ 5,696
113	25/05/2016	$1,202	$45	$6,567	$191	$ 174,477	$ 5,505
114	27/06/2016	$1,196	$45	$8,786	$192	$ 167,910	$ 5,314
115	25/07/2016	$1,097	$42	$9,282	$177	$ 159,124	$ 5,136
116	25/08/2016	$1,067	$42	$7,974	$134	$ 149,842	$ 5,002
117	26/09/2016	$1,010	$41	$8,724	$223	$ 141,868	$ 4,780
118	25/10/2016	$918	$38	$7,878	$218	$ 133,145	$ 4,561
119	25/11/2016	$892	$37	$8,636	$221	$ 125,266	$ 4,340
120	26/12/2016	$804	$34	$9,579	$134	$ 116,630	$ 4,206

Número de títulos en circulación		Valor nominal ajustado inicial por título		Valor nominal ajustado final por título	
Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
19,853,820	620,431	$10.3523284	$10.5166659	$9.891520	$10.048543
19,853,820	620,431	$9.8915203	$10.0485428	$9.513648	$9.664672
19,853,820	620,431	$9.5136481	$9.6646721	$9.135652	$9.461055
19,853,820	620,431	$9.1356516	$9.4610551	$8.788086	$9.180269
19,853,820	620,431	$8.7880864	$9.1802690	$8.457326	$8.873117
19,853,820	620,431	$8.4573257	$8.8731165	$8.014784	$8.564420
19,853,820	620,431	$8.0147838	$8.5644197	$7.547265	$8.278814
19,853,820	620,431	$7.5472651	$8.2788135	$7.145636	$8.062377
19,853,820	620,431	$7.1456364	$8.0623772	$6.706247	$7.703614
19,853,820	620,431	$6.7062469	$7.7036138	$6.309436	$7.352141
19,853,820	620,431	$6.3094364	$7.3521406	$5.874447	$6.995163
19,853,820	620,431	$5.8744470	$6.9951634	$5.391967	$6.779906

Cifras reportadas en miles, a excepción del Número de títulos en circulación, el Valor nominal ajustado inicial por título y el Valor nominal final por título.

b) Información relevante del periodo

(Cifras en millones de pesos)

a) Cambios a la estructura corporativa

1. Fusión de Banorte-Ixe Tarjetas

El 15 de abril de 2016 se recibió el oficio No. UBVA/023/2016 emitido por la SHCP autorizando la Fusión de Banorte-Ixe Tarjetas, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (Banorte-Ixe Tarjetas) y Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte).

El 2 de mayo de 2016 surtió efecto la fusión de Banorte-Ixe Tarjetas como sociedad fusionada y que se extingue, con Banorte como sociedad fusionante y que subsiste.

La fusión no tuvo efecto en las cifras presentadas en los estados financieros consolidados, dado que la Tenedora ya consolidaba a Banorte-Ixe Tarjetas).

2. Banorte Futuro

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Tenedora, celebrada el 4 de noviembre de 2015 se aprobó la escisión de la Tenedora como escindente, y la creación Banorte Futuro, S.A. de C.V. (Banorte Futuro) como nueva sociedad escindida. Banorte Futuro tiene como objeto principal adquirir y administrar acciones de entidades financieras y prestadoras de servicios e inmobiliarias, en términos de lo dispuesto por Ley para Regular las Agrupaciones Financieras (LRAF). De manera simultánea a la escisión, la Tenedora aportó las acciones de Banorte Futuro a Seguros Banorte.

En virtud de la escisión, Banorte transmitió en el mes de octubre 2016 a Banorte Futuro un activo de $14,494 correspondientes a la inversión permanente en acciones, crédito mercantil y activos intangibles asociados a la inversión que Banorte mantenía en Afore XXI Banorte, S.A. de C.V. (Afore XXI Banorte), $404 como pasivo y $14,090 de capital contable. Banorte Futuro asumió todas las obligaciones que se derivan del patrimonio que se le transmite por consecuencia de la escisión.

Esta escisión no tuvo efecto en las cifras presentadas en los estados financieros consolidados, dado que la Tenedora ya reconocía método de participación sobre la Afore XXI Banorte.

b) Seguimiento de la exposición crediticia con el sector desarrollador de vivienda

Durante el 2016 y 2015, Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (URBI), Corporación GEO S.A.B. de C.V. (GEO) y Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V (Homex), 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 la Tenedora.

Al 31 de diciembre de 2016, la exposición crediticia relacionada a las desarrolladoras de vivienda que estaba clasificada como vencida, era de $2,230.

URBI

Capitalización de pasivos

Derivado de los procesos de reestructura y acuerdos alcanzados con URBI, durante el 2016 la Tenedora recibió a cambio de los créditos quirografarios reconocidos por el juez del concurso mercantil, acciones y títulos opcionales para suscribir acciones de dicha empresa por un monto equivalente a la exposición crediticia quirografaria vencida neta de reservas, con lo cual disminuyó el saldo de cartera vencida con esta compañía en $1,476.

Las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones recibidos como dación en pago 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, la Tenedora 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”, respectivamente. La Tenedora valúa estos activos a su valor razonable

GEO y Homex

Capitalización de pasivos

Durante el año 2015 como parte de la reestructura de pasivos de GEO y Homex, la Tenedora 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 la Tenedora elimina de su balance general los créditos quirografarios que mantenía a cargo de dichas desarrolladoras, monto que asciende a $1,631.

Las acciones y los títulos opcionales para suscribir acciones recibidas como dación fueron en pago 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, la Tenedora 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”, respectivamente. La Tenedora valúa estos activos a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2016 la minusvalía por valuación a mercado de las acciones fue de ($756), registrada en el capital en la cuenta de Resultados por valuación de títulos disponibles para la venta. Por otro lado, se reconoció una minusvalía en valor de los títulos opcionales de ($17), registrada en el resultado del ejercicio en el rubro de Resultados por Intermediación.

c) Emisión de Deuda Subordinada

El 30 de septiembre de 2016, la Tenedora concluyó exitosamente la emisión de obligaciones subordinadas y preferentes (Notas de Capital Complementario Tier 2) en el mercado internacional por un monto de 500 millones de USD.

La transacción comprendió la emisión de Notas de Capital Complementario (Tier 2) a un plazo de 15 años, prepagables al décimo, con una tasa cupón de 5.750%. Las calificaciones otorgadas por las agencias calificadoras Moody’s y Fitch fueron de Ba1 y BB+, respectivamente. Las notas emitidas cumplen con la regulación Basilea III.

Los recursos procedentes de la emisión se utilizarán para propósitos corporativos generales y para fortalecer el capital regulatorio de la Tenedora.

d) Liquidación de las obligaciones subordinadas con vencimiento en 2021

El 13 de octubre de 2016, la Tenedora llevó a cabo el pago total de las obligaciones subordinadas no preferentes, no acumulativas, con vencimiento en 2021 por un monto de 200 millones de USD.

Estas obligaciones fueron emitidas el 13 de octubre de 2006 y contaban con opción de ser amortizadas anticipadamente a partir del décimo año.

Capacidad Operativa

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 1,175 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 28 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.

