

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N Bis 1

Oferta pública restringida: No

Tipo de instrumento: Fideicomisos

Emisora extranjera: No

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:

Se cuenta con la Garantía por Pago Oportuno (GPO) de hasta el 12.5% con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Sociedad de Banca de Desarrollo.

En su caso, detallar la dependencia parcial o total: No

Número de fideicomiso:

563

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

		
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO FIDEICOMITENTE	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero FIDUCIARIO	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero REPRESENTANTE COMÚN

FCASACB 06U

REPORTE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Plazo y fecha de vencimiento:

La Emisión tendrá una vigencia de 12,236 (doce mil doscientos treinta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 402 (cuatrocientos dos) meses contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión, siendo la fecha de vencimiento el 12 de abril de 2040.

Número de series en que se divide la emisión:

Una

Número de emisión:

Primera

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 563 de fecha 11 de octubre de 2006, que celebraron Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Ixe Grupo Financiero, como fideicomitente, fideicomisario en tercer lugar y administrador, Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, como representante común.

El 21 de diciembre de 2010, conforme a lo autorizado en la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 13 de octubre de 2010 y la autorización de la SHF, se firmó el primer convenio modificatorio al Fideicomiso a fin de incluir programas de reestructura de los Créditos Hipotecarios.

Con fecha de 18 de febrero de 2014, en términos de lo resuelto en las asambleas de tenedores de los Certificados Bursátiles fechas 29 de agosto de 2013 y 22 de octubre de 2013 y con el consentimiento de la SHF, se celebró el segundo convenio modificatorio al Fideicomiso a efecto de llevar a cabo la implementación de ciertos Productos de Solución y la apertura de cuentas individuales en Banorte para los Acreditados a fin de garantizar el pago de la Cobranza, así como, la modificación al término "Gastos Mensuales", respectivamente.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como causahabiente de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R. Ixe Grupo Financiero

Clave de cotización:

FCASACB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores Preferentes, todos ellos representados por el Representante Común

Fideicomisarios en segundo lugar:

El Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios.

Fideicomisarios en tercer lugar:

Los Tenedores de las Constancias, la Fideicomitente o sus cesionarios, según sea el caso.

Otros Fideicomisarios:

Ninguno

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como causahabiente de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R. Ixe Grupo Financiero

Especificación de las características de los títulos en circulación:

Clase	Certificados Bursátiles
Serie	06U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de Pizarra	FCASACB 06U
Monto Total	8,109,132.54
Número de Valores	1,351,386
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	La Emisión tendrá una vigencia de 12,236 (doce mil doscientos treinta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 402 (cuatrocientos dos) meses contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión.
Fecha de Vencimiento	12 de abril de 2040
En su caso, número de la emisión correspondiente	Primera

Mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Leyenda artículo 86 de la LMV

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Periodo que se presenta

2022-12-31

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

Al 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio del Fideicomiso tiene las siguientes características:

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Moneda	Udis
Número de Créditos Inicial	442
Saldo Insoluto Inicial	25,189,107
Número de Créditos Final	383
Saldo Insoluto Final	20,809,994
Saldo Promedio Inicial Udis	54,334
Tasa Promedio Ponderada	10.09%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	34.41%
LTV Promedio Inicial	62%
LTV Promedio Final	60%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	143.60
Estados con mayor número de créditos:	Porcentaje
BAJA CALIFORNIA	35%
ESTADO DE MEXICO	15%
QUINTANA ROO	14%

Nota: Los Saldos Insolutos indicados en el reporte anual, difieren de la información financiera presentada del Fideicomiso, debido a un tema operativo, el cual consistente en que la cobranza del último día del periodo del año es recibida en primera instancia por el Fideicomitente y considerada en este reporte anual, posteriormente en el primer día hábil del siguiente año es notificado y transferida la cobranza al Fideicomiso período en el cual debe ser registrada por el mismo, originando esta temporalidad y diferencia, la cual es considerada inmaterial.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Cada Certificado Bursátil Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en su carácter de emisor de estos, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el título respectivo, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio Fideicomitado.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes devengarán intereses sobre su saldo insoluto a una tasa de interés bruta anual de 5.10% (cinco punto diez por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de los intereses a pagar a su equivalente en Moneda Nacional en cada mes, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente y utilizará la siguiente fórmula:

$$I = (SI * VUt) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

I = Intereses Brutos del período.

