

**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 2013 y  
2012 e Informe de los auditores  
independientes del 4 de abril de 2014

**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 2013 y 2012**

| <b>Contenido</b>                        | <b>Página</b> |
|---|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1             |
| Estados de posición financiera          | 3             |
| Estados de resultados                   | 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 efectuado la auditoría de 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 2013 y 2012 y los estados de resultados, de variaciones 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 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 permitir la preparación de estados financieros 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 exigen 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 por parte 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 de auditoría 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 2013 y 2012, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas 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

4 de abril de 2014

**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 2013 y 2012

(Cifras en miles de pesos)

|  | 2013             | 2012              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Activo</b>                              |                  |                   |
| Activo circulante:                         |                  |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo        | \$ 31,630        | \$ 39,149         |
| Bienes adjudicados (Nota 4)                | <u>16,468</u>    | <u>8,198</u>      |
| Total activo circulante                    | 48,098           | 47,347            |
| Activo no circulante:                      |                  |                   |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas (Nota 5) | <u>425,986</u>   | <u>584,447</u>    |
| Total activo                               | <u>\$474,084</u> | <u>\$ 631,794</u> |
| <br><b>Pasivo y patrimonio</b>             |                  |                   |
| Pasivo a corto plazo:                      |                  |                   |
| Intereses devengados por pagar             | \$550            | \$ 722            |
| Otras cuentas por pagar                    | <u>58</u>        | <u>63</u>         |
| Total pasivo a corto plazo                 | 608              | 785               |
| Pasivo a largo plazo:                      |                  |                   |
| Certificados bursátiles por pagar (Nota 6) | <u>402,306</u>   | <u>527,985</u>    |
| Total pasivo                               | <u>402,914</u>   | <u>528,770</u>    |
| <br><b>Patrimonio (Nota 9)</b>             |                  |                   |
| Patrimonio fideicomitado                   | 23,831           | 20,959            |
| Utilidades acumuladas                      | <u>47,339</u>    | <u>82,065</u>     |
| Total patrimonio                           | <u>71,170</u>    | <u>103,024</u>    |
| Total del pasivo y patrimonio              | <u>\$474,084</u> | <u>\$ 631,794</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 2013 y 2012  
(Cifras en miles de pesos)

|                                      | 2013             | 2012             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Operaciones continuas</b>         |                  |                  |
| Ingresos por intereses (Nota 3.6)    | \$ 96,876        | \$120,838        |
| Gastos por intereses (Nota 3.3. i)   | <u>39,151</u>    | <u>51,007</u>    |
| Utilidad bruta                       | 57,725           | 69,831           |
| Gastos de administración y promoción | 10,751           | 11,833           |
| Otros gastos                         | <u>21,133</u>    | <u>7,327</u>     |
| Utilidad del ejercicio               | <u>\$ 25,841</u> | <u>\$ 50,671</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 variaciones en el patrimonio**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Cifras en miles de pesos)

|                                  | <b>Patrimonio</b> | <b>Utilidades<br/>acumuladas</b> | <b>Total</b>     |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2012      | \$ 20,880         | \$ 152,077                       | \$ 172,957       |
| Reembolsos patrimoniales         | -                 | (120,683)                        | (120,683)        |
| Aportaciones patrimoniales       | 79                | -                                | 79               |
| Utilidad neta del ejercicio      | -                 | 50,671                           | 50,671           |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | 20,959            | 82,065                           | 103,024          |
| Reembolsos patrimoniales         | -                 | (60,567)                         | (60,567)         |
| Aportaciones patrimoniales       | 2,872             | -                                | 2,872            |
| Utilidad neta del ejercicio      | -                 | 25,841                           | 25,841           |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | <u>\$ 23,831</u>  | <u>\$ 47,339</u>                 | <u>\$ 71,170</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 2013 y 2012