Auditores 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 4 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 11 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, el Comisario o el 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 22 de abril de 2016. 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	• Ocupó la Vicepresidencia del Consejo de Administración en Gruma. • Fue Director General de Grupo Financiero Interacciones, de Interacciones Casa de Bolsa y de Grupo Hermes. • Fue Director General Adjunto de Grupo Financiero Banorte. • Es Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Iberoamericana.
Don Juan Antonio González Moreno	Propietario	Abril de 2004	• Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Gruma y Gimsa. • 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. • Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Regiomontana, y cuenta con un MBA por la Universidad de San Diego California.
Don David Juan Villarreal Montemayor	Propietario	Octubre de 1993	• Es Director General y accionista mayoritario de Artefactos Laminados, S.A. de C.V. • 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. • Es Consejero Consultivo Regional de Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) y Consejero Financiero y Desarrollador de Negocios en SISMEX, Sistemas Mexicanos, S.A. de C.V. • 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, además de haber participado en el programa de Alta Dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).
Don José Marcos Ramírez Miguel	Propietario	Julio de 2011	• Es Director General de Grupo Financiero Banorte, Banco Mercantil del Norte y Casa de Bolsa Banorte Ixe. • Se ha desempeñado como Director General de Banca Mayorista y como Director General Corporativo dentro de Grupo Financiero Banorte. • 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 México, fundó Finventia y fue consultor interdisciplinario en Peat Marwick México. • 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. • Es Licenciado en Actuaria por la Universidad Anáhuac, cuenta con estudios de postgrado en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA en el E.S.A.D.E. Barcelona, España.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Everardo Elizondo Almaguer	Propietario Independiente	Abril de 2010	• Fue Fundador y primer 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. • Ocupó la Dirección de Estudios Económicos del Grupo Industrial Alfa (hoy Grupo Alfa). • Fundó la Consultoría Index, Economía Aplicada S.A. • Fue Subgobernador del Banco de México. • Es Licenciado en Economía por la Universidad de Nuevo León, cuenta con una Maestría y es candidato al grado de Doctor en Economía, por la Universidad de Wisconsin-Madison.
Doña Carmen Patricia Armendáriz Guerra	Propietario Independiente	Abril de 2009	• Es Directora General de Financiera Sustentable, Directora Asociada del Banco de Pagos Internacionales y Socia Directora y Fundadora de Valores Financieros. • Fue asesora del Presidente Vitalicio del Consejo de GFNorte, Don Roberto González Barrera, y Directora de Proyectos Especiales de la misma Institución. • Se ha desempeñado como Asesora del Secretario de Hacienda y Crédito Público y como Vicepresidenta de Supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. • Ha sido consultora internacional en crisis bancarias, profesor de Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y autora de numerosas publicaciones académicas y especializadas en Banca y Macroeconomía. • 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.
Don Héctor Federico Reyes-Retana y Dahl	Propietario Independiente	Julio de 2011	• Es Miembro del Consejo del Banco del Ahorro Nacional (Bansefi). • Fundó el organismo paraestatal “ProMéxico, Inversión y Comercio” en la Secretaría de Economía. • 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 Banxico. • Fue Director General de Grupo Financiero Mifel y de Banca Mifel, ocupó el cargo de Primer Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Bancos y la Vicepresidencia en la Asociación de Banqueros de México. • Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA en Cornell University.
Don Eduardo Livas Cantú	Propietario Independiente	Abril de 1999	• Actualmente es miembro del Comité Ejecutivo de Gruma. • Se desempeñó como Director de Operaciones y Director General de la División de Centro América de Gimsa. • Fue Director General de Gruma Corp. (División U.S.A.) y Director General Corporativo de Gruma y Gimsa. • Fue consultor de empresas Independiente. • Es Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y Doctor en Economía por la Universidad de Austin, Texas.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Alfredo Elías Ayub	Propietario Independiente	Abril de 2012	• Es Presidente del Consejo de Administración de Promociones Metropolis S.A de C.V. y es miembro del consejo de Iberdrola USA y Rotoplas. • 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 Minas e Industria Paraestatal. • Fue miembro de los Consejos de Ex Alumnos de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, Nacional Financiera, Multibanco Mercantil de México y Banco Internacional. • Se desempeñó como Presidente del Consejo del Instituto Mexicano de Investigaciones Eléctricas y de la Fundación Harvard en México. • Es Ingeniero Civil de la Universidad Anáhuac y cuenta con un MBA en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.
Don Adrián Sada Cueva	Propietario Independiente	Abril de 2013	• 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. • Es miembro de los consejos de Comegua, Club Industrial de Monterrey, de la Universidad de Monterrey y del Consejo Directivo de la Cámara de la Industria de Transformación (CAINTRA) y del Consejo Regional Norte de GFNorte. • Es Licenciado en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA en la Universidad de Stanford.
Don Alejandro Burillo Azcárraga	Propietario Independiente	Abril de 2013	• Es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Pegaso. • 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.
Don José Antonio Chedraui Eguía	Propietario Independiente	Abril de 2015	• Es Director General de Grupo Comercial Chedraui. • Se ha desempeñado como Director Comercial y luego como Director General de Comercial en Las Galas. • Participa en la Fundación Chedraui, Young Presidents' Organization y México Nuevo. • Es Licenciado en Contaduría y Finanzas por la Universidad Anáhuac
Don Alfonso de Angoitia Noriega	Propietario Independiente	Abril de 2015	• Es Vicepresidente Ejecutivo y Presidente del Comité de Finanzas de Grupo Televisa, S.A.B. de C.V., ha sido miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo así como Vicepresidente Ejecutivo de Administración y Finanzas de la misma empresa. • 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. • Es Presidente del Patronato de Fundación Kardias y

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			miembro de la Fundación UNAM y de la Fundación Mexicana para la Salud. • Fue socio fundador de la firma de abogados Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. • Fue miembro del Consejo de Grupo Modelo, S.A.B. de C.V. y de The American School Foundation. • Es Licenciado en Derecho egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
Doña Olga Sánchez Cordero Dávila	Propietario Independiente	Abril de 2016	• Es Notaria Pública 182 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmueble de la Ciudad de México. • Es miembro de International Women's Forum, International Federation of University Women e International Association of Women Judges. • Fue designada Ministra de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (1995-2015) y Magistrada Numeraria del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (1993 a enero de 1995). • Es Licenciada en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) con posgrado en Política Social y Administración por el University College of Swansea en Gran Bretaña. Es Doctora Honoris Causa por la Universidad Autónoma de Morelos y por la Universidad Autónoma de Nuevo León.
Don Thomas S. Heather Rodríguez	Propietario Independiente	Abril de 2016	• Es socio de Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. y se especializa en financiamiento externo, reestructuraciones y colocación de valores. • Es Asesor Jurídico del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) y es miembro permanente del Comité encargado de la redacción del Código de Mejores Prácticas Corporativas de este Consejo. • Es miembro del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS) de Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V.; Consejero Independiente y Presidente del CAPS de Gruma, S.A.B. de C.V. y Grupo Industrial Maseca, S.A.B. de C.V. • Es Abogado por la Escuela Libre de Derecho, con el grado de Maestro por la Universidad de Texas (Austin) – "Master o Comarative Jurispriudence- Financial Law". Asimismo, cuenta con diversos diplomados de la Universidad Panamericana, Universidad Nacional Autónoma de México y la Universidad de Nueva York.
Doña Graciela González Moreno	Suplente	Abril de 2013	• Es Contador Privado por la Universidad Labastida de Monterrey, N.L. • Fue contadora en la fábrica de aire acondicionados Trane-Realven en Monterrey de 1967 a 1970. • 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.
Don Juan Antonio González Marcos	Suplente	Abril de 2014	• Fue Director de Proyectos de Mercadotecnia en Misión Foods. • Es Licenciado en Producción de Audio del SAE Institute of Melbourne y Licenciado de Bellas Artes por la University of North Texas y cuenta con una Maestría en Bellas Artes por la University of Texas en Dallas.
Don Carlos de la Isla Corry	Suplente	Abril de 2016	• Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Hermes de 2003 a 2014, siendo responsable del corporativo industrial, incluyendo también el turístico, de