SI = Saldo Insoluto Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en UDI's.

VUt = Último valor conocido de la UDI vigente en la Fecha de Determinación correspondiente a su equivalente en moneda nacional en cada mes

TB = Tasa de Rendimiento Bruto Anual.

N = Número de días del período.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en moneda nacional. Para determinar el monto en moneda nacional que deberá cubrirse en cada fecha de pago por concepto de intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de cálculo correspondiente. El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., a través de los medios que esta última determine, el importe en moneda nacional de los intereses a pagar. La Tasa de Rendimiento Bruto Anual aplicable se publicará dos días antes de su entrada en vigor a través de los medios que la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. determine.

El valor de la UDI, será el valor del día 25 de cada mes que dé a conocer Banco de México mediante su publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación:

$$SI_i = SI_{i-1} - AM$$

En donde:

SI_i = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

SI_{i-1} = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en Circulación en el periodo anterior.

AM = La suma de los Montos de la Amortización Anticipada y de la Amortización Adicional Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto por Título en Circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$SIT = \frac{SI_i}{NT}$$

En donde:

SI_i = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

SIT = Saldo Insoluto por Título en Circulación.

NT = Número de Títulos en circulación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes en las oficinas de S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., a más tardar a las 11:00 A.M. de dicha fecha.

Intereses Moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la tasa de rendimiento bruto anual que se establezca en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes mientras dure el incumplimiento, los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma del principal haya quedado íntegramente cubierta, La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma del principal en el domicilio del Fiduciario ubicado en Torre Esmeralda I, Ávila Camacho 40-9 Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, 11000.

En su caso, rendimiento mínimo:

No aplica.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrá realizarse de dos formas: mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago.

La amortización total para cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se efectuará contra entrega del propio Certificado Bursátil Fiduciario Preferente en la Fecha de Vencimiento, mientras que las amortizaciones parciales consisten en lo siguiente:

1. Amortización Anticipada de Principal: Cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas del monto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes hasta por la totalidad del Pago de Principal en una Fecha de Pago.

En caso de Amortización Anticipada de Principal, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación se verá ajustado a prorrata de tal manera que el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario Preferente será equivalente a restar del saldo insoluto original de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación, el monto de principal pagado a los Tenedores Preferentes.

2. Amortización Adicional Anticipada de Principal: Significa, para cada Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada (ya sea parcial o total, según el monto del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Se actualizará el supuesto de Causa de Vencimiento Anticipado, si en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se paga íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

La falta de cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones de hacer y no hacer no será causa de vencimiento anticipado; únicamente dará lugar al pago de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán el día 25 de cada mes calendario, durante cada año en que estén vigentes los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes. En el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada Colocación, será en las oficinas de la S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, a través del Representante Común mediante transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente. Para tal efecto, (i) el Fiduciario deberá informar a la S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. el Monto de Pago de Interés, con por lo menos dos Días Hábiles de anticipación, y (ii) el Representante Común deberá recibir los fondos necesarios a más tardar a las 11:00 hrs. (once horas) del día hábil inmediato anterior a la fecha indicada para la amortización de principal y pago de intereses.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero

Depositario:

S.D. Indeval, Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que es el Fideicomitente quien reconoce los efectos de estos impuestos a la utilidad en su propia información financiera.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Serie [Eje]	Serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles
Serie	06U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FCASACB 06U

