



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



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

GRUPO FINANCIERO



Fiduciario

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 2015

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 Invet, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invet 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 Invet, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invet 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	1,272
Saldo Insoluto Inicial (miles de pesos)	407,019
Número de Créditos Final	1,086
Saldo Insoluto Final (miles de pesos)	311,344
Saldo Promedio Inicial	282
Tasa Promedio Ponderada	15.25%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	42.08%
LTV Promedio Inicial (2015)	26.96%
LTV Promedio Final	24.00%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	39.06
Estados con mayor número de créditos:	Porcentaje
Nuevo León	14.09%
Jalisco	12.43%
Distrito Federal	11.60%

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:

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

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

Depositorio:

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 2015.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL	6
a) Glosario de términos y definiciones	6
b) Resumen ejecutivo	6
c) Documentos de carácter público	6
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	7
2) OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....	8
a) Patrimonio del Fideicomiso	8
i) Evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos	8
ii) Desempeño de los valores emitidos	14
b) Información relevante del periodo	15
c) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso	28
3) INFORMACIÓN FINANCIERA.....	29
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	29
4) ADMINISTRACIÓN	33
a) Auditores externos.....	33
b) Operación con personas relacionadas y conflictos de interés	33
c) Asambleas de tenedores	33
5) PERSONAS RESPONSABLES.....	34
6) ANEXOS.....	38
a) Estados financieros dictaminados.....	38
b) Información adicional	38

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

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

b) Resumen ejecutivo

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 2,845 créditos finalizando el periodo con 1,086 créditos y un Saldo Insoluto de \$ 311,344 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 215 créditos, con un Saldo Insoluto de 103,529 mil pesos.

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

Standard & Poor's mantienen la calificación a mxAAA para los Certificados Bursátiles BNORCB_06 y mxAA para BNORCB_06-2.

Fitch Ratings ratificó las calificaciones con perspectiva crediticia estable: AAA(mex)vra para BNORCB 06 y AA-(mex)vra para BNORCB 06-2.

Moody's coloca en revisión a la baja las calificaciones de 14 certificados RMBS en México, por lo que para BNORCB 06 la califica como A3 (sf) (Escala Global, Moneda Local) con revisión a la baja y Aaa.mx (sf) (Escala Nacional) con 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 fideicomitados incluyendo sus ingresos

Al momento de la emisión	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	3,931	100%	2,049,147	100%
Cartera Vencida	-	0%	-	0%
Cartera Total	3,931	100%	2,049,147	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2006	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	3,899	100%	2,049,154	100%
Cartera Vencida	-	0%	0	0%
Cartera Total	3,899	100%	2,049,154	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2007	Créditos	%	Monto	%
Cartera Vigente	3,402	98.78%	1,673,588	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	98.78%	1,345,450	95.57%
Cartera Vencida	135	1.22%	62,398	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%	530,545	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%	292,340	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%	207,814	66.75%
Cartera Vencida	215	19.80%	103,529	33.25%
Cartera Total	1,086	100%	311,344	100.00%

i.i) Desempeño de los activos

Capital Programado	Capital No Programado	Capital Total	Intereses		Otros	Total de Ingresos
			Ordinarios	Moratorios		
59,199	30,337	89,536	42,543	8,899	5,087	146,065

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	612	56.35%	183,883	59.06%
Liquidez	474	43.65%	127,461	40.94%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
AGUASCALIENTES	20	1.84%	2,796	0.90%
BAJA CALIFORNIA	43	3.96%	14,894	4.78%
BAJA CALIFORNIA SUR	6	0.55%	1,755	0.56%
CAMPECHE	3	0.28%	1,082	0.35%
CHIAPAS	26	2.39%	4,873	1.57%
CHIHUAHUA	39	3.59%	11,394	3.66%
COAHUILA	27	2.49%	6,638	2.13%
COLIMA	16	1.47%	4,478	1.44%
DISTRITO FEDERAL	126	11.60%	52,095	16.73%

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
DURANGO	12	1.10%	4,501	1.45%
EDO. DE MEXICO	90	8.29%	24,365	7.83%
GUANAJUATO	31	2.85%	8,831	2.84%
HIDALGO	11	1.01%	2,035	0.65%
JALISCO	135	12.43%	44,807	14.39%
MICHOACAN	19	1.75%	3,201	1.03%
NAYARIT	11	1.01%	1,973	0.63%
NUEVO LEON	153	14.09%	41,106	13.20%
OAXACA	32	2.95%	12,183	3.91%
PUEBLA	35	3.22%	8,283	2.66%
QUERETARO	35	3.22%	7,578	2.43%
QUINTANA ROO	10	0.92%	2,763	0.89%
SAN LUIS POTOSI	61	5.62%	14,155	4.55%
SINALOA	30	2.76%	8,310	2.67%
SONORA	22	2.03%	5,997	1.93%
TABASCO	7	0.64%	2,266	0.73%
TAMAULIPAS	48	4.42%	10,125	3.25%
VERACRUZ	25	2.30%	6,905	2.22%
YUCATAN	13	1.20%	1,953	0.63%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por Tasa de Interés:	Créditos	%	Monto	%
11.90%-11.99%	0	0.00%	0	0.00%
12.00%-12.49%	50	4.60%	18,035	5.79%
12.50%-12.99%	67	6.17%	27,386	8.80%
13.00%-13.49%	3	0.28%	1,544	0.50%
13.50%-13.99%	93	8.56%	22,964	7.38%
14.00%-14.49%	1	0.09%	164	0.05%
14.50%-14.99%	307	28.27%	96,200	30.90%
15.00%-15.49%	0	0.00%	0	0.00%
15.50%-15.99%	361	33.24%	107,695	34.59%
16.00%-16.49%	0	0.00%	0	0.00%
16.50%-17.90%	204	18.78%	37,356	12.00%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por Plazo Original (meses):	Créditos	%	Monto	%
120-130	37	3.41%	10,962	3.52%
131-140	0	0.00%	0	0.00%
141-150	3	0.28%	352	0.11%
151-160	1	0.09%	20	0.01%
161-170	7	0.64%	1,435	0.46%
171-180	1038	95.58%	298,574	95.90%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por Plazo Restante (meses):	Créditos	%	Monto	%
<20	42	3.87%	11,370	3.65%
20-30	120	11.05%	21,821	7.01%
30-40	229	21.09%	65,366	20.99%
40-50	504	46.41%	144,172	46.31%
50-60	191	17.59%	68,614	22.04%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por Año de Originación:	Créditos	%	Monto	%
2003	262	24.13%	57,568	18.49%
2004	593	54.60%	170,225	54.67%
2005	231	21.27%	83,550	26.84%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por LTV Original:	Créditos	%	Monto	%
<39.99%	281	25.87%	58,708	18.86%
40.00%-49.99%	195	17.96%	53,012	17.03%
50.00%-59.99%	268	24.68%	89,100	28.62%
60.00%-69.99%	267	24.59%	85,433	27.44%
>70.00%	75	6.91%	25,092	8.06%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por LTV Actual:	Créditos	%	Monto	%
<39.99%	992	91.34%	251,797	80.87%
40.00%-49.99%	57	5.25%	34,640	11.13%
50.00%-59.99%	28	2.58%	16,046	5.15%
60.00%-69.99%	9	0.83%	8,860	2.85%
>70.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total	1,086	100%	311,344	100%