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			transporte, de construcción y de operación de concesiones. Fue miembro del Consejo de Administración del Grupo Industrial. • Fue miembro del Consejo de Administración de las empresas de Grupo Financiero Interacciones. • Se desempeñó como Presidente del Comité de Crédito de Banco Interacciones y en el Grupo Financiero Interacciones como Presidente del Comité de Riesgos y como miembro de los Comités de Auditoría, Remuneraciones y de Prácticas Societarias. • Es Ingeniero en Electrónica y Sistemas Digitales por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.
Don Juan Carlos Braniff Hierro	Suplente	Julio de 2011	• Es Presidente del Consejo de Administración de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. • Es Miembro del Consejo de Administración de Maxcom. • En Grupo Financiero BBVA Bancomer fue Vicepresidente del Consejo, Presidente del Consejo de Seguros, Pensiones y Afore y fue 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. • Es Licenciado en Diseño Industrial por la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) y cuenta con un Diplomado en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).
Don Alberto Halabe Hamui	Suplente Independiente	Abril de 2014	• Es Subdirector General de Inmobiliaria IHM S.A. de C.V. y Director 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, asimismo, participó en el Consejo de Administración de la Micro Financiera Finsol. • Es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y con estudios de postgrado en el Programa en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias en el mismo Instituto.
Don Roberto Kelleher Vales	Suplente Independiente	Abril de 2014	• Es Presidente y socio de agencias distribuidoras de las marcas Volkswagen, Seat, y Audi, así como de una empresa llantera en la ciudad de Mérida. • Es Accionista y Vicepresidente de Inmobilia Desarrollos. • Fungió como Consejero y Presidente de la Asociación Nacional de Distribuidores Volkswagen y fue Consejero de la Asociación Mexicana de Distribuidores de autos. • Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con varias especialidades financieras y de administración en la misma institución, así como un diplomado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).
Don Manuel Aznar Nicolín	Suplente Independiente	Marzo de 2007	• Es Socio Fundador del Despacho Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C. • Es Abogado de bancos mexicanos en operaciones de financiamiento tanto nacional como internacional.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			• Ha participado en la emisión de valores por parte de empresas mexicanas y colocaciones en México y en el extranjero. • Anteriormente, trabajó en la firma Baker & McKenzie en México y en New York, así mismo se desempeñó como socio internacional del mismo despacho. • Es Licenciado en Derecho de la Escuela Libre de Derecho, con Maestría en Sistema Legal Americano por la Universidad de Kent en Chicago.
Don Robert William Chandler Edwards	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es socio de Sánchez DeVanny Eseverri, S.C. desde 1991. • Fue miembro del Consejo Directivo de Banco del Bajío. • 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. • Participó en los Consejos de Administración de Banco del Centro, Banpaís y de Cydsa. • Es Licenciado en Arte, Economía y Antropología por la Universidad de Stanford.
Don Isaac Becker Kabacnik	Suplente Independiente	Abril de 2002	• Es Presidente de la empresa joyera Becker e Hijos, S.A. de C.V. y de la empresa textil Becktel, S.A. de C.V. • Fue miembro del Consejo de Administración de Multibanco Mercantil de México. Participó como socio activo en Compañía de Seguros Atlántida Multiba S.A. y como miembro de su Comité Ejecutivo. • Fue miembro del Consejo de Administración de la Empresa Multifac, S.A. de C.V., asimismo, fungió como Consejero de la Empresa Value Casa de Bolsa S.A., y fue miembro de la mesa directiva de la asociación de Joyeros de México A.C. • Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México.
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. • Ingeniero Civil por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA por la misma institución.
Don Javier Braun Burillo	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es Director de Operaciones y miembro del Consejo de Administración de Grupo Pegaso. • Fungió como Gerente Senior Comercial en Pegaso PCS, responsable de la dirección del primer servicio de Internet inalámbrico en México. • Es Licenciado en Ciencias Económicas egresado de la Universidad Iberoamericana. Cuenta con un MBA de la UCLA Anderson School of Management.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Rafael Contreras Grosskelwing	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es Director de Administración y Finanzas de Grupo Comercial Chedraui, S.A. de C.V. • Miembro del Consejo Consultivo de Banco Nacional de México, S.A. • Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Domino´s Pizza de México, S.A. de C.V. • Fungió como miembro en asociaciones como Ex Alumnos de Ingeniería de la Universidad Panamericana. Miembro del Consejo Consultivo IPADE, del Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas y de la Federación Ecuestre Mexicana. • Es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con un Programa de Dirección de Empresas en el IPADE.
Doña Guadalupe Phillips Margain	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es Directora de Reestructura en ICA. • Forma parte de los Consejos de Administración de Más Fondos, S.A. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B. de C.V., Evercore Casa de Bolsa, S.A. e Innova, S. de R.L. de C.V. • Fue Vicepresidente y Directora de Finanzas y Riesgos y Directora de Administración de Riesgos en Grupo Televisa, asimismo, desempeño cargos como Subdirectora de Intermediarios Financieros Extranjeros en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Directora de Finanzas en Empresas Cablevisión. • Es Licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Cuenta con una Maestría y Doctorado por Tufts University.
Don Eduardo García Villegas	Suplente Independiente	Abril de 2016	• Es Notario Público 15 de la Ciudad de México y Catedrático en la Licenciatura y en la División de Estudios de Posgrado en la Facultad de Derecho de la UNAM, en la Especialidad de Derecho Notarial y Registral. • Fue Secretario Académico de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, S.A. de 2005 a 2006 y Consejero del Colegio de Notarios de la Ciudad de México de 2002 a 2003. • Es Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con un Doctorado en Derecho por la misma institución.
Don Ricardo Maldonado Yáñez	Suplente Independiente	Abril de 2016	• Es Socio del Despacho de Abogados Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. desde 1999. • Es miembro del Consejo de Administración de diversas empresas, como: Biossman Group, Endeavor México y Seadrill Couragious, así como Secretario del Consejo de Administración de empresas como: Grupo Televisa, Consorcio Ara, Controladora Vuela Compañía de Aviación (Volaris) y Empresas Cablevisión. • Fue Asociado del Despacho de Abogados, White & Case, Oficina de Nueva York de 1993 a 1995. • Es Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Derecho por la Escuela de Derecho de la Universidad de Chicago.

Principales Funcionarios a diciembre de 2016

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
José Marcos Ramírez Miguel	6.1	DG GFNorte	54	Maestría en Administración de Empresas	Santander México
Carlos Eduardo Martínez González	17.7	DG Banca Minorista	53	Maestría en Dirección de Empresas	Grupo Financiero Serfin.
José Armando Rodal Espinosa	23.7	DG Banca Mayorista	47	Maestría en Administración de Empresas	ITESM.
Fernando Solís Soberón	9.5	DG Ahorro y Previsión	55	Maestría y Doctorado en Economía	Grupo Nacional Provincial, Grupo Bal, CONSAR, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
Samuel J. Munafo	5	DG Inter National Bank	67	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	5.3	DG Operaciones, Administración y Finanzas	65	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.
Fernando Valenzuela Bracamontes	13.5	Director Territorial Norte	42	Maestría en Administración	ND
Humberto Luna Gale	10.9	Director Territorial México Norte	54	Maestría en Alta Dirección	Santander Serfin.
Alfonso Páez Martínez	18.9	Director Territorial Centro	51	Maestría en Alta Dirección	Casa de Bolsa Abaco y Casa de Bolsa Probursa.
Jorge Luis Molina Robles	22.7	Asesor Territorial	60	Ing. Civil	Gobierno del Estado de Chiapas.
Alberto Salvador López	14.6	Director Territorial Mexico Norte	53	Lic. en Actuaría	Seguros Bancomer, S. A., Banca Promex, Banco del Atlántico.

