

**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 2012 y
2011 y al 1 de enero de 2011 (fecha de
transición), e Informe de los auditores
independientes del 29 de abril de 2013

**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 2012 y 2011 al 1 de enero de 2011 (fecha de
transición)**

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

Informe de los auditores independientes al 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 situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados de resultados integrales, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados

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, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrecciones importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es 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 exigen que cumplamos con los requerimientos éticos así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrecciones importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración del Fideicomiso, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

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 antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de 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 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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. Ricardo Santiago Beltrán García

29 de abril de 2013

**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 situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011
(Cifras en miles de pesos)

	2012	2011	1 de enero de 2011 (Fecha de transición)
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 39,149	\$104,351	\$ 55,682
Bienes adjudicados (Nota 4)	<u>8,198</u>	<u>5,460</u>	<u>483</u>
Total activo circulante	47,347	109,811	56,165
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 5)	<u>584,447</u>	<u>745,383</u>	<u>929,221</u>
Total activo	<u>\$631,794</u>	<u>\$855,194</u>	<u>\$985,386</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses devengados por pagar	\$ 722	\$ 931	\$ 1,171
Otras cuentas por pagar	<u>63</u>	<u>34</u>	<u>86</u>
Total pasivo a corto plazo	785	965	1,257
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar (Nota 6)	<u>527,985</u>	<u>681,272</u>	<u>857,015</u>
Total pasivo	<u>528,770</u>	<u>682,237</u>	<u>858,272</u>
Patrimonio (Nota 10)			
Patrimonio fideicomitado	20,959	20,880	20,906
Utilidades acumuladas	<u>82,065</u>	<u>152,077</u>	<u>106,208</u>
Total patrimonio	<u>103,024</u>	<u>172,957</u>	<u>127,114</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$631,794</u>	<u>\$855,194</u>	<u>\$985,386</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 2012 y 2011
(Cifras en miles de pesos)

	2012	2011
Ingresos por intereses (Nota 3.6)	\$120,838	\$155,289
Gastos por intereses (Nota 3.3. i)	<u>51,007</u>	<u>64,097</u>
Margen financiero	69,831	91,192
Egresos-		
Gastos de administración y promoción	<u>19,160</u>	<u>29,078</u>
Utilidad integral del ejercicio	<u>\$ 50,671</u>	<u>\$ 62,114</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)**

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	\$20,906	\$ 106,208	\$ 127,114
Reembolsos patrimoniales	\$ (26)	\$ (16,245)	\$(16,271)
Utilidad integral del ejercicio	-	62,114	62,114
Saldo al 31 de diciembre de 2011	20,880	152,077	172,957
Reembolsos patrimoniales	-	(120,683)	(120,683)
Aportaciones patrimoniales	79	-	79
Utilidad integral del ejercicio	-	50,671	50,671
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>\$20,959</u>	<u>\$ 82,065</u>	<u>\$103,024</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)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad integral del ejercicio	\$ 50,671	\$ 62,114
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	(8,251)	(4,105)
(Aumento) de bienes adjudicados	(2,738)	(4,977)
Disminución de cuentas por cobrar fideicomitidas	169,187	187,943
Disminución en intereses devengados por pagar	(209)	(240)
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	29	(52)
Disminución en certificados bursátiles por pagar	<u>(153,287)</u>	<u>(175,743)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	55,402	64,940
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones patrimoniales	79	-
Reembolsos patrimoniales	<u>(120,683)</u>	<u>(16,271)</u>
Flujos netos de actividades de financiamiento	(120,604)	(16,271)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(65,202)	48,669
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>104,351</u>	<u>55,682</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 39,149</u>	<u>\$ 104,351</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

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011
(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. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012, el Fideicomiso adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés); consecuentemente aplicó la IFRS 1 “*Adopción inicial de las Normas de Internacionales de Información Financiera*”, debido a que son parte del periodo cubierto por los primeros estados financieros al 31 de diciembre de 2012. Por lo tanto, todas las IFRS que incluyen las adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (Accounting Standards Board o (IASB), por sus siglas en inglés) en vigor al 31 de diciembre de 2012, se aplicaron a los estados financieros adjuntos y fueron adoptadas por el Fideicomiso en 2012.