Composición de Activos por Servicio en la Deuda respecto al ingreso (DTI):	Créditos	%	Monto	%
<9.99%	190	17.50%	96,343	30.94%
10.00%-14.99%	270	24.86%	82,095	26.37%
15.00%-19.99%	203	18.69%	55,075	17.69%
20.00%-24.99%	130	11.97%	28,178	9.05%
25.00%-29.99%	80	7.37%	15,733	5.05%
30.00%-34.99%	52	4.79%	9,758	3.13%
35.00%-39.99%	36	3.31%	5,041	1.62%
>40.00%	125	11.51%	19,119	6.14%
Total	1,086	100%	311,344	100%

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

Al inicio del periodo el número de créditos era de 1,272 con un Saldo Insoluto de \$407,019 mil pesos, durante el periodo reportado se liquidaron a solicitud de los clientes 186 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 \$95,675 mil pesos, finalizando el periodo con un Saldo Insoluto total de \$311,344 mil pesos y 1,086 créditos activos.

Al 31 de diciembre del 2015 se tienen 140 créditos en proceso judicial y 28 propiedades en inventario con un valor de 17 millones de pesos.

Ver nota i.i.

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

	Créditos	Monto
01/01/2015	1,272	407,019
31/12/2015	1,086	311,344

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

	Créditos	Monto
Al corriente	681	163,636
01-30 Días de Atraso	109	22,626
31-60 Días de Atraso	62	16,014
61-90 Días de Atraso	19	5,538
> 90 Días de Atraso	75	23,587
En proceso Judicial	140	79,942
Total	1,086	311,344

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

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

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

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

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

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

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

i.v) Garantías sobre los activos

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	Monto pagado de Intereses	Monto pagado de Principal según cascada del Fideicomiso	Saldo Insoluto ajustado	Número de títulos en circulación	Valor Nominal inicial por certificado	Valor Nominal ajustado por certificado
		SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE A
97	26-ene-15	2,037	9,779	276,261	19,853,820	14.407324	13.914759
98	25-feb-15	1,967	7,331	268,930	19,853,820	13.914759	13.545497
99	25-mar-15	1,730	5,347	263,583	19,853,820	13.545497	13.276179
100	27-abr-15	1,877	7,048	256,535	19,853,820	13.276179	12.921202
101	25-may-15	1,768	5,641	250,894	19,853,820	12.921202	12.637067
102	25-jun-15	1,787	8,778	242,116	19,853,820	12.637067	12.194928
103	27-jul-15	1,669	7,458	234,658	19,853,820	12.194928	11.819272
104	25-ago-15	1,671	4,940	229,717	19,853,820	11.819272	11.570433
105	25-sep-15	1,636	5,883	223,834	19,853,820	11.570433	11.274098
106	26-oct-15	1,543	5,945	217,888	19,853,820	11.274098	10.974637
107	25-nov-15	1,552	6,079	211,809	19,853,820	10.974637	10.668429
108	28-dic-15	1,460	6,276	205,533	19,853,820	10.668429	10.352328

Cupón	Fecha de Pago	Monto pagado de Intereses	Monto pagado de Principal según cascada del Fideicomiso	Saldo Insoluto ajustado	Número de títulos en circulación	Valor Nominal inicial por certificado	Valor Nominal ajustado por certificado
		SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE B
97	26-ene-15	74	310	8,770	620,431	14.636033	14.135648
98	25-feb-15	71	233	8,537	620,431	14.135648	13.760524
99	25-mar-15	63	170	8,368	620,431	13.760524	13.486931
100	27-abr-15	68	224	8,144	620,431	13.486931	13.126319
101	25-may-15	64	179	7,965	620,431	13.126319	12.837673
102	25-jun-15	65	279	7,686	620,431	12.837673	12.388516
103	27-jul-15	61	237	7,449	620,431	12.388516	12.006896
104	25-ago-15	61	157	7,293	620,431	12.006896	11.754108
105	25-sep-15	59	187	7,106	620,431	11.754108	11.453068
106	26-oct-15	56	189	6,917	620,431	11.453068	11.148854
107	25-nov-15	56	193	6,724	620,431	11.148854	10.837784
108	28-dic-15	53	199	6,525	620,431	10.837784	10.516666