Monto total	8,109,132.54
Número de valores	1,351,386
Valor nominal	6.000604
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	12,236 días
Fecha de vencimiento	2040-04-12
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:
Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Periodo que se presenta:
2022

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles
Serie	06U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FCASACB 06U
Monto total	8,109,132.54
Número de valores	1,351,386
Valor nominal	6
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	12,236 (doce mil doscientos treinta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 402 (cuatrocientos dos) meses contados a partir de la Fecha de Emisión, que equivalen a aproximadamente 33.5 años contados a partir de la Fecha de Emisión
Fecha de vencimiento	2040-04-12
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2022

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	28
Factores de riesgo:.....	30
Documentos de carácter público:.....	31
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	31
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	31
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	33
Patrimonio del fideicomiso:	33
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	34
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	47
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	48
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	48
[427000-NBIS1] Administración.....	53
Auditores externos de la administración:	53
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	53
[432000-NBIS1] Anexos	57

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“**Administradora**” Significa, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como causahabiente y fusionante que subsiste a la fusión con Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R. Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Administradora de conformidad con el Contrato de Administración.

“**Administrador Substituto**” Significa, Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, quien sustituirá a la Administradora en el caso en que se presente una Causa de Terminación (según dicho término se define en el Contrato de Administración). En caso de que por cualquier razón Metrofinanciera, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado no pueda actuar como Administrador Substituto, el nombramiento de un nuevo Administrador Substituto deberá ser aprobado por el Representante Común, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“**Aforo de Reapertura**” Significa, para cada Fecha de Reapertura el nivel de aforo que en su caso determinen las Agencias Calificadoras de conformidad con la Cláusula Décima inciso (c) subinciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, para mantener la calificación más alta en escala local; en la inteligencia que el Aforo de Reapertura no podrá ser menor a lo que resulte mayor entre 1.5% y el Porcentaje de Aforo en la Fecha de Reapertura de la Emisión.

“**Agencias Calificadoras**” Significa, Standard & Poor's, S.A. de C.V., y Fitch México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, quienes determinarán la calificación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“**Amortización Adicional Anticipada de Principal**” Significa, en cualquier Fecha de Pago, en caso de que exista efectivo en el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios y haya transcurrido el Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo, la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar por el monto total que integre el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

“**Amortización Anticipada de Principal**” Significa, en cada Fecha de Pago, las amortizaciones parciales anticipadas del saldo de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que el Fiduciario deberá efectuar a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso. La Amortización Anticipada de Principal estará integrada por el monto en UDIS que resulte de sumar todas las cantidades que por concepto de pago de principal sean cobradas por la Administradora derivadas de los Créditos Hipotecarios durante el Periodo de Cobranza inmediato anterior a dicha Fecha de Pago. Dichas cantidades incluyen: (a) pagos mensuales programados bajo los Créditos Hipotecarios, (b) amortizaciones anticipadas, parciales o totales, bajo los Créditos Hipotecarios, (c) el pago de cantidades vencidas de principal bajo los Créditos Hipotecarios, (d) cualquier Producto Neto de Liquidación, (e) el Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado, (f) cualquier cantidad recuperada mediante el ejercicio del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento, (g) cualquier cantidad recuperada mediante la reclamación de los Seguros sobre las Viviendas, (h) cualquier otra cantidad que por concepto de pago de principal de los Créditos Hipotecarios sean cobradas por la Administradora.

“Amortización Inicial Anticipada de Principal” Significa, las diferencias que pudieren existir entre el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Corte que corresponda y el saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cesión correspondiente.

“Anexos” significa, conjuntamente, todos los anexos que forman parte integrante del Contrato de Fideicomiso.

“Aportación Base” significa, el monto en Pesos necesario que deberá ser aportado por la Fideicomitente en la Fecha de Cesión inicial para que el Fiduciario pague a SHF, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario conforme al Contrato de Cesión) una cantidad igual al saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesión.