Nombre	Antigüedad empresa	Puesto actual	Edad	Escolaridad máxima	Otras empresas en las que ha colaborado como Ejecutivo Principal
Alejandro del Valle Morales	11.1	Director Territorial México Sur	46	Maestría en Dirección de Empresas	Casa de Bolsa Banorte
Francisco José Archivaldo Rodríguez Giacinti (1)	5.8	Director Territorial Sur	59	Físico	Santander, Bancomext, Ixe GF.
Manuel Antonio Romo Villafuerte (1)	5.8	DG Medios de Pago	51	Lic. en Administración y Maestría en Economía	Ixe GF, Banco Nacional de México.
Isaías Velázquez González	18.0	DG Auditoría	55	Lic. en Contaduría Pública	CNBV
Jorge Alberto Hurtado Martín	24.2	Director Territorial Occidente	44	Lic. en Comercio Exterior	ND
Guillermo Chavez Eckstein	1.4	DG Admon Crédito y Riesgos	62	Maestría en Alta Dirección	HSBC
Luis Alberto González Ayala	19.7	Director Territorial Peninsular	46	Lic. en Administración de Empresas	ND

* Considera sólo a los funcionarios con reporte directo a la Dirección General del Grupo y Directores Territoriales.

(1) Empleado de Ixe GF; posición ocupada en Banorte oficialmente en abril 2011.

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

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

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

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

Con fecha del 24 de febrero de 2017, la Agencia Calificadora Standard & Poor's emitió comentarios a la calificación de la emisión BNORCB 06 y BNORCB 06-2:

ASUNTO
Standard & Poor's confirma calificaciones de dos clases de certificados bursátiles respaldados por hipotecas de Banorte (BNORCB 06 y BNORCB 06-2).

EVENTO RELEVANTE
* Confirmamos nuestra calificación de 'mxAAA (sf)' de la clase preferente BNORCB 06 y nuestra calificación de 'mxAA (sf)' de la clase subordinada BNORCB 06-2; ambas respaldadas por un portafolio de créditos hipotecarios originados y administrados por Banorte.
* La confirmación refleja nuestra opinión sobre los actuales niveles de protección crediticia con el que cuentan ambas clases, los cuales, consideramos que siguen siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a sus calificaciones actuales, así como el desempeño que ha mostrado el portafolio bursatilizado.
* La confirmación también considera nuestra opinión de que los riesgos, de contraparte, operativo, legal y crediticio de la transacción continúan siendo consistentes con el nivel de calificación actual.
* La emisión actualmente se encuentra por debajo del 10% del saldo inicial, por lo que, de acuerdo con el contrato de fideicomiso, las cantidades remanentes se están utilizando para amortizar anticipadamente el saldo de los certificados bursátiles.

- **Agencia Calificadora Fitch Ratings**

Con fecha del 19 de abril de 2017, la Agencia Calificadora Fitch emitió comentarios a la calificación de la emisión BNORCB 06 y BNORCB 06-2:

ASUNTO
Fitch Ratifica Calificaciones AAA(mex)vra de Bursatilizaciones Hipotecarias de Bancos

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios (CBs) listados a continuación; todos mantienen Perspectiva crediticia Estable:

- Calificación AAA(mex)vra de los CBs BNORCB 06;
- Calificación AA-(mex)vra de los CBs BNORCB 06-2;

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES
Las calificaciones podrían presionarse a la baja ante cambios en la tendencia de sus indicadores de calidad de los activos o un deterioro consistente en los niveles actuales de protección crediticia, entre otros factores. También les influiría una disminución en las actividades de cobranza primaria y especial por parte de los administradores respectivos, así como por presiones de gastos de cobranza y tasas de prepago más elevadas a las esperadas por Fitch. A continuación se detallan algunos indicadores clave para cada transacción revisada y su comparación respecto al año anterior.

BNORCB 06 y BNORCB 06-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 583):

Al cierre del mes de enero de 2017, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados que respaldan esta transacción permanece bueno y estable, en opinión de Fitch. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo

inicial) es estable y disminuyó gradualmente a 4.5% desde 5.0% (12 meses antes). El LTV continúa disminuyendo, actualmente está en un sólido 27.4%; 12 meses atrás era de 29.2%. El portafolio crediticio actual continúa pulverizado y está formado por 916 préstamos sin que ninguno represente más de 2.0%.

A febrero de 2017, los CBs BNORCB 06 se benefician de una subordinación de 3.0% y una sobrecolateralización de 28.4%, totalizan 31.4% de protección crediticia. Los CBs BNORCB 06-2 se benefician de una sobrecolateralización de 28.4%. Es de esperarse que en los siguientes meses las protecciones crediticias sigan aumentado ya que la transacción está en un esquema de pago full turbo.

El saldo remanente de los CBs BNORCB 06 respecto al saldo en la fecha de cierre es 4.4% y 12 meses atrás era 9.1%. Los CBs BNORCB 06-2 cuentan con un saldo remanente de 6.2% y 12 meses atrás era 9.5%, lo cual evidencia una rápida amortización esperada. La calificación de los CBs BNORCB 06-2 refleja su subordinación estructural respecto a los CBs BNORCB 06.

El margen financiero de la transacción ha presentado un decremento respecto al de un año atrás. Para los CBs BNORCB 06 el exceso de margen financiero promedio de los últimos 12 meses alcanzó un saludable 2.3% pero venía desde 3.3% (promedio 12 meses anteriores). Para los CBs BNORCB 06-2 se encuentra en 2.0% desde 3.0%. En la opinión de Fitch este decremento es de esperarse por la antigüedad y madurez de la transacción.

En opinión de Fitch, el nivel de mejora crediticia esperado a futuro para ambos CBs y el esquema de amortización actual mitigan adecuadamente el riesgo de prepagos altos. En promedio durante los últimos 12 meses, la tasa de prepagos fue de 15.5%, hace un año era de 11.8%, y es relativamente congruente con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente promedio de 29 meses.

El saldo actual de la Cuenta de Orden de Remanente, la cual representa un fondo de reserva, se encuentra en su nivel objetivo de tres meses de gastos y pago de intereses. Este puede ser utilizado para hacer frente al pago de gastos mensuales y/o pago de intereses de ambas series de CBs.

La calificación actual refleja también las buenas cualidades de cobranza mostradas por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte, calificado AAA(mex) con Perspectiva crediticia Estable por Fitch).