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

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

b) Información relevante del periodo

(Cifras en millones de pesos)

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

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

Capitalización de pasivos

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

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

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

2) Amortización Bono Quirografario Banorte 2015

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

Capacidad Operativa

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

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

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

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

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

Crédito Hipotecario

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

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

CAP's (Centro de Atención a Promotores)

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

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

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

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

Audidores Externos

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

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

Administradores y Accionistas

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

Frecuencia de las sesiones: El Consejo sesionará trimestralmente y en casos extraordinarios a petición del Presidente del Consejo, 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 24 de abril de 2015. Dicho Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Carlos Hank González	Presidente del Consejo de Administración Propietario	Octubre de 2014	• Fue Director General de Grupo Financiero Interacciones, de Interacciones Casa de Bolsa y de Grupo Hermes. • Fue Director General Adjunto de Grupo Financiero Banorte. • Ocupó la Vicepresidencia del Consejo de Administración en Gruma. • 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 una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de San Diego California.

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don David 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 SISMEC, 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.
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. • 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. • Fungió como Presidente de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles, colaboró en Nacional Financiera, S.N.C., trabajó en Banque Nationale de Paris y Banque Indosuez Mexico, fundó Finventia y fue consultor interdisciplinario en Peat Marwick Mexico. • Es Licenciado en Actuarial por la Universidad Anáhuac, cuenta con estudios de postgrado en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una Maestría en Administración de Empresas (MBA) en el E.S.A.D.E. Barcelona, España.
Don Everardo Elizondo Almaguer	Propietario Independiente	Abril de 2010	• Es el Fundador y Director de la Escuela de Graduados de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Es Catedrático de Finanzas Internacionales de la EGADE, Business School, ITESM. • 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 miembro del Consejo de Administración de varias empresas. • Es Licenciado en Economía por la Universidad de Nuevo León y cuenta con una Maestría en Economía por la Universidad de Wisconsin-Madison.
Doña 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

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			Supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. • 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 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 el Banco de México (Banxico). • Fue Director General de Grupo Financiero Mifel y de Banca Mifel y ocupó la Vicepresidencia en la Asociación de Banqueros de México • Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas en Cornell University.
Don Juan Carlos Braniff Hierro	Propietario Independiente	Julio de 2011	• Es Presidente del Consejo de Administración de Corporación GEO, S.A.B. de C.V. • Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Capital I, Fondos de Inversión Inmobiliaria. • Es Miembro del Consejo de Administración de Maxcom y Afore XXI Banorte. • En Grupo Financiero BBVA Bancomer fue Vicepresidente del Consejo, Presidente del Consejo de Seguros, Pensiones, Afore, Bancomer y Miembro de los Comités de Crédito, Riesgos y Auditoría. También ha participado como miembro del Consejo de Administración y Comités en compañías como: Fomento Económico Mexicano (FEMSA), Coca Cola Femsa (KOF), Aeroméxico, Maizoro, Hoteles Presidente Intercontinental y El Paso Corp., entre otros.
Don Armando Garza Sada	Propietario Independiente	Julio de 2011	• Es Presidente del Consejo de Administración de Alfa. • Participa en los Consejos de las siguientes empresas e instituciones: Banco de México Consejo Regional, Femsa, Frisa, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Lamosa, Liverpool, Proeza, Consejo Consultivo de la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford y es miembro del Consejo de la Universidad de Stanford. • Graduado del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.
Don Alfredo Elías Ayub	Propietario Independiente	Abril de 2012	• Se desempeñó como Director General de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Director General de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA) y ocupó varios cargos dentro de la Secretaría de Energía y Minería. • 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

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
			Mexicano de Investigaciones Eléctricas y de la Fundación Harvard en México. • Es Presidente del Consejo de Administración de Promociones Metropolis S.A de C.V. y es miembro del consejo de Iberdrola USA y Rotoplas. • Es Ingeniero Civil de la Universidad Anáhuac y cuenta con un Maestría en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.
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 la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex), Comegua, Club Industrial de Monterrey, de la Universidad de Monterrey y del Consejo Directivo de la Cámara de la Industria de Transformación (CAINTRA). • Es Licenciado en Negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Negocios en la Universidad de Stanford.
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 Fútbol 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., 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. • 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. • Es Licenciado en Derecho egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
Doña Graciela González Moreno	Suplente	Abril de 2013	• Es Contador Privado por la Universidad Labastida de Monterrey, N.L. Desde septiembre de 1988 a 2010 participó como socia fundadora y miembro del Consejo de

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

NOMBRE	CARGO	INICIO EN LA EMPRESA	ANTECEDENTES PROFESIONALES
Don Guillermo Mascareñas Milmo	Suplente Independiente	Julio del 2011	• Es Director Asociado de Alpha Patrimonial, S.A. de C.V. • Fue Consejero de Grupo Pegaso, Grupo Televisa y Casa de Bolsa Inverlat.
Don Ramón A. Leal Chapa	Suplente Independiente	Julio del 2011	• Es Director de Tesorería de Alfa Corporativo. • Desempeñó diversas funciones ejecutivas en Pulsar, Vector Casa de Bolsa y Violy & Partners.
Don Isaac Becker Kabacnik	Suplente Independiente	Abril del 2002	• Es Presidente de Becker e Hijos, S.A. de C.V. y de Becketl, S.A. de C.V. • Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México.
Don Eduardo Livas Cantú	Suplente Independiente	Abril de 1999	• Es Asesor Financiero Independiente. • Forma parte del Consejo de Administración de Gruma S.A. de C.V. y Gimsa S.A. de C.V. • Fue miembro del Comité Ejecutivo de Gruma S.A. de C.V. y Director General Corporativo de Gruma S.A. de C.V. y Gimsa S.A. de C.V.
Don Javier Braun Burillo	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es Director de Operaciones y miembro del Consejo de Administración de Grupo Pegaso. • Fungió como Director General de Pegaso Banda Ancha. • Es Licenciado en Ciencias Económicas egresado de la Universidad Iberoamericana. Cuenta con un MBA de la UCLA Anderson School of Management.
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. • Es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana.
Doña Guadalupe Phillips Margain	Suplente Independiente	Abril de 2015	• Es Vicepresidente de Finanzas y Riesgos de Grupo Televisa, S.A.B. • Forma parte de los Consejos de Administración de Más Fondos, S.A. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B., Evercore Casa de Bolsa, S.A. e Innova, S. de R.L. de C.V. • Es Licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Cuenta con una Maestría y Doctorado por Tufts University.