“Aportación Base para Reaperturas” significa, el monto en Pesos que deberá, en su caso, aportar la Fideicomitente en cada fecha de celebración del Contrato de Cesiones Adicionales para que el Fiduciario pague a SHF, por su propio derecho o en su carácter de fiduciaria de FOVI (quienes financiaron a la Fideicomitente la originación de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario conforme al Contrato de Cesiones Adicionales) una cantidad igual al saldo insoluto de dichos Créditos Hipotecarios de conformidad con lo previsto en el Contrato de Cesiones Adicionales.

“Aportación por Colocación Bajo Par” Significa, el monto que deberá ser aportado por la Fideicomitente en la Fecha de Emisión o Fecha de Reapertura de la Emisión según corresponda, para que el Importe de la Colocación sea igual al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos en dicha Colocación en caso de que en una Colocación el Importe de la Colocación resulte inferior al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Aseguradora” significa, con respecto a los Seguros que corresponden a los Créditos Hipotecarios, la o las instituciones de seguros autorizadas que otorgan las coberturas a cada uno de los riesgos que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros; y en el caso de que la Administradora decida el cambio de Aseguradora en el futuro, la institución de seguros que contrate la Administradora para suscribir las pólizas de los Seguros, previa notificación al Representante Común.

“BMV” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

“BORHIS” Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos al efecto por la SHF.

“Cantidades Excluidas” Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente cobrada y recibida por o a cuenta de la Administradora con respecto a los Créditos Hipotecarios con anterioridad a (y sin incluir) la Fecha de Corte, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados hasta (y sin incluir a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados con relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier pago o indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Crédito Hipotecario o parte del mismo pagada antes de (y sin incluir) la Fecha de Corte y (v) las cantidades que la Fideicomitente haya liquidado a la SHF entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cesión.

“Cantidades Incluidas” Significa, cualquier cantidad que sea efectivamente pagada por los Clientes con respecto a los Créditos Hipotecarios en o en cualquier momento después de (e incluyendo) la Fecha de Corte, con excepción de las cantidades que la Fideicomitente haya liquidado a la SHF entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cesión, incluyendo, sin limitación, (i) cualquier pago de principal, intereses ordinarios o comisiones pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios pagados a partir de (e incluyendo a) la Fecha de Corte (sin importar cuándo se devenguen), (iii) cualquier pago o indemnización pagada en relación con los Seguros, la Garantía de Pago por Incumplimiento o el Seguro de Crédito a la Vivienda y la Cobertura de Flujos a partir de (e incluyendo a) la

Fecha de Corte, y (iv) el producto de la venta o cesión de cualquier Inmueble Adjudicado o parte del mismo pagada en o después de la Fecha de Corte.

“Causa de Vencimiento Anticipado” Significa, que, en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en una Fecha de Pago no se pague íntegramente el monto total de los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago o que, en la Fecha de Vencimiento, no se pague íntegramente el saldo insoluto de principal más los intereses devengados hasta esa fecha de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes” Significa, los certificados bursátiles fiduciarios preferentes que emitirá el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitido de conformidad con los artículos 61, 64 y demás aplicables de la LMV para su colocación entre el público inversionista, en cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso.

“Clientes” Significa, toda persona física que con carácter de acreditada ha recibido un Crédito Hipotecario de la Fideicomitente, mediante la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito, juntamente con cualquier otra persona que se encuentre obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como fiadora, avalista, obligada solidaria o de cualquier otra forma.

“Comisión por Administración” Significa, la contraprestación que la Administradora o, en su caso, el Administrador Sustituto, tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.

“CNBV” Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobertura de Flujos” Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios, el contrato de intercambio de flujos que se celebrará entre el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y el Otorgante de la Cobertura de Flujos, con el objeto de cubrir las diferencias que pudieren existir en flujos derivadas del incremento o decremento del valor de la UDI en relación con la variación que se observe en salarios mínimos respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes bajo cada Crédito Hipotecario.