Transición a IFRS - Los últimos estados financieros anuales del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre 2011, fueron preparados conforme a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). Las NIF difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre 2011 bajo NIF, se han ajustado ciertas reglas de transición obligatoria y voluntaria para cumplir con IFRS.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición a IFRS del Fideicomiso, así como su utilidad integral se explican en la Nota 9.

La fecha de transición del Fideicomiso es el 1 de enero de 2011. En la preparación de los primeros estados financieros del Fideicomiso bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con NIF. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, la IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las IFRS.

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes a la fecha de preparación de estos estados financieros.

3.2 Bases de preparación

Excepto en el caso de ciertos instrumentos financieros que se miden a costo amortizado, como se describe en las siguientes políticas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

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 *Adopción de las IFRS nuevas y revisadas*

El Fideicomiso aplicará las siguientes IFRS nuevas y actualizadas por el IASB con un posible impacto, ya fueron emitidas pero su vigencia obligatoria es posterior al 31 de diciembre de 2012:

IFRS 9 Instrumentos financieros - En vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2015.

La IFRS 9, *Instrumentos financieros*, emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y para darlos de baja.

La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros que se encuentran reconocidos dentro del alcance de la IAS 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición*, se valúen posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones en deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recopilar los flujos de efectivo contractuales y que tienen flujos de efectivo contractuales, que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital insoluto, se valúan generalmente a costo amortizado al final de los periodos contables siguientes. Todas las demás inversiones de deuda e inversiones de capital se valúan a sus valores razonables al final de los ejercicios subsecuentes.

El efecto más importante de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilidad de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios reconocidos en resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, conforme a la IFRS 9, para pasivos financieros que son designados como a valor razonable con cambios reconocidos en resultados, el importe del cambio en su valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en la cuenta de otras partidas de utilidad integral, a menos que el reconocimiento de los efectos del cambio en el riesgo de crédito del pasivo en la cuenta de Otra utilidad integral fuese a crear o aumentar un desequilibrio contable en los resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a resultados. Anteriormente, conforme a la IAS 39, el importe total del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a valor razonable se reconocía en resultados. La IFRS 9 entra en vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2015 y se permite su aplicación anticipada. La administración está en proceso de evaluar los impactos relacionados con la adopción de esta norma.

3.8 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 períodos financieros, son como sigue:

- Deterioro del valor de los activos financieros (Nota 3.3 inciso d).

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

	2012	2011	1 de enero de 2011 (fecha de transición)
Bienes adjudicados	<u>\$8,198</u>	<u>\$5,460</u>	<u>\$483</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:

	2012	2011	1 de enero de 2011 (fecha de transición)
Cuentas por cobrar fideicomitidas	\$656,327	\$805,136	\$ 985,016
Intereses devengados por cobrar	<u>11,152</u>	<u>15,028</u>	<u>14,881</u>
	667,479	820,164	999,897
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(83,032)</u>	<u>(74,781)</u>	<u>(70,676)</u>
	<u>\$584,447</u>	<u>\$745,383</u>	<u>\$ 929,221</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.

b) Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2012	2011	1 de enero de 2011 (fecha de transición)
Saldo al inicio del año	\$(74,781)	\$(70,676)	\$ -
Incremento del año	<u>(8,251)</u>	<u>(4,105)</u>	<u>(70,676)</u>
Saldo al final del año	<u>\$(83,032)</u>	<u>\$(74,781)</u>	<u>\$(70,676)</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 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:

	2012	2011	1 de enero de 2011 (fecha de transición)
Total de certificados bursátiles	\$527,985	\$681,272	\$857,015
Intereses devengados por pagar	<u>722</u>	<u>931</u>	<u>1,171</u>
Certificados bursátiles a largo plazo	<u>\$528,707</u>	<u>\$682,203</u>	<u>\$858,186</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 2012, el Fiduciario realizó amortizaciones de los CB's por \$153,387 (\$176,311 en 2011).

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:

	2012	2011	1 de enero de 2011 (fecha de transición)
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 39,149	\$104,351	\$ 55,682
<i>Medidos a costo amortizado:</i>			
Cuentas por cobrar fideicomitidas	584,447	745,383	929,221
Pasivos financieros			
<i>Medidos a costo amortizado:</i>			
Certificados bursátiles por pagar	527,985	681,272	857,015

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 2012, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar por un importe de \$584,447. La administración del Fideicomiso considera que será capaz de cumplir sus compromisos de pago con los flujos de efectivo que serán obtenidos de dichas cuentas por cobrar.