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

Principales Funcionarios a diciembre de 2015

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

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

Comités de apoyo al Consejo de Administración de GFNorte

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

La estructura de Gobierno Corporativo es la siguiente:

Comités de Apoyo a Consejos de Administración

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

Comités de Apoyo a la Dirección General de GFNorte

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

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

CALIFICACIONES

- **Agencia Calificadora Fitch Ratings**

Fitch Ratings - Ciudad de México - (Abril 21, 2016): Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación: Fitch ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) listados a continuación.

ASUNTO

Fitch Revisa Bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios de Bancos

EVENTO RELEVANTE

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

BNORCB 06 & 06-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 583): A marzo de 2016, los CBs se benefician de una sobrecolateralización de 7.3% y 4.3%. Este indicador se mide como uno menos el saldo insoluto de los CBs dividido entre el saldo insoluto de los créditos vigentes con mora menor a 90 días. El saldo insoluto de principal de los CBs se encuentra en un nivel por debajo de 10% respecto al saldo insoluto en la fecha de cierre, por lo que de acuerdo a la documentación legal se ha activado un esquema de amortización full turbo. Actualmente, el saldo remanente de los CBs respecto a su saldo inicial en la fecha de cierre se ubica en 9.13% para la serie preferente y 9.46% para la serie subordinada. El saldo de la cuenta de Orden Remanente, la cual puede ser utilizada para hacer frente a faltantes de gastos o pagos de cupón mensuales, se encuentra en su objetivo de tres meses y asciende MXN6.8 millones.

Con fecha del 29 de abril de 2015, la Agencia Calificadora Fitch Ratings emitió comentarios a la calificación de las emisiones BNORCB 06-2 y BNORCB 06:

ASUNTO

Fitch Revisa Calificaciones de Bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios de Bancos.

EVENTO RELEVANTE

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

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

BNORCB 06 y BNORCB 06-2

(Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 583). Los CBs BNORCB 06 se benefician de una protección crediticia en forma de sobrecolateral que está en su nivel objetivo de 5.5%. La protección crediticia en forma de sobrecolateral para los CBs BNORCB 06-2 es 2.5% y su calificación refleja la subordinación estructural respecto a los CBs BNORCB 06. El exceso de margen financiero para los CBs BNORCB 06 continúa positivo, aunque decreciente, al ubicarse en 4.8% durante los últimos 12 meses y las coberturas naturales de pagos de intereses devengados se aprecian robustas en 1.44 veces. En opinión de Fitch, el nivel de sobrecolateral y el exceso de margen financiero mitigan adecuadamente el ritmo creciente de prepagos observados en los últimos meses. Además, la cuenta de Orden de Remanentes está totalmente fondeada (equivalente a un saldo en efectivo que representa tres meses de intereses devengados) y puede ser utilizada por el fiduciario para hacer frente a faltantes de gastos y/o pagos de cupón mensuales. El saldo de estos CBs con respecto al valor inicial en la fecha de emisión es 13.27% y 13.48% respectivamente.

El desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados que respaldan esta transacción permanece adecuado y estable. Al cierre de marzo de 2015, el índice de cartera vencida (créditos con atraso en pago puntual mayor a 90 días consecutivos sobre su saldo original a la fecha de cierre de la transacción) se aprecia bajo y controlado en 5.5%, además muestra un promedio de 5.6% para los últimos 12 meses. Este portafolio crediticio refleja

una antigüedad amplia de 127 meses, capacidades favorables de cobranza de Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte, calificado AAA(mex) con Perspectiva crediticia Estable por Fitch) y un indicador de préstamos a valor (LTV, por sus siglas en inglés) que se ha reducido consistentemente hasta 31.8%, factores que Fitch espera seguir observando a futuro.

- **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 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:

EVENTO RELEVANTE

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.

Con fecha del 23 de diciembre de 2015, la Agencia Calificadora Moody's emitió comentarios a la calificación de la emisión BNORCB 06:

ASUNTO

Moody's coloca en revisión a la baja las calificaciones de 14 certificados RMBS en México

EVENTO RELEVANTE

México, Diciembre 23, 2015 -- Moody's de México ha colocado en revisión a la baja las siguientes calificaciones de emisiones:

Emisor: Banorte - BNORCB 06

BNORCB 06, A3 (sf) (Escala Global, Moneda Local) colocada en revisión a la baja; y anteriormente, el 12 de Febrero de 2014 se elevó a A3 (sf).

BNORCB 06, Aaa.mx (sf) (Escala Nacional) colocada en revisión a la baja; y anteriormente, el 28 de Diciembre de 2006 se asignó una calificación de Aaa.mx.

FUNDAMENTO DE LAS CALIFICACIONES

Moody's analizó el sobre colateral, las pérdidas futuras, los enaltecadores 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..