“Cobranza” Significa, con respecto a todos los Créditos Hipotecarios el monto total de las Cantidades Incluidas que sean efectivamente cobradas por o a cuenta de la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) en cada Período de Cobranza.

“Colocación” Significa, la distribución mediante la oferta pública y venta entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fiduciario conforme a la Emisión, e incluye tanto a la Colocación inicial como las Reaperturas de la Emisión.

“Condiciones de Reestructura” Significan, las condiciones que deberán cumplir cualesquiera modificaciones que pretendan hacerse a los Créditos Hipotecarios para implementar Programas de Reestructuras para Créditos Bursatilizados, bajo pena de nulidad en caso de cumplirse.

“Constancias” Significa, las constancias que acrediten a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, incluyendo el derecho de recibir la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio Fideicomitido, después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, las cantidades adeudadas a la SHF, las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Fideicomiso y los Documentos del Fideicomiso.

“Contrato de Administración” Significa, el contrato de administración y comisión mercantil que celebrarán la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) y el Fiduciario conforme lo establecido en el inciso k) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, para que la Administradora (o el Administrador Sustituto en su caso) lleve a cabo la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados.

“Contrato de Apertura de Crédito” Significa, cada contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por la Fideicomitente con los Clientes para documentar el otorgamiento de un Crédito Hipotecario.

“Contrato de Cesión” Significa, el contrato de cesión de derechos que celebró en escritura pública del 11 de octubre de 2006, la Fideicomitente, como cedente y el Fiduciario, como cesionario, con la comparecencia del Representante Común conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, por medio del cual la Fideicomitente cedió al Fiduciario los Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos que se identifican en dicho contrato.

“Contrato de Cesiones Adicionales” Significa, cada contrato de cesión de derechos que celebrarán en escritura pública la Fideicomitente como cedente y el Fiduciario como cesionario con la comparecencia del Representante Común por medio del cual la Fideicomitente cederá al Fiduciario, Créditos Hipotecarios y la totalidad de los Derechos de Crédito respectivos en cada Reapertura de la Emisión y que se identificarán en cada uno de dichos contratos.

“Contrato de Colaboración” significa, el contrato de colaboración celebrado entre la Fideicomitente y el Infonavit, para establecer las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Cofinanciados

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” Significa, el Contrato de Fideicomiso irrevocable número 563 que celebraron la Fideicomitente y el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común para la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Contrato de Depósito” Significa, el contrato de depósito que celebrará la Depositaria y el Fiduciario en esta misma fecha, conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso respecto a la guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario, para formar parte del Patrimonio Fideicomitado.

“Costo Real de Fondo” Significa, en cualquier Fecha de Pago, la cantidad que deberá calcular el Fiduciario, equivalente a la diferencia entre (i) el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes desde la Fecha de Reapertura de la Emisión que corresponda y hasta dicha Fecha de Pago, y (ii) el rendimiento total efectivamente recibido por la inversión de la Reserva de Costo de Acarreo en Inversiones Permitidas durante el mismo plazo.

“Crédito no Elegible” Significa, un Crédito Hipotecario con excepción de los Créditos Hipotecarios Reestructurados que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, o respecto del cual las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión o en cualquier Contrato de Cesiones Adicionales no sean ciertas, veraces o correctas.

“Créditos Hipotecarios” Significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria que se identifican en el Contrato de Cesión, que cede el Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, incluyendo, sin limitación, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos, la Garantía de Pago por Incumplimiento y los Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados aprobados por los tenedores, incluyendo los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, así como los créditos con garantía hipotecaria que la Fideicomitente ceda al Fiduciario, incluyendo los Créditos Hipotecarios Cofinanciados, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, mediante la celebración de Contratos de Cesiones Adicionales, incluyendo, sin limitar, todos los frutos, productos y accesorios de los mismos, los Seguros, la Cobertura de Flujos, la Garantía de Pago por Incumplimiento y los Programas de Reestructuras para Créditos Bursatilizados.