Con fecha del 21 de abril de 2016, la Agencia Calificadora Fitch emitió comentarios a la calificación de la emisión BNORCB 06 y BNORCB 06-2:

ASUNTO
Fitch Revisa Bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios de Bancos

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación:
Fitch ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) listados a continuación

- Calificación AAA(mex)vra de los CBs BNORCB 06;
- Calificación AA-(mex)vra de los CBs BNORCB 06-2;

La ratificación de calificaciones BNORCB 06, BNORCB 06-2, refleja los niveles adecuados de protección crediticia con los que cuentan las bursatilizaciones, la calidad buena de los

activos bursatilizados en el fideicomiso emisor respectivo, los ritmos consistentes de amortización observados, así como el riesgo moderado de liquidez mitigado parcialmente por reservas de intereses totalmente o casi totalmente fondeadas.

- **Agencia Calificadora Moody's**

Con fecha del 18 de marzo de 2016, la Agencia Calificadora Moody's emitió comentarios a la calificación de la emisión BNORCB 06:

ASUNTO
Moody's concluye la revisión de varios certificados RMBS en México como resultado de la implementación de la metodología MILAN

EVENTO RELEVANTE
Moody´s de México ha tomado acciones de calificación sobre varios certificados respaldados por hipotecas en México. Las acciones resultan de la conclusión de la implementación de la metodología MILAN en México. Esta acción de calificación concluye el proceso de revisión iniciado el 23 de Diciembre de 2015. Las acciones de calificación son las siguientes:

Emisor: Banorte - BNORCB 06

BNORCB 06, Confirmada en A3 (sf) (Escala Global, Moneda Local); y anteriormente, el 23 de Diciembre de 2015 fue colocada en revisión a la baja.
BNORCB 06, Confirmada en Aaa.mx (sf) (Escala Nacional); y anteriormente, el 23 de Diciembre de 2015 fue colocada en revisión a la baja.

FUNDAMENTO DE LAS CALIFICACIONES

Moody´s analizó el sobre colateral, las pérdidas futuras, los enaltecedores de crédito y la disponibilidad de efectivo en cada emisión.

Bajo el modelo MILAN, Moody´s primero lleva a cabo un análisis de la cartera bursatilizada que funciona como colateral. Este análisis proporcionará: a) las pérdidas esperadas de la cartera (EL de la cartera) y b) la mejora crediticia derivada del análisis de Moody´s sobre cada uno de los créditos en particular (MILAN CE). La EL de la cartera refleja el desempeño esperado bajo la perspectiva económica actual, mientras que el MILAN CE expresa el desempeño esperado en un escenario de recesión severa. Moody´s utiliza los dos resultados del análisis del portafolio para determinar la distribución de probabilidad de las pérdidas. En su análisis estructural, Moody´s utiliza un modelo de flujo de efectivo para evaluar las características estructurales de cada transacción RMBS tomando en cuenta cada escenario en la distribución de pérdidas. Por último, Moody's evalúa el riesgo de incumplimiento de la contraparte y el riesgo legal para derivar las calificaciones finales.

Para leer los artículos completos consulte los eventos relevantes publicados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores: www.bmv.com.mx

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

No existen otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información financiera a continuación presentada debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen como Anexo a) del presente Reporte Anual. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

i. Balance y resultados del Fideicomiso

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA (Cifras en miles de pesos)	**2016**	**2015**	**2014**
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	18,693	22,486	27,771
Bienes adjudicados	16,569	17,003	17,428
Total activo circulante	35,263	39,489	45,199
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	141,324	219,124	309,056
Total activo	176,587	258,613	354,255
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	152	290	403
Otras cuentas por pagar	148	116	56
Total pasivo a corto plazo	300	406	459
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	111,143	211,805	294,707
Total pasivo	111,443	212,211	295,166
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitido	29,859	25,947	26,799
Utilidades acumuladas	35,286	20,455	32,290
Total patrimonio	65,144	46,402	59,089
Total del pasivo y patrimonio	176,587	258,613	354,255

ESTADOS DE RESULTADOS (Cifras en miles de pesos)	**2016**	**2015**	**2014**
Ingresos por intereses	44,901	64,211	75,374
Gastos por intereses	13,980	21,333	29,472
Utilidad bruta	30,921	42,878	45,902
Gastos de administración y promoción	7,568	8,391	9,105
Otros gastos	-	-	1,292
Utilidad del ejercicio	23,353	34,487	35,405

ii. Origen y aplicación de recursos

En la presente sección se explica la variación observada durante el periodo reportado en el efectivo del fideicomiso a través de la variación en todas las cuentas del balance, en la cual se detallan los conceptos de los ingresos obtenidos y los pagos realizados. Hasta el 31 de diciembre de 2015, se estuvo presentando los estados de flujo de efectivo bajo el método indirecto. A partir del 1 de enero de 2016, se está presentando los estados de flujos de efectivo bajo el método directo conforme a la IAS 7 "Estados de flujos de efectivo", ya que dicha información puede ser más útil en la estimación de los flujosde efectivo, así como, proporcionar información más clara y detallada al inversionista:

FLUJO DE EFECTIVO
(Cifras en miles de pesos)

	2016	**2015**	**2014**
Actividades de operación			
Ingresos por derechos de cobro	118,850	145,706	177,049
Pago de intereses	(14,118)	(21,446)	(29,627)
Rembolso de derechos de cobro	(3,219)	(40,153)	(33,484)
Honorarios por administración	(2,765)	(3,626)	(4,691)
Otros gastos de mantenimiento y administración[(1)]	(4,696)	(4,551)	(4,211)
Seguros y fianzas	(5,304)	(6,169)	(7,267)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	32	57	(1)
Productos Financieros	796	650	880
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	89,576	70,468	98,648
Actividades de inversión			
Venta de bienes adjudicados	7,432	7,310	5,326
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	7,432	7,310	5,326
Actividades de financiamiento			
Amortización de la deuda	(100,801)	(83,063)	(107,833)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(100,801)	(83,063)	(107,833)
Incremento neto de efectivo	(3,793)	(5,285)	(3,859)
Efectivo al inicio del periodo	22,486	27,771	31,630
Efectivo al final del periodo	**18,693**	**22,486**	**27,771**

(1) Para 2016, este rubro se integra por los siguientes conceptos: Comisión por Administración $846; Gastos de cobranza $1,508 Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras $2,342. Para 2015 Comisión por Administración $821; Gastos de cobranza $1,321 Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras $2,409. Para 2014 Comisión por Administración $801; Gastos de cobranza $1,682 Honorarios Representante Común, Agencias Calificadoras $1,728.

iii. Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	2016	2015	2014
Cuenta de Cobranza			
Saldo Inicial	**0**	**0**	**3**
Ingresos			
Cobranza*	126,467	153,246	182,566
Total Ingresos	**126,467**	**153,246**	**182,566**
Egresos			
Traspasos a Cuenta General	(126,467)	(153,246)	(182,569)
Total Egresos	**(126,467)**	**(153,246)**	**(182,569)**
Saldo Final	**0**	**0**	**0**

*Nota: Incluye venta de inmuebles e ingresos adicionales.

Cuenta de Cobranza: cuenta en la que se reciben, durante cada Periodo de Cobranza, el monto total de todas las cantidades que cobre el Administrador a los Deudores Hipotecarios, de conformidad con el Contrato de Administración. Asimismo, se incluye los traspasos de dicha Cobranza que debe realizar el Fiduciario a la Cuenta de Inversión.