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

En el ejercicio 2015 no hubo actualización de calificación, se conserva la última emitida de fecha 18 de febrero del 2014 (clase subordinada BNORCB 06-2 a 'mxAA (sf)' y clase preferente BNORCB 06 a 'mxAAA (sf)').

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

i. Balance y resultados del Fideicomiso

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA (Cifras en miles de pesos)	2015	2014	2013
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,486	27,771	\$ 31,630
Bienes adjudicados	17,003	17,428	16,468
Total activo circulante	39,489	45,199	48,098
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	219,124	309,056	425,986
Total activo	258,613	354,255	\$474,084
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	290	403	\$ 550
Otras cuentas por pagar	116	56	58
Total pasivo a corto plazo	406	459	608
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar	211,805	294,707	402,306
Total pasivo	212,211	295,166	402,914
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	25,947	26,799	23,831
Utilidades acumuladas	20,455	32,290	47,339
Total patrimonio	46,402	59,089	71,170
Total del pasivo y patrimonio	258,613	354,255	\$474,084

ESTADOS DE RESULTADOS (Cifras en miles de pesos)	2015	2014	2013
Ingresos por intereses	64,211	75,374	\$96,876
Gastos por intereses	21,333	29,472	39,151
Utilidad bruta	42,878	45,902	57,725
Egresos-			
Gastos de administración y promoción	8,391	10,497	31,884
Utilidad del ejercicio	34,487	35,405	\$ 25,841

ii. Origen y aplicación de recursos

FLUJO DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos)

	2015	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad integral del ejercicio	34,487	35,405	25,841
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	(6,137)	1,806	21,781
	28,350	37,211	47,622
(Aumento) de bienes adjudicados	425	(960)	(8,270)
Disminución de cuentas por cobrar fideicomitidas	96,069	115,124	136,680
Disminución en intereses devengados por pagar	(113)	(147)	(172)
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	60	(2)	(5)
Disminución en certificados bursátiles por pagar	(82,902)	(107,599)	(125,679)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	41,889	43,627	50,176
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones patrimoniales	-	2,968	2,872
Reembolsos patrimoniales	(47,174)	(50,454)	(60,567)
Flujos netos de actividades de financiamiento	(47,174)	(47,486)	(57,695)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(5,285)	(3,859)	(7,519)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	27,771	31,630	39,149
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	22,486	27,771	31,630

iii. Movimientos de las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuenta de Cobranza</u>			

Saldo Inicial	0	3	0
Ingresos			
Cobranza	153,246	182,566	215,691
Total Ingresos	153,246	182,566	215,691
Egresos			
Comisiones Bancarias	-	-	(1)
Trasposos a Cuenta General	(153,246)	(182,569)	(215,687)
Total Egresos	(153,246)	(182,569)	(215,688)
Saldo Final	0	0	3

Cuenta de Inversión

Saldo Inicial	15,879	16,180	19,199
Ingresos			
Trasposos de Cuenta de Cobranza	153,246	182,569	215,687
Rendimientos netos por inversiones	439	572	879
Total Ingresos	153,685	183,141	216,566
Egresos			
Trasposos a Cuenta General	(156,886)	(183,442)	(219,585)
Total Egresos	(156,886)	(183,442)	(219,585)
Saldo Final	12,678	15,879	16,180

(Cifras en miles de pesos)	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuenta General</u>			
Saldo Inicial	11,892	15,447	19,950
Ingresos			
Trasposos de Cuenta de Inversión	156,886	183,442	219,585
Rendimientos netos por inversiones	211	309	502
Total Ingresos	157,097	183,751	220,087
Egresos			
Pago de Amortización de CB's	(83,063)	(107,833)	(125,954)
Pago de Intereses de CB's	(21,446)	(29,627)	(39,331)
Primas de Seguros	(6,169)	(7,267)	(9,050)
Gastos Mensuales	(8,350)	(9,095)	(10,558)
Reembolso de Excedentes	(40,153)	(33,484)	(39,697)
Total Egresos	(159,181)	(187,306)	(224,590)
Saldo Final	9,808	11,892	15,447

iv. Índices y razones financieras

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aforo	1.622	1.509	1.39
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio)	5	5	6
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales)	0.82	0.83	0.85
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo)	97.3	98	79.1

4) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

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

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 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores.

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

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 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, correspondiente al ejercicio 2015, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

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



AED José Marcos Ramírez Miguel
Director General



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



Lic. Héctor Martín Ávila Flores
Director General Adjunto Jurídico

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, 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. Alejandra Tapia Jiménez
Apoderado

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual F/00583 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 que fueron dictaminados con fecha del 22 de marzo de 2016 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. De igual manera, los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron dictaminados con fecha del 13 de abril de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron 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 ellos dictaminados."

Reporte Anual F/00583 al 31 de diciembre de 2015

BNORCB 06 y BNORCB 06-2

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

C.P.C. Fernando Cerda Martínez
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Apoderado Legal

22 de marzo de 2016

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 31 de diciembre de 2015, y por el contrato de prestación de servicios profesionales que celebramos el 18 de diciembre de 2015 para realizar el examen de los estados financieros de Contrato de 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 2015 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.

6) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Los Estados Financieros Dictaminados del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del ejercicio 2015 se adjuntan al presente.

b) Información adicional

Los reportes elaborados durante 2015 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 2015 por el Representante Común pueden ser consultados en la página www.monex.com.mx

Anexo a)

**Contrato de 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 2015 y
2014 e Informe de los auditores
independientes del 22 de marzo de 2016

**Contrato de 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 2015 y 2014**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en la relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para poder preparar los estados financieros para que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario) al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas

22 de marzo de 2016

**Contrato de 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 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos)

	2015	2014
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 22,486	\$ 27,771
Bienes adjudicados (Nota 4)	<u>17,003</u>	<u>17,428</u>
Total activo circulante	39,489	45,199
Activo no circulante:		
Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 5)	<u>219,124</u>	<u>309,056</u>
Total activo	<u>\$258,613</u>	<u>\$354,255</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 290	\$ 403
Otras cuentas por pagar	<u>116</u>	<u>56</u>
Total pasivo a corto plazo	406	459
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar (Nota 6)	<u>211,805</u>	<u>294,707</u>
Total pasivo	<u>212,211</u>	<u>295,166</u>
Patrimonio (Nota 9)		
Patrimonio fideicomitado	25,947	26,799
Utilidades acumuladas	<u>20,455</u>	<u>32,290</u>
Total patrimonio	<u>46,402</u>	<u>59,089</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$258,613</u>	<u>\$354,255</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Contrato de 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 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

	2015	2014
Operaciones continuas		
Ingresos por intereses (Nota 3.6)	\$ 64,211	\$ 75,374
Gastos por intereses (Nota 3.3. i)	21,333	29,472
Utilidad bruta	42,878	45,902
Gastos de administración y promoción	8,391	9,105
Otros gastos	-	1,392
Utilidad neta del ejercicio	<u>\$ 34,487</u>	<u>\$ 35,405</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Contrato de 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 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Utilidades acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2014	\$23,831	\$ 47,339	\$ 71,170
Aportaciones (reembolsos) patrimoniales	2,968	(50,454)	(47,486)
Utilidad neta del ejercicio	-	35,405	35,405
Saldo al 31 de diciembre de 2014	26,799	32,290	59,089
Reembolsos patrimoniales	(852)	(46,322)	(47,174)
Utilidad neta del ejercicio	-	34,487	34,487
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$25,947</u>	<u>\$ 20,455</u>	<u>\$ 46,402</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Contrato de 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 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	\$ 34,487	\$ 35,405
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	(6,137)	1,806
	<u>28,350</u>	<u>37,201</u>
(Aumento) disminución:		
Bienes adjudicados	425	(960)
Cuentas por cobrar fideicomitidas	96,069	115,124
Aumento (disminución):		
Intereses devengados por pagar	(113)	(147)
Otras cuentas por pagar	60	(2)
Certificados bursátiles por pagar	(82,902)	(107,599)
	<u>41,889</u>	<u>43,627</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones patrimoniales	-	2,968
Reembolsos patrimoniales	(47,174)	(50,454)
	<u>(47,174)</u>	<u>(47,486)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	(5,285)	(3,859)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>27,771</u>	<u>31,630</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 22,486</u>	<u>\$ 27,771</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

Contrato de 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 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 2015*

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 2015.

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

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

- IFRS 9, *Instrumentos Financieros*; (2)
- Modificaciones a la IFRS 11, *Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos* (1)
- Modificaciones a la IAS 1, *Iniciativa de Revelaciones*; (1)

(1) Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.

(2) Efectiva para los periodos 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 importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros del Fideicomiso. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la IAS 1 son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La administración del Fideicomiso no estima que la aplicación de estas modificaciones tengan efectos importantes en los estados financieros del Fideicomiso.

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 los resultados.

a) Activos financieros

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

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 o volver a comprarlo en un futuro cercano; o

- es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran en forma conjunta, y para la cual existe evidencia de un patrón de toma de utilidades a corto plazo; o

- es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o un instrumento que haya sido designado y sea efectivo en una relación de cobertura).

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

- Elimina o reduce significativamente inconsistencias en valuación o en el reconocimiento (en ocasiones ilustrado como “disparidad contable”) que de otra manera surgiría por la valuación de activos o pasivos el reconocimiento de las pérdidas o ganancias que ocasionan sobre bases deferentes ; o
- Un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, cuya administración y comportamiento se valúan sobre la base de valor razonable, de acuerdo con una estrategia documentada de administración de riesgos o de inversión , y en donde la información interna de ese grupo, se proporciona sobre la base de valor razonable a los elementos claves de la administración, o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, en donde se permite que la totalidad del contrato combinado (contrato anfitrión más derivado(s) implícito(s)) sea designado para ser valuado a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos y pasivos financieros designados para ser valuados a valor razonable con cambios en resultados reconocen cualquier ganancia o pérdida surgida de la valuación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados del activo o pasivo financiero se incluye en la partida de otros ingresos y gastos en el estado de resultados.

El valor razonable se 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 sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

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, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados 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 periodos 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 periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos, se revelan en las correspondientes notas de cada cuenta o rubro afectado.

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

4. Bienes adjudicados

	2015	2014
Bienes adjudicados	<u>\$17,003</u>	<u>\$17,428</u>

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:

	2015	2014
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$312,402	\$409,251
Intereses devengados por cobrar	<u>7,204</u>	<u>6,424</u>
	319,606	415,675
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(100,482)</u>	<u>(106,619)</u>
	<u>\$219,124</u>	<u>\$309,056</u>

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 2015 y 2014 los saldos vencidos ascienden a \$104,695 y \$120,253, respectivamente, de los cuales se determinó un deterioro de \$100,482 y \$106,619, respectivamente.

b) Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2015	2014
Saldo al inicio del año	\$(106,619)	\$(104,813)
Decremento del año	6,137	-
Incremento del año	-	1,806
Saldo al final del año	<u>\$(100,482)</u>	<u>\$(106,619)</u>

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:

	2015	2014
Total de certificados bursátiles	\$211,805	\$294,707
Intereses devengados por pagar	<u>290</u>	<u>403</u>
Certificados bursátiles a largo plazo	<u>\$212,095</u>	<u>\$295,110</u>

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 2015 y 2014, el Fiduciario realizó amortizaciones de los CB's por \$83,063 y \$107,599, respectivamente.