“Créditos Hipotecarios Cofinanciados” significa, conjuntamente, los créditos con garantía hipotecaria otorgados de manera simultánea por la Fideicomitente y el Infonavit, donde el crédito otorgado por la Fideicomitente se identifica en el Contrato de Cesión y es cedido por la Fideicomitente al Fiduciario para formar parte del Patrimonio Fideicomitado de conformidad con el Contrato de Cesión, los cuales se encuentran garantizados mediante hipoteca constituida sobre el

inmueble adquirido con el producto del Crédito Hipotecario Cofinanciado respectivo con la siguiente prelación y orden: (i) en primer lugar y orden a favor de la SHF y de Infonavit para garantizar las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado por SHF al Fideicomitente o el Infonavit al Deudor Hipotecario al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria y (ii) en segundo lugar y orden a favor de la Fideicomitente para garantizar el pago del crédito otorgado por la Fideicomitente al Deudor Hipotecario respectivo.

“Crédito Hipotecario Reestructurado” Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual el Administrador acuerde con un Cliente que presente falta de capacidad de pago presente o futura, la modificación de algunos componentes de su respectivo Contrato de Apertura de Crédito previa aprobación del Administrador de acuerdo con las condiciones establecidas en los Programas de Reestructuras para Créditos Bursatilizados que sea agregan al Contrato de Fideicomiso como Anexo “17”.

“Crédito Hipotecario Vencido” Significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) exista un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago (incluyendo, sin limitación, el pago de cualesquier cantidades por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros y primas por Cobertura de Flujos, en su caso) de más de 180 días naturales posteriores a su vencimiento conforme a lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo, (ii) si el Cliente en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso de acreedores, (iii) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el Cliente tendiente a demandar el cobro de su Crédito Hipotecario o (iv) si a juicio de la Administradora se han cobrado al Cliente todas las cantidades que pudieran ser recuperadas bajo el Crédito Hipotecario en cuestión o (v) después de haber sido reestructurado no logre tener pagos sostenidos por tres o más pagos mensuales consecutivos.

“Crédito Hipotecario Vigente” Significa, un Crédito Hipotecario que no sea un Crédito Hipotecario Vencido.

“Crédito no Elegible” significa, un Crédito Hipotecario con excepción de los Créditos Hipotecarios Reestructurados que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad descritos en la Cláusula Décima del presente Contrato, o respecto del cual las declaraciones de la Fideicomitente contenidas en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión o en cualquier Contrato de Cesiones Adicionales no sean ciertas, veraces o correctas.

“Criterios de Elegibilidad” Significa, aquellos requisitos y condiciones que deberán cumplir los Créditos Hipotecarios al momento de la celebración del Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales respectivo, mismos que se describen en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Quinta del Contrato de Cesión y de los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Cuenta de Cobranza” Significa, la cuenta a nombre del Fideicomiso con una Institución Depositaria, en la que la Administradora (o el Administrador Substituto, en su caso) deberá depositar (i) todas las cantidades en efectivo derivadas de la Cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados, y (ii) todos aquellos recursos existentes en las Cuentas Individuales de Depósito, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el subinciso (i) del inciso (a) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, a la cual se transferirán los recursos netos de la Cuenta de Cobranza, en los términos previstos en el inciso b) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“Cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios” Significa, la cuenta a nombre del Fiduciario con una Institución Depositaria, para administrar las cantidades que constituyan el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

“Cuentas Individuales de Depósito” Significa, las cuentas que individualmente abrirán los Clientes en Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en las que cada uno de los Clientes (i) realizarán los pagos correspondientes a sus respectivos Créditos Hipotecarios, y (ii) autorizarán a la Administradora para que diariamente verifique los saldos correspondientes y transfiera los recursos existentes en su respectiva cuenta a la Cuenta de Cobranza, en términos de lo dispuesto en tanto en el subinciso (i), inciso (a) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso como en el Contrato de Administración.