Cuenta de Inversión			
Saldo Inicial	**12,678**	**15,879**	**16,180**
Ingresos			
Traspasos de Cuenta de Cobranza	126,467	153,246	182,569
Rendimientos netos por inversiones	543	439	572
Total Ingresos	**127,010**	**153,685**	**183,141**
Egresos			
Traspasos a Cuenta General	(128,418)	(156,886)	(183,442)
Total Egresos	**(128,418)**	**(156,886)**	**(183,442)**
Saldo Final	**11,270**	**12,678**	**15,879**

Cuenta de Inversión: cuenta en la que se reciben los traspasos de la Cobranza provenientes de la Cuenta de Cobranza. Asimismo, a través de esta cuenta se realizan las transferencias y retiros de aquellas cantidades necesarias para las Distribuciones de conformidad con el Reporte de Distribuciones en cada Fecha de Pago.

(Cifras en miles de pesos)	2016	2015	2014
Cuenta General			
Saldo Inicial	**9,808**	**11,892**	**15,447**
Ingresos			
Traspasos de Cuenta de Inversión	128,418	156,886	183,442
Rendimientos netos por inversiones	252	211	309
Total Ingresos	**128,670**	**157,097**	**183,751**
Egresos			
Pago de Amortización de CB´s	(100,801)	(83,063)	(107,833)
Pago de Intereses de CB´s	(14,118)	(21,446)	(29,627)
Primas de Seguros	(5,304)	(6,169)	(7,267)
Gastos Mensuales	(7,612)	(8,350)	(9,095)
Reembolso de Excedentes	(3,219)	(40,153)	(33,484)
Total Egresos	**(131,054)**	**(159,181)**	**(187,306)**
Saldo Final	**7,424**	**9,808**	**11,892**

Cuenta General: cuenta que recibe las transferencias por las cantidades necesarias para las Distribuciones y los Remanentes que dejen de ser distribuidos a los tenedores de las Constancias hasta alcanzar un monto equivalente a 3 (tres) meses de Gastos Mensuales y Pago de Intereses de los Certificados Bursátiles, ambos de conformidad con el Reporte de Distribuciones en cada Fecha de Pago.

iv. Índices y razones financieras

	2016	2015	2014
Aforo	20.65	2.50	2.50
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	1.71	4.57	5.00
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.63	0.82	0.83
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	117.54	97.26	98.47

Descripción de fórmula del Aforo
"Porcentaje de Aforo".- Significa el porcentaje que resulte de la siguiente fórmula:

100 – [SIP/ SCHV] x 100

En donde:
SIP: Saldo de Principal de todos los Certificados Bursátiles
SCHV: Saldo Insoluto de Principal de todos los Créditos Hipotecarios Vigentes (incluyendo todos los Créditos Hipotecarios Reestructurados Vigentes), al último día del Periodo de Cobranza.

A partir de marzo de 2016, el Saldo de Principal de todos los Certificados Bursátiles, está por debajo del 10% (diez por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, por lo que el Monto de Amortización de la Serie A y el Monto de Amortización de la Serie B, están sujetas a lo establecido en la Cláusula 6, inciso del Contrato de Fideicomiso.

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 2014, 2015 y 2016. El C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas fue el socio encargado por los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

En todos los casos los dictámenes fueron emitidos sin salvedades.

b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés

No se tienen operaciones con personas relacionadas ni conflictos de interés que se consideren relevantes.

c) Asambleas de tenedores

Durante el periodo reportado no se llevaron a cabo asambleas de Tenedores.

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 2016, 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 fideicomitidos 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 583, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra BNORCB 06 Y 06-2

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 fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

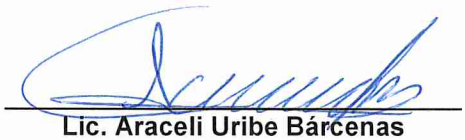
Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte , en su calidad de Administrador de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 583, 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 BNORCB 06 y BNORCB 06-2

Act. José Marcos Ramírez Miguel	**Ing. Rafael Victorio Arana de la Garza**	**Lic. Héctor Martín Ávila Flores**
Director General	**Director General de Operaciones, Administración y Finanzas**	**Director General Adjunto Jurídico**

"El suscrito manifesta 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 los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2016, 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 con clave de pizarra BNORCB 06 y BNORCB 06-2



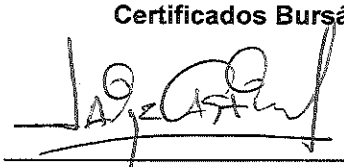
Lic. Araceli Uribe Bárcenas
Apoderado

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 16 de marzo de 2017 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 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, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados"

Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, como Auditor Externo del Fideicomiso identificado con el número 583, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra BNORCB 06 y BNORCB 06-2



Lic. Jaime Luis Castilla Arce
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Apoderado Legal

C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Socio

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Lázaro Cárdenas 2321 Pte., PB
Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
Fax: +52 (81) 8133 7383
www.deloitte.com/mx

16 de marzo de 2017

En relación con lo dispuesto en el Artículo 84 y 84 Bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (las Disposiciones), modificadas con la "Resolución por la que se modifican las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores", emitidas por la H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la Comisión), publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003, y actualizadas el 6 de enero de 2017, y por el contrato de prestación de servicios profesionales que celebramos el 30 de diciembre de 2016 para realizar el examen de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario) (la Emisora) al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó en esa fecha, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

I. Desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me encuentro dentro de los supuestos a que hace referencia el artículo 83 de las Disposiciones.

II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.

III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarlos a la Comisión, cuando me lo solicite.

IV. Cuento con documento vigente, que acredita mi capacidad técnica.

V. No tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Adicionalmente, otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el informe de los estados financieros de la Emisora que dictaminé.

Lo anterior en el entendido que previamente deberé cerciorarme de la información contenida en los estados financieros publicados en la página de internet de la Emisora y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. que se incorporan por referencia al reporte anual, aquellos que se adjuntan al mismo, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presenté, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

CPC Daniel Castellanos Cárdenas
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

6) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Los Estados Financieros Dictaminados del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del ejercicio 2016 se adjuntan al presente.

b) Información adicional

Los reportes elaborados durante 2016 por el Administrador pueden ser consultados en la página www.banorte.com

Los reportes elaborados por el Fiduciario pueden ser consultados en la página www.invexfiduciario.com

Los reportes elaborados durante 2016 por el Representante Común pueden ser consultados en la página www.monex.com.mx

Anexo a)

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 e Informe de los auditores independientes del 16 de marzo de 2017

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2016, 2015 y 2014

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados	5
Estados de cambios en el patrimonio	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Lázaro Cárdenas 2321 Pte., PB
Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
Fax: +52 (81) 8133 7383
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Multiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario) (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 Y 2014, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

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

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto. Nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos no es modificada con respecto a ninguno de las cuestiones clave de auditoría descritas a continuación, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Estimación para deterioro de cuentas por cobrar

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

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

1. Probamos sobre una muestra de créditos al 31 de diciembre de 2016 (incluyendo créditos que no han sido identificados por la Administración del Fideicomiso como potencialmente deteriorados) para formar nuestra propia evaluación sobre si el valor de las garantías cubre en un mayor monto el saldo de las cuentas por cobrar fideicomitidas versus la metodología basada en ciertos indicadores establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

2. Nos cercioramos de la integridad de los activos considerados en las cuentas por cobrar fideicomitidas al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2016, así como de los insumos tomados para la consideración de las garantías como estimación. Analizando el perfil de nuestra población y realizando un muestreo de expedientes en la que se validó que cumplieran con los atributos establecidos en el anexo 3 de la Circular Única de Bancos.