(En miles de pesos)

|   | 2013             | 2012             |
|---|------------------|------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación:       |                  |                  |
| Utilidad del ejercicio                                | \$ 25,841        | \$ 50,671        |
| Estimación para deterioro de cuentas por cobrar       | 21,781           | 8,251            |
| Aumento de bienes adjudicados                         | (8,270)          | (2,738)          |
| Disminución de cuentas por cobrar fideicomitidas      | 136,680          | 152,685          |
| Disminución en intereses devengados por pagar         | (172)            | (209)            |
| (Disminución) aumento en otras cuentas por pagar      | (5)              | 29               |
| Disminución en certificados bursátiles por pagar      | <u>(125,679)</u> | <u>(153,287)</u> |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación  | 50,176           | 55,402           |
| Actividades de financiamiento:                        |                  |                  |
| Aportaciones patrimoniales                            | 2,872            | 79               |
| Reembolsos patrimoniales                              | <u>(60,567)</u>  | <u>(120,683)</u> |
| Flujos netos de actividades de financiamiento         | <u>(57,695)</u>  | <u>(120,604)</u> |
| Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo    | (7,519)          | (65,202)         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | <u>39,149</u>    | <u>104,351</u>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año  | <u>\$ 31,630</u> | <u>\$ 39,149</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 2013 y 2012  
(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 *Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros***

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2013.

#### **Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de activos y pasivos Financieros* –**

El Fideicomiso aplicó las modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de activos y pasivos Financieros por primera vez en el 2013. Las modificaciones a la IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Las modificaciones a la IFRS 7 se aplican retroactivamente. Dado que el Fideicomiso no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo efecto en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros.

#### **IFRS 13 medición a valor razonable**

El Fideicomiso aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por Transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos basados en acciones, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, Arrendamientos, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable.

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, el Fideicomiso no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012 (ver Nota 7 para las revelaciones 2013). Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

## **Modificaciones a IAS 1 Presentación de las partidas de Otros Resultados Integrales**

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 1, Presentación de las partidas de otros resultados integrales por primera vez en el año actual. Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el “estado de resultados integrales” cambia de nombre a “estado de resultados y otros resultados integrales” y el “estado de resultados” continúa con el nombre de “estado de resultados”. Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de las partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Adicionalmente a los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la IAS 1 no da lugar a ningún impacto en resultados, otros resultados integrales ni en el resultado integral total.

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

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

#### 4. Bienes adjudicados

|                    | 2013             | 2012            |
|--------------------|------------------|-----------------|
| Bienes adjudicados | <u>\$ 16,468</u> | <u>\$ 8,198</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:

|   | 2013             | 2012             |
|---|------------------|------------------|
| Cuentas por cobrar fideicomitidas               | \$521,751        | \$656,327        |
| Intereses devengados por cobrar                 | <u>9,048</u>     | <u>11,152</u>    |
|   | 530,799          | 667,479          |
| Estimación para deterioro de cuentas por cobrar | <u>(104,813)</u> | <u>(83,032)</u>  |
|   | <u>\$425,986</u> | <u>\$584,447</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 2013 y 2012 los saldos vencidos ascienden a \$123,822 y \$130,209, de los cuales se determinó un deterioro de \$104,813 y \$83,032, respectivamente.

##### b) Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

|                         | 2013               | 2012              |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año | \$(83,032)         | \$(74,781)        |
| Incremento del año      | <u>21,781</u>      | <u>8,251</u>      |
| Saldo al final del año  | <u>\$(104,813)</u> | <u>\$(83,032)</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:

|                                       | 2013             | 2012             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Total de certificados bursátiles      | \$402,306        | \$527,985        |
| Intereses devengados por pagar        | 550              | 722              |
| Certificados bursátiles a largo plazo | <u>\$402,856</u> | <u>\$528,707</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 2013 y 2012, el Fiduciario realizó amortizaciones de los CB's por \$125,679 y \$153,387, 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:

|   | 2013      | 2012      |
|---|-----------|-----------|
| Activos financieros:  |           |           |
| <i>A valor razonable:</i>   |           |           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (los equivalentes de efectivo son clasificados como con fines de negociación) | \$ 31,630 | \$ 39,149 |
| <i>Medidos a costo amortizado:</i>  |           |           |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas   | 425,986   | 584,447   |
| Pasivos financieros   |           |           |
| <i>Medidos a costo amortizado:</i>  |           |           |
| Certificados bursátiles por pagar   | 402,306   | 527,985   |

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 2013, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar por un importe de \$461,731.

### 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 2013 y 2012 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 2013, el valor razonable de los CB's ascendió a \$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 4 de abril de 2014, 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.