“Depositaria” significa, Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V., empresa con la que el Fiduciario contratará los servicios de guarda, custodia y depósito de los Expedientes de Crédito relativos a cada uno de los Créditos Hipotecarios a ser cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario.

“Derechos de Crédito” Significa, conjuntamente, (i) los Créditos Hipotecarios y todos sus frutos y productos, incluyendo sin limitación, la totalidad de los derechos al cobro de la totalidad de las cantidades pagaderas a la Fideicomitente conforme a los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, las Hipotecas y demás garantías accesorias derivados de los Créditos Hipotecarios, (ii) el Contrato de Colaboración y los derechos derivados del mismo, (iii) la totalidad de los derechos de cobro y demás derechos derivados de los Contratos de Apertura de Crédito respectivos, (iv) los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda y Garantía de Pago por Incumplimiento y la Cobertura de Flujos, respecto de cada Crédito Hipotecario, y (v) los derechos derivados de los Seguros relacionados con los Créditos Hipotecarios. Lo anterior, en el entendido que la definición de “Derechos de Crédito” no incluye las Cantidades Excluidas.

“Derechos de Crédito Fideicomitados” Significa, todos los Derechos de Crédito cedidos por la Fideicomitente al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales.

“Día Hábil” Significa cualquier día hábil bancario en que deben mantener abiertas sus oficinas las instituciones de crédito mexicanas conforme al calendario que anualmente publica la CNBV.

“Distribuciones” Significa, cada uno de los pagos y/o transferencias que deberá realizar el Fiduciario en el orden de prelación y conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos del Fideicomiso” Significa, conjunta e individualmente: (i) el Contrato de Fideicomiso, (ii) los Contratos de Cesión y los Contratos de Cesiones Adicionales que celebren la Fideicomitente y el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, (iii) el Contrato de Administración, (iv) el Contrato de Depósito, (v) el contrato de intercambio de flujos que documente la Cobertura de Flujos que celebre el Fiduciario, en su carácter de emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, con el Otorgante de la Cobertura de Flujos, (vi) el contrato de Garantía Financiera que celebre el Fiduciario con el Garante Financiero; y (vii) el Contrato de Colaboración y (viii) el Prospecto, el Suplemento de la Colocación inicial y de cada una de las Reaperturas de la Emisión y en el Suplemento y demás documentos relacionados con la Emisión o con la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Efectivo Fideicomitado” Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso y que forme parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitación, todas las cantidades de efectivo recibidas por el Fiduciario, o por la Administradora o el Administrador Sustituto por cuenta y orden del Fiduciario conforme al Contrato de Administración, así como (A) Los provenientes del ejercicio de los Derechos de Crédito Fideicomitados derivados de (i) la Garantía Financiera, (ii) la Cobertura de Flujos, (iii) el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, (iv) los Seguros, (v) el Producto Neto de Liquidación, (vi) las cantidades que la Fideicomitente entregue al Fiduciario por concepto de Pago de Créditos no Elegibles no Reemplazados o por sustitución de Créditos Vencidos, y (vii) las demás cantidades en efectivo, que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, y (B) el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, y las cantidades en efectivo, en su caso, a que se refieren los incisos (j) y (g) de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

“Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios” Significa, el Efectivo Fideicomitido menos el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

“Emisión” Significa, la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes llevada a cabo por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de conformidad con los requisitos previstos por los artículos 85 al 89 y demás aplicables de la LMV. Lo anterior, en el entendido que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes podrán ser colocados entre el público inversionista en una o más Colocaciones. No obstante, lo anterior, cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes resultantes de cualquier Reapertura de la Emisión formarán parte de la Emisión para todos los efectos a que haya lugar.