3. Analizamos sobre una muestra de créditos al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2016, la correcta aplicación de la metodología interna, así como la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas por la Administración del Fideicomiso establecidas en su metodología. Asimismo realizamos la validación de las estimaciones mediante un ejercicio independiente de cálculo y la comparación de los resultados versus los determinados por el Fideicomiso con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración e identificamos que los resultados se encontraban en rangos razonables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos fueron razonables.

Otra información

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

Hasta el 31 de diciembre de 2015, la Administración del Fideicomiso estuvo presentando los estados de flujo de efectivo bajo el método indirecto. A partir del 1 de enero de 2016, la Administración del Fideicomiso está presentando los estados de flujos de efectivo bajo el método directo conforme a la IAS 7 "Estados de flujos de efectivo", ya que dicha información puede ser más útil en la estimación de los flujos de efectivo, así como, proporcionar información más clara y detallada al inversionista.

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

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

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

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

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

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

preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.

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

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

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

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

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

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

C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas
16 de marzo de 2017

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

	2016	2015	2014
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 18,693	$ 22,486	$ 27,771
Bienes adjudicados (Nota 4)	16,569	17,003	17,428
Total activo circulante	35,263	39,489	45,199
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 5)	141,324	219,124	309,056
Total activo	$176,587	$258,613	$354,255
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	$ 152	$ 290	$ 403
Otras cuentas por pagar	148	116	56
Total pasivo circulante	300	406	459
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar (Nota 6)	111,143	211,805	294,707
Total pasivo	111,443	212,211	295,166
Patrimonio (Nota 9)			
Patrimonio fideicomitido	29,859	25,947	26,799
Utilidades acumuladas	35,285	20,455	32,290
Total patrimonio	65,144	46,402	59,089
Total del pasivo y patrimonio	$176,587	$258,613	$354,255

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (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 2016, 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

	2016	2015	2014
Operaciones continuas			
Ingresos por intereses (Nota 3.6)	$44,901	$64,211	$75,374
Gastos por intereses (Nota 3.3. i)	13,980	21,333	29,472
Utilidad bruta	30,921	42,878	45,902
Gastos de administración y promoción	7,568	8,391	9,105
Otros gastos	-	-	1,392
Utilidad neta del ejercicio	$23,353	$34,487	$35,405

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2014	$ 23,831	$ 47,339	$71,170
Aportaciones patrimoniales	2,968	-	2,968
Reembolsos de excedentes	-	(50,454)	(50,454)
Utilidad neta del ejercicio	-	35,405	35,405
Saldo al 31 de diciembre de 2014	26,799	32,290	59,089
Reembolsos patrimoniales	(852)	-	(852)
Reembolsos de excedentes	-	(46,322)	(46,322)
Utilidad neta del ejercicio	-	34,487	34,487
Saldo al 31 de diciembre de 2015	25,947	20,455	46,402
Aportaciones patrimoniales	3,912	-	3,912
Reembolsos de excedentes	-	(8,523)	(8,523)
Utilidad neta del ejercicio	-	23,353	23,353
Saldo al 31 de diciembre de 2016	$ 29,859	$ 35,285	$65,144

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (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 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Actividades de operación			
Ingresos por derechos de cobro	$118,850	$145,706	$177,049
Pago de intereses	(14,118)	(21,446)	(29,627)
Rembolso de derechos de cobro	(3,219)	(40,153)	(33,484)
Honorarios por administración	(2,765)	(3,626)	(4,691)
Otros gastos de mantenimiento y administración	(4,696)	(4,551)	(4,211)
Seguros y fianzas	(5,304)	(6,169)	(7,267)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	32	57	(1)
Productos financieros	796	650	880
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	89,576	70,468	98,648
Actividades de inversión			
Venta de bienes adjudicados	7,432	7,310	5,326
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	7,432	7,310	5,326
Actividades de financiamiento			
Amortización de la deuda	(100,801)	(83,063)	(107,833)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(100,801)	(83,063)	(107,833)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,793)	(5,285)	(3,859)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	22,486	27,771	31,630
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 18,693	$ 22,486	$ 27,771

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

1. Naturaleza del fideicomiso y características principales

El 13 de diciembre de 2006 se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable para la Emisión de Certificados Bursátiles Número F/00583 (el Fideicomiso). El contrato de Fideicomiso fue celebrado por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte) en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en calidad de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex), en calidad de Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (CB´s). Los Fideicomisarios en primer lugar son los tenedores de los CB´s Serie "A", en segundo lugar son los tenedores de los CB´s Serie "B" y en tercer lugar los tenedores de las constancias de participación.

La fuente principal de pago de los CB´s serán los flujos de efectivo derivados de la cobranza de los créditos hipotecarios transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Los fines del Fideicomiso consisten en la afectación de los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios, libres de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguna, con el fin de respaldar la Emisión de los CB´s y su colocación entre el gran público inversionista. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario estará facultado para realizar lo siguiente:

- Recibir y mantener en propiedad fiduciaria el patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que la guarda y custodia de los expedientes de crédito se hará a través de su depósito, la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas y el beneficio de los seguros, así como la adjudicación, el mantenimiento y la venta de los inmuebles adjudicados si los hubiere, se hará a través de Banorte.
- Emitir con cargo al patrimonio del Fideicomiso los CB´s, suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios a fin de realizar la Emisión de los CB´s o mantener su registro, incluyendo más no limitándose a cualquier gestión ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), Banco de México, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. (BMV) o el S.D. Indeval, S.A. de C.V. (Indeval).
- Llevar a cabo una oferta pública de los CB´s entre el gran público inversionista exclusivamente en México, para lo cual deberá celebrar un contrato de colocación con el intermediario colocador.
- Recibir cualesquier cantidades adicionales de Banorte durante su vigencia, a efecto de cubrir cualesquier faltante de recursos líquidos, mismos que devengarán intereses conforme al régimen de inversión y que serán devueltos en cuanto existan recursos disponibles en el patrimonio del Fideicomiso.
- Celebrar todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso.
- Proporcionar al Fideicomitente y recibir del mismo según sea el caso, la información necesaria para que éste pueda preparar y presentar, ante cualquier autoridad o particular, los avisos y declaraciones (fiscales, contables y otras) que sean necesarias o convenientes para lograr los fines del presente Fideicomiso.

Por otra parte, Banorte recibió del Fideicomiso una constancia de derechos con un valor nominal de $20,681 que corresponde al 1% de la emisión. El propietario de esta constancia tendrá derecho a recibir el remanente del patrimonio del Fideicomiso después de liquidar el capital e intereses de los certificados a los Tenedores.

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

2. Bases de presentación

2.1 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 2016

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2016.

a. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

La Entidad 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 2
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo 1

1 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.

2 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

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:

- 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 generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) 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 la entidad 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 de la entidad.

La administración de Fideicomiso anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto material 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 la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Entidad espera algunos impactos en revelaciones como resultado de estas modificaciones.

3. Principales políticas contables

3.1 *Declaración de cumplimiento*

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

3.2 *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.

I. Costo histórico

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

II. Valor razonable

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 independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

3.3 ***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 resultados.

a) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

b) 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 su valor razonable 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 en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o

- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría ; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato hibrido sea designado como de valor razonable con cambios a través en resultados.

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios a traves de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revelación. La utilidad o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de "otros ingresos y gastos" en el estado de 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.

c) 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.

d) 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.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados clasificados como disponibles para la venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de un activo financiero por debajo de su costo o costo amortizado, es evidencia de deterioro del valor.