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:

	2015	2014
Activos financieros:		
<i>A valor razonable:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (los equivalentes de efectivo son clasificados como con fines de negociación)	\$ 22,486	\$ 27,771
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar fideicomitidas	219,124	309,056
	<u>\$241,610</u>	<u>\$336,827</u>
Pasivos financieros		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Certificados bursátiles por pagar	<u>\$211,805</u>	<u>\$294,707</u>

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:

a) *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.

b) *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.

c) *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.

d) *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.

e) 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 2015 y 2014, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar por un importe de \$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 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 2015 y 2014 y 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 2015 y 2014, el valor razonable de los CB's ascendió a \$ 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 fideicomitado 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 22 de marzo de 2016, por Edgar Figueroa Pantoja, Director de Operación Fiduciaria y Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario).

**Contrato de 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 2014 y
2013 e Informe de los auditores
independientes del 13 de abril de 2015

**Contrato de 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 2014 y 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario) (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en la relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para poder preparar los estados financieros para que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario) al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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



C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas

13 de abril de 2015

**Contrato de 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 2014 y 2013

(Cifras en miles de pesos)

	2014	2013
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 27,771	\$ 31,630
Bienes adjudicados (Nota 4)	<u>17,428</u>	<u>16,468</u>
Total activo circulante	45,199	48,098
Activo no circulante:		
Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 5)	<u>309,056</u>	<u>425,986</u>
Total activo	<u>\$354,255</u>	<u>\$ 474,084</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Intereses devengados por pagar	\$ 403	\$ 550
Otras cuentas por pagar	<u>56</u>	<u>58</u>
Total pasivo a corto plazo	459	608
Pasivo a largo plazo:		
Certificados bursátiles por pagar (Nota 6)	<u>294,707</u>	<u>402,306</u>
Total pasivo	<u>295,166</u>	<u>402,914</u>
Patrimonio (Nota 9)		
Patrimonio fideicomitado	26,799	23,831
Utilidades acumuladas	<u>32,290</u>	<u>47,339</u>
Total patrimonio	<u>59,089</u>	<u>71,170</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$354,255</u>	<u>\$474,084</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Contrato de 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 integrales

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

(Cifras en miles de pesos)

	2014	2013
Operaciones continuas		
Ingresos por intereses (Nota 3.6)	\$ 75,374	\$ 96,876
Gastos por intereses (Nota 3.3. i)	<u>29,472</u>	<u>39,151</u>
Utilidad bruta	45,902	57,725
Gastos de administración y promoción	9,105	10,751
Otros gastos	<u>1,392</u>	<u>21,133</u>
Utilidad del ejercicio	<u>\$ 35,405</u>	<u>\$ 25,841</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Contrato de 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 2014 y 2013

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Utilidades acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2013	\$ 20,959	\$ 82,065	\$ 103,024
Aportaciones (reembolsos) patrimoniales	2,872	(60,567)	(57,695)
Utilidad neta del ejercicio	-	25,841	25,841
Saldo al 31 de diciembre de 2013	23,831	47,339	71,170
Aportaciones (reembolsos) patrimoniales	2,968	(50,454)	(47,486)
Utilidad neta del ejercicio	-	35,405	35,405
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 26,799</u>	<u>\$ 32,290</u>	<u>\$ 59,089</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Contrato de 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 2014 y 2013
(Cifras en miles de pesos)**

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	\$ 35,405	\$ 25,841
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	<u>1,806</u>	<u>21,781</u>
	37,201	47,622
Aumento de bienes adjudicados	(960)	(8,270)
Disminución de cuentas por cobrar fideicomitidas	115,124	136,680
Disminución en intereses devengados por pagar	(147)	(172)
Disminución en otras cuentas por pagar	(2)	(5)
Disminución en certificados bursátiles por pagar	<u>(107,599)</u>	<u>(125,679)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	43,627	50,176
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones patrimoniales	2,968	2,872
Reembolsos patrimoniales	<u>(50,454)</u>	<u>(60,567)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(47,486)</u>	<u>(57,695)</u>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,859)	(7,519)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>31,630</u>	<u>39,149</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 27,771</u>	<u>\$ 31,630</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

Contrato de 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 2014 y 2013
(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, consecuentemente, no tiene obligaciones de carácter laboral y es administrado por el Fiduciario.

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 2014

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 2014.

Modificaciones a la IAS 32 *Compensación de activos y pasivos Financieros*

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

Dado que el Fideicomiso no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvieron ningún efecto en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros. El Fideicomiso ha evaluado si algunos de sus activos y pasivos financieros califican para ser compensados conforme al criterio indicado en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no tuvieron impacto en los montos reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la IAS 36 *Revelaciones de Montos Recuperables para Activos no Financieros*

El Fideicomiso ha aplicado las modificaciones a IAS 36 *Revelaciones de Montos Recuperables para Activos no Financieros* por primera vez en el año. Las modificaciones a la IAS 36 eliminan los requerimientos de revelación del monto recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo ("UGE") a la cual se le ha atribuido crédito mercantil o algún otro activo intangible de vida indefinido, y no ha tenido deterioro o reversión de deterioro en dicha UGE. Aún más, las modificaciones introducen requerimientos de revelaciones adicionales aplicables cuando el monto recuperable de un activo o de una UGE es medido a valor razonable menos costo de venta en situaciones cuando se ha determinado deterioro o una reversión de deterioro. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, supuestos clave y técnicas de valuación utilizadas cuando, conforme a la IFRS 13 *Medición del Valor razonable*, son necesarias dichas.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo impacto sobre las revelaciones en los estados financieros.

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012

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

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

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

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

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

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

La administración del Fideicomiso determinó que la aplicación de estas modificaciones no tuvieron efectos en los estados financieros del Fideicomiso.