“Emisor” Significa Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario actuando en carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

“Expedientes de Crédito” Significa, respecto de cada Crédito Hipotecario, el expediente de crédito que la Depositaria mantendrá conforme al Contrato de Depósito, que contiene, como mínimo: (a) el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Contrato de Apertura de Crédito y la Hipoteca (con todas sus modificaciones, en su caso); (b) la evidencia de inscripción de dicho testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, respecto de Créditos Hipotecarios de reciente otorgamiento (con antigüedad de no más de 360 (trescientos sesenta) días naturales) el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia certificada del certificado de gravámenes correspondiente, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que con motivo de la compraventa del Inmueble y/o la Hipoteca de que se trate, el fedatario público mencionado efectuó en tiempo y forma el primer y segundo aviso preventivo o cualquier otro documento similar de acuerdo con la legislación local aplicable, así como la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, una vez que el primer testimonio de inscripción sea liberado por el Registro Público respectivo, y sin que se exceda el plazo de 360 (trescientos sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en que el Crédito Hipotecario de que se trate fue originado, el mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito correspondiente, y (c) el avalúo realizado sobre el Inmueble sobre el que se constituyó la Hipoteca, mismo que deberá: (i) satisfacer los requerimientos de la SHF, (ii) haber sido realizado por un valuator autorizado y, (iii) ser de fecha anterior a la autorización de la solicitud del Crédito Hipotecario respectivo.

“Exceso de Margen Financiero” significa, en relación con la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio Fideicomitido, un excedente no menor a 2% (dos por ciento) que resulte de restar a la Tasa de Interés Neta ponderada promedio de la totalidad de los Créditos Hipotecarios que integren el Patrimonio Fideicomitido, la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios” significa, respecto de la Colocación inicial, el 98.5%, y respecto de cada Fecha de Reapertura de la Emisión, el resultado de aplicar la siguiente fórmula expresado porcentualmente:

FAC= 1-AR

Donde:

FAC= Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios

AR= Significa, el Aforo de Reapertura.

“Fecha de Cesión” Significa la fecha de celebración del Contrato de Cesión o la fecha de celebración de cada Contrato de Cesiones Adicionales.

“Fecha de Corte” Significa (i) para la Colocación inicial de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes el 1 de septiembre de 2006.

“**Fecha de Determinación**” Significa, 3 Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, en la cual el Representante Común elaborará el Reporte de Distribución y determinará las Distribuciones a pagar en la siguiente Fecha de Pago conforme a la Prelación de Pagos que se establece en el Fideicomiso, en el Prospecto y en este Suplemento.

“**Fecha de Emisión**” Significa, el 12 de octubre de 2006, que corresponde a la fecha de la Colocación inicial.

“**Fecha de Pago**” Significa, el día 25 (veinticinco) de cada mes calendario, de cada año durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o, en caso de que no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente, comenzando el día 27 de noviembre de 2006, para la Colocación inicial.

“**Fecha de Reapertura de la Emisión**” significa, cualquiera de las fechas (distintas de la Fecha de Emisión) en que se realice una Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, en un período no mayor a tres años a partir de la Fecha de Emisión.

“**Fecha de Retiro**” Significa, la fecha que sea un Día Hábil antes de cada Fecha de Pago, en la cual el Fiduciario retirará de la Cuenta General y abonará en la cuenta que al efecto le haya indicado por escrito la Administradora, el monto solicitado por esta última para cubrir los Pagos Preferentes. La Administradora deberá notificar al Fiduciario, al Garante Financiero y a SHF junto con el Reporte de Cobranza el monto y detalle de los Pagos Preferentes.

“**Fecha Límite de Transferencia**” Significa, en relación con cada Fecha de Pago, 3 (tres) Días Hábiles después del último día calendario del Periodo de Cobranza inmediato anterior a esa Fecha de Pago.

“**Fecha de Vencimiento**” Significa, el día 12 (doce) de abril del año 2040 (dos mil cuarenta).

“**Fideicomisario en Primer Lugar**” Significa, conjuntamente todos y cada