Para todos los demás activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros clasificados 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 u otra forma de reorganización financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Fideicomiso y del Administrador con respecto a las amortizaciones de los créditos (pagos), un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que

superen el periodo de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

La IAS 39, "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición," 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.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de reserva. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de reserva. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de reserva. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de reserva se reconocen en el estado de resultados.

e) 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 substancialmente 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 substancialmente 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.

f) Pasivos financieros

Son clasificados como instrumentos de deuda y otros pasivos financieros.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

3.4 *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.

3.5 *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.

3.6 *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.

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en esta Nota, el Fiduciario debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimaciones y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Los estimaciones y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones 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 períodos financieros, son como sigue:

- Deterioro del valor de los activos financieros.
- Valor razonable de los bienes adjudicados. (Nota 4)

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.

4. Bienes adjudicados

	2016	2015	2014
Bienes adjudicados	$16,569	$17,003	$17,428

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.

5. Cuentas por cobrar fideicomitidas

La integración de este rubro es la siguiente:

	2016	2015	2014
Cuentas por cobrar fideicomitidas	$228,346	$312,402	$409,251
Intereses devengados por cobrar	5,592	7,204	6,424
	233,938	319,606	415,675
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	(92,614)	(100,482)	(106,619)
	$141,324	$219,124	$309,056

a) Cuentas por cobrar fideicomitidas

Están representadas por los derechos de cobro que tiene el Fideicomiso sobre créditos hipotecarios individuales y sus accesorios. Dichos documentos por cobrar se valúan al costo amortizado.

El plazo promedio remanente de los créditos es de 14 años. Los intereses se devengan mensualmente y posteriormente a esa fecha, se cargan y reconocen intereses moratorios.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, el Fideicomiso considera la información proporcionada por el Administrador sobre cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande e independiente. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 los saldos vencidos ascienden a $95,033, $104,695 y $120,253, respectivamente, de los cuales se determinó un deterioro de $92,614, $100,482 y 106,619, respectivamente.

b) Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2016	2015	2014
Saldo al inicio del año	$(100,482)	$(106,619)	$(104,813)
Decremento del año	7,868	6,137	-
Incremento del año	-	-	1,806
Saldo al final del año	$ (92,614)	$(100,482)	$(106,619)

6. Certificados bursátiles por pagar

Con base en el programa de CB´s establecido por el Fiduciario emisor y autorizado por la CNBV por un monto de hasta $10,000,000, el 13 de diciembre de 2006, a través de este Fideicomiso, se ha llevado a cabo una oferta pública de 20,474,251 CB´s con valor nominal de cien pesos cada uno, compuesto por 19,853,820 CB´s por un importe de $1,985,382, denominados BNORCB 06 y 620,431 CB´s con valor nominal de cien pesos cada uno, por un importe de $620,431, denominados BNORCB 06-2. El pago de principal de los CB's se realizará al vencimiento de la emisión, el cual está programado el 25 de noviembre de 2021. Los intereses devengados serán pagaderos los días 25 de cada mes durante la vigencia de la emisión; el cupón vigente paga una tasa de interés bruto anual de 8.27% y 9.45% por la emisión preferente y subordinada respectivamente.

Los CB´s se integran como sigue:

	2016	2015	2014
Total de certificados bursátiles	$111,143	$211,805	$294,707
Intereses devengados por pagar	152	290	403
Certificados bursátiles a largo plazo	$111,295	$212,095	$295,110

La fuente exclusiva de pago de los CB's derivados de cada emisión es la cobranza procedente de las cuentas por cobrar fideicomitidas.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el Fiduciario realizó amortizaciones de los CB´s por $100,801, $83,063 y $107,833, respectivamente.

El nivel de jerarquía de los bonos del Fideicomiso es de nivel 2, ya que se considera que los bonos no operan de manera regular, debido a que los precios históricos se obtienen de un proveedor de precios.

7. Instrumentos financieros

7.1 *Administración del riesgo de capital*

El Fiduciario administra el patrimonio del Fideicomiso para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a los tenedores de los CB's a través de la optimización de los saldos del patrimonio.

El Fideicomiso no está sujeto a ningún requerimiento externo de capital.

7.2 *Categorías de instrumentos financieros*

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2016	2015	2014
Activos financieros:			
A valor razonable:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (los equivalentes de efectivo son clasificados como con fines de negociación)	$ 18,693	$ 22,486	$ 27,771
Medidos a costo amortizado:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	141,324	219,124	309,056
	$160,017	*$241,610*	*$336,827*
Pasivos financieros			
Medidos a costo amortizado:			
Certificados bursátiles por pagar	$111,143	$211,805	$294,707

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

7.3 *Administración del riesgo financiero*

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez como se explica a continuación:

Riesgo de mercado

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

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

a) Administración del riesgo de tasas de interés

El Fideicomiso minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasas de interés fija tomando como referencia la cobranza de los derechos de cobro recibidos son la fuente de pago de dicha deuda.

b) Análisis de sensibilidad para tasas de interés

Las variaciones en las tasas de referencia no tienen un impacto sobre los resultados del Fideicomiso, en virtud de que los CB's están pactados a una tasa fija de interés.

c) Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y reconocidas, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición del Fideicomiso así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas.

El subyacente de los derechos de cobro del Fideicomiso está concentrado principalmente en la industria inmobiliaria. La exposición del Fideicomiso a esta industria lo vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

d) Administración del riesgo de liquidez

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 2016, 2015 y 2014, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar por un importe de $141,324, $219,124 y $309,056 respectivamente.

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

El valor de los activos financieros y los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 se aproxima a su valor razonable debido principalmente a lo siguiente:

a) Los instrumentos financieros de pasivo tienen una calificación crediticia en escala nacional – 'AAA(mex)vra' de los certificados bursátiles preferentes y 'AA-(mex)vra' de los certificados subordinados por Fitch Ratings, la cual supone capacidad suficiente para cubrir los pagos establecidos. El servicio de la deuda, depende de los flujos generados para los activos financieros, los cuales también se consideran para determinar la calificación mencionada arriba.

b) No han ocurrido cambios en los niveles actuales y estimados de aforo que resulten insuficientes para hacer frente al pago de las obligaciones de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 a la fecha de emisión de estos estados financieros.

c) Las condiciones de mercado se han mantenido similares para transacciones de la misma naturaleza.

Los CB´s a largo plazo del Fideicomiso se registran a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el valor razonable de los CB´s ascendió a $111,321, $213,855 y 302,542.

8. 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.

9. Patrimonio

Conforme al contrato de Fideicomiso el patrimonio fideicomitido se integra de:

a. Los créditos que sean afectados con relación a cada operación de bursatilización, los derechos derivados de los mismos y cualesquiera documentos relacionados.

b. Cualquier recurso derivado de la cobranza de los créditos, incluyendo unidades u otros bienes recibidos en pago o recuperados con relación a los mismos, el producto neto de la liquidación o venta de dichas unidades o bienes y cualquier anticipo realizado con relación a los mismos.

c. Los frutos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos cedidos al Fideicomiso.

d. Cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el fideicomiso, así como los rendimientos y cualquier cantidad cobrada al amparo de dichos instrumentos.

e. Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes y derechos que se mantengan en cualquier momento en las cuentas operativas y en las cuentas de cobranza.

f. El producto neto de liquidación que resulte de la ejecución de un crédito hipotecario vencido (incluyendo sin limitación la enajenación de cualquier inmueble adjudicado, si lo hubiere).

10. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de marzo de 2017, 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).