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 2012 y 2011 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 mxA+ 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 2011, 2012 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 2012, el valor razonable de los CB's ascendió a \$546,650.

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. Explicación de la transición a IFRS

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el patrimonio al 31 de diciembre de 2011 y a la fecha de transición del 1 de enero de 2011, como sigue:

a) Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011:

	Previamente reportadas al 31/12/2011	Efecto de transición a IFRS	IFRS al 31/12/2011
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 104,351	\$ -	\$ 104,351
Bienes adjudicados (Nota 9.d.1)	5,726	(266)	5,460
Total activo circulante	110,077	(266)	109,811
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 9.d.2)	820,164	(74,781)	745,383
Total del activo	\$ 930,241	\$ (75,047)	\$ 855,194
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses por pagar (Nota 9.d.3)	\$ 944	\$ (13)	\$ 931
Otras cuentas por pagar	34	-	34
	979	(13)	965
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar (Nota 9.d.3)	682,294	(1,022)	681,272
Total del pasivo	683,272	(1,035)	682,237
Patrimonio:			
Patrimonio fideicomitado	20,880	-	20,880
Utilidades acumuladas	226,089	(74,012)	152,077
Total patrimonio	246,969	(74,012)	172,957
Total pasivo y patrimonio	\$ 930,241	\$ (75,047)	\$ 855,194

b) Estado de situación financiera al 1 de enero de 2011:

	Previamente reportadas al 31/12/2010	Efecto de transición a IFRS	IFRS al 1 de enero de 2011
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 55,682	\$ -	\$ 55,682
Bienes adjudicados (Nota 9 d.1)	749	(266)	483
Total activo circulante	56,431	(266)	56,165
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 9 d.2)	999,897	(70,676)	929,221
Total del activo	<u>\$ 1,056,328</u>	<u>\$ (70,942)</u>	<u>\$ 985,386</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Intereses por pagar (Nota 9.d.3)	\$ 1,188	\$ (17)	\$ 1,171
Otras cuentas por pagar	86	-	86
	1,274	(17)	1,257
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles por pagar (Nota 9 d.3)	858,362	(1,347)	857,015
Total del pasivo	859,636	(1,364)	858,272
Patrimonio:			
Patrimonio fideicomitado	20,906	-	20,906
Utilidades acumuladas	175,786	(69,578)	106,208
Total patrimonio	196,692	(69,578)	127,114
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 1,056,328</u>	<u>\$ (70,942)</u>	<u>\$ 985,386</u>

c) Estado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2011

	31/12/2011	Efecto de transición a IFRS	IFRS al 31/12/2011
Ingresos por intereses	\$ 155,289	\$ -	\$ 155,289
Gastos por intereses (Nota 9 d.3)	(65,132)	1,035	(64,097)
Margen financiero	90,157	1,035	91,192
Gastos de administración y promoción	(24,973)	(4,105)	(29,078)
Utilidad del ejercicio	<u>\$ 65,184</u>	<u>\$ (3,070)</u>	<u>\$ 62,114</u>

d) Notas a los efectos de adopción de IFRS:

La transición a IFRS ha resultado en los siguientes cambios en políticas contables:

1. ***Bienes adjudicados*** – De conformidad con el IFRS 5, los bienes adjudicados clasificados como activos corrientes mantenidos para la venta se deben valorar al menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costos de venta estimados.
2. ***Deterioro de cuentas por cobrar fideicomitidas*** – IAS 39 requiere que cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de préstamos, de partidas por cobrar que se contabilizan al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.
3. ***Ingresos y gastos por intereses*** – El IAS 39 requiere el reconocimiento de los intereses utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual difiere del tratamiento bajo NIFs donde los ingresos y gastos por intereses se reconocían conformen se devengaban.
4. ***Estado de Flujos de Efectivo*** – El Fideicomiso utiliza el método indirecto para la presentación del Estado de Flujos de Efectivo, tanto bajo NIF Mexicanas como IFRS, las cuales no difieren significativamente en su presentación.

10. 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).

11. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2013, 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.

* * * * *