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013

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

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

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

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

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

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

La administración del Fideicomiso determinó que la aplicación de estas modificaciones no tuvieron efectos en los estados financieros del Fideicomiso.

Modificaciones a IAS 39 Renovación de Derivados y Continuación de Contabilidad de Coberturas

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a la IAS 39 Renovación de Derivados y Continuación de Contabilidad de Coberturas por primera vez en el año actual. Las modificaciones a la IAS 39 releva de la obligación de suspender la contabilidad de coberturas cuando el derivado designado como instrumento de cobertura sea renovado en determinadas circunstancias. Las modificaciones también aclaran que cualquier cambio en el valor razonable del derivado designado como instrumento de cobertura derivado de la renovación debe ser incluido en la evaluación y medición de efectividad de la cobertura.

Las modificaciones han sido aplicadas retroactivamente. Debido a que el Fideicomiso no tiene ningún derivado sujeto a renovación, la aplicación de estas modificaciones no tuvieron impacto en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros del fideicomiso.

IFRIC 21 Gravámenes

En el año actual, el Fideicomiso aplicó por primera vez la IFRIC 21 Gravámenes que indica cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define los gravámenes y especifica que el evento que da origen a la obligación y al pasivo es la actividad que provoca el pago del gravamen, como se identifique en la legislación aplicable. La Interpretación establece guías en como contabilizar los distintos tipos de gravámenes, en particular, aclara que ni la obligación económica ni la base negocio en marcha implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se activará al operar en un periodo futuro.

Las modificaciones a la IFRIC 21 han sido aplicadas retroactivamente. La aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros.

2.2 IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

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

IFRS 9,	Instrumentos Financieros
IFRS 14	Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas
IFRS 15	Ingresos por Contratos con Clientes
Modificaciones a la IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas
Modificaciones a la IAS 27	Estados financieros separados

La administración del Fideicomiso no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 41 tengan efectos importantes en los estados financieros del Fideicomiso.

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 el 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 los resultados.

a) Activos financieros

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

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

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

- Elimina o reduce significativamente inconsistencias en valuación o en el reconocimiento (en ocasiones ilustrado como “disparidad contable”) que de otra manera surgiría por la valuación de activos o pasivos el reconocimiento de las pérdidas o ganancias que ocasionan sobre bases deferentes ; o
- Un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, cuya administración y comportamiento se valúan sobre la base de valor razonable, de acuerdo con una estrategia documentada de administración de riesgos o de inversión , y en donde la información interna de ese grupo, se proporciona sobre la base de valor razonable a los elementos claves de la administración, o

- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, en donde se permite que la totalidad del contrato combinado (contrato anfitrión más derivado(s) implícito(s)) sea designado para ser valuado a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos y pasivos financieros designados para ser valuados a valor razonable con cambios en resultados reconocen cualquier ganancia o pérdida surgida de la valuación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados del activo o pasivo financiero se incluye en la partida de otros ingresos y gastos en el estado de resultados.

El valor razonable se 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 sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

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 con fiabilidad.

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, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados 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 periodos 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 periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos, se revelan en las correspondientes notas de cada cuenta o rubro afectado.

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

4. Bienes adjudicados

	2014	2013
Bienes adjudicados	<u>\$ 17,428</u>	<u>\$ 16,468</u>

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:

	2014	2013
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$409,251	\$521,751
Intereses devengados por cobrar	<u>6,424</u>	<u>9,048</u>
	415,675	530,799
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(106,619)</u>	<u>(104,813)</u>
	<u>\$309,056</u>	<u>\$425,986</u>

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 2014 y 2013 los saldos vencidos ascienden a \$120,253 y \$123,822, respectivamente, de los cuales se determinó un deterioro de \$106,619 y \$104,813, respectivamente.

b) Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$(104,813)	\$(83,032)
Incremento del año	<u>1,806</u>	<u>21,781</u>
Saldo al final del año	<u>\$(106,619)</u>	<u>\$(104,813)</u>

6. Certificados bursátiles por pagar

Con base en el programa de CB's establecido por el Fiduciario emisor y autorizado por la Comisión 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:

	2014	2013
Total de certificados bursátiles	\$294,707	\$402,306
Intereses devengados por pagar	403	550
Certificados bursátiles a largo plazo	<u>\$295,110</u>	<u>\$402,856</u>

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 2014 y 2013, el Fiduciario realizó amortizaciones de los CB's por \$107,599 y \$125,679, respectivamente.

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.

La estructura del patrimonio del Fideicomiso consiste en deuda neta (CB's por pagar como se muestra en la Nota 6, compensados por saldos de efectivo) y patrimonio del Fideicomiso (compuesto por el patrimonio, fondos de reservas constituidas, resultados acumulados y la utilidad del ejercicio).

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

7.2 Categorías de instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

	2014	2013
Activos financieros:		
<i>A valor razonable:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (los equivalentes de efectivo son clasificados como con fines de negociación)	\$27,771	\$ 31,630
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar fideicomitidas	309,056	425,986
Pasivos financieros		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Certificados bursátiles por pagar	294,707	402,306

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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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 2014 y 2013, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar por un importe de \$309,056 y \$425,986.

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 2014 y 2013 se aproxima a su valor razonable debido principalmente a lo siguiente:

- a) Los instrumentos financieros de pasivo tienen una calificación crediticia en escala nacional – CaVal- mxAAA de los certificados bursátiles preferentes y mxAA de los certificados subordinados ratificada por Standard & Poor's y Fitch Ratings, la cual se considera alta y 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 2014 y 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 2014 y 2013, el valor razonable de los CB's ascendió a \$302,542 y \$414,461.

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 fideicomitado 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 13 de abril de 2015, por Edgar Figueroa Pantoja, Subdirector de Operación Fiduciaria y Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.