

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

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2015 y
2014 e Informe de los auditores
independientes del 22 de marzo de 2016

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

**Informe de los auditores independientes y estados
financieros 2015 y 2014**

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

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

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

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

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

Responsabilidad de los Auditores Independientes

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

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

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

Opinión

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

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



C.P.C. Daniel Castellanos Cárdenas

22 de marzo de 2016

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados de cambios en el patrimonio

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados de flujos de efectivo

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)**

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

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

Notas a los estados financieros

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

1. Naturaleza del fideicomiso y características principales

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación

2.1 *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015*

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2015.

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

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

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

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

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

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una

inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de Fideicomiso anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros del Fideicomiso. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

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

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

3. Principales políticas contables

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto en el caso de ciertos instrumentos financieros que se miden a costo amortizado, como se describe en las siguientes políticas contables incluidas más adelante.

I. Costo histórico

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

II. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

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

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

3.3 Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros que surgen de un instrumento financiero son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes del contrato.

Los activos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

a) Activos financieros

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

b) Activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos y pasivos financieros son clasificados al valor razonable con cambios en resultados cuando los instrumentos financieros son mantenidos para negociar o son designados por elección como instrumentos financieros valuados a valor razonable con reconocimiento de cambios en su valor razonable en resultados.

Un instrumento financiero, ya sea activo o pasivo, se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra, principalmente con el objetivo de venderlo o volver a comprarlo en un futuro cercano; o

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

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

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

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

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

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

c) Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los documentos por cobrar, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

d) Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

Para todos los demás activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta, la evidencia objetiva de deterioro incluye:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o

- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como falta de pago o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Probabilidad que el prestatario entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera.

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

La IAS 39, "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición," requiere que cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de préstamos, de partidas por cobrar que se contabilizan al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, se deberá considerar los flujos que obtendría de la realización de la garantía, menos el importe de los costos necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

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

e) Baja de un activo financiero

El Fideicomiso dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

f) Pasivos financieros

Son clasificados como instrumentos de deuda y otros pasivos financieros.

g) Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros son medidos a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los CB's han sido clasificados como otros pasivos financieros.

h) Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, las obligaciones del Fideicomiso son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en resultados.

i) Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo que sirve para la distribución del gasto/ingreso financiero a lo largo del periodo cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), respecto al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

3.4 Bienes adjudicados

Los activos de larga duración y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si el importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta terminada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos de larga duración clasificados como mantenidos para la venta se registran al menor entre el importe en libros y el valor razonable de los activos menos los gastos para su venta.

3.5 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

3.6 Reconocimiento de ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando se estima probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos pueda ser medido de forma confiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de devengado, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

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

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

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los criterios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros, y que tienen un riesgo significativo, que pueden derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante los siguientes periodos financieros, son como sigue:

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

Los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos, se revelan en las correspondientes notas de cada cuenta o rubro afectado.

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

4. Bienes adjudicados

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

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados. No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro al momento de la reclasificación de los inmuebles como mantenidos para la venta.

5. Cuentas por cobrar fideicomitidas

La integración de este rubro es la siguiente:

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

a) Cuentas por cobrar fideicomitidas

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

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

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

b) Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

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

6. **Certificados bursátiles por pagar**

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

Los CB's se integran como sigue:

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

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

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Fiduciario realizó amortizaciones de los CB's por \$83,063 y \$107,599, respectivamente.

7. **Instrumentos financieros**

7.1 **Administración del riesgo de capital**

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

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

7.2 Categorías de instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

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

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

7.3 Administración del riesgo financiero

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

a) *Riesgo de mercado*

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

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

b) *Administración del riesgo de tasas de interés*

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

c) *Análisis de sensibilidad para tasas de interés*

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

d) *Administración del riesgo de crédito*

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

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

e) Administración del riesgo de liquidez

Si el Fideicomiso no recibe la cobranza de los derechos de cobro cedidos o los Fideicomitentes realizan aportaciones adicionales al patrimonio sus resultados de operación se verían impactados. El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los CB's así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Fideicomiso tiene cuentas por cobrar por un importe de \$219,124 y \$309,056, respectivamente.

7.4 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

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

- a) Los instrumentos financieros de pasivo tienen una calificación crediticia en escala nacional – 'AAA(mex)vra' de los certificados bursátiles preferentes y 'AA-(mex)vra' de los certificados subordinados por Fitch Ratings, la cual supone capacidad suficiente para cubrir los pagos establecidos. El servicio de la deuda, depende de los flujos generados para los activos financieros, los cuales también se consideran para determinar la calificación mencionada arriba.
- b) No han ocurrido cambios en los niveles actuales y estimados de aforo que resulten insuficientes para hacer frente al pago de las obligaciones de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y a la fecha de emisión de estos estados financieros.
- c) Las condiciones de mercado se han mantenido similares para transacciones de la misma naturaleza.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el valor razonable de los CB's ascendió a \$ 213,855 y \$302,542.

8. Obligaciones fiscales

El Fideicomiso no asume obligaciones fiscales, en virtud de estar constituido con el propósito de garantizar a los Fideicomisarios en primer lugar (tenedores de los CB's) el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Derivado de lo anterior, conforme a lo dispuesto en el contrato, el Fideicomitente es quien asume la total responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal que deriven del Fideicomiso, señalando que es estricta y exclusiva obligación de éste el eximir al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos.

9. Patrimonio

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

- a. Los créditos que sean afectados con relación a cada operación de bursatilización, los derechos derivados de los mismos y cualesquiera documentos relacionados.
- b. Cualquier recurso derivado de la cobranza de los créditos, incluyendo unidades u otros bienes recibidos en pago o recuperados con relación a los mismos, el producto neto de la liquidación o venta de dichas unidades o bienes y cualquier anticipo realizado con relación a los mismos.
- c. Los frutos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos cedidos al Fideicomiso.
- d. Cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el fideicomiso, así como los rendimientos y cualquier cantidad cobrada al amparo de dichos instrumentos.
- e. Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes y derechos que se mantengan en cualquier momento en las cuentas operativas y en las cuentas de cobranza.

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

10. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 22 de marzo de 2016, por Edgar Figueroa Pantoja, Director de Operación Fiduciaria y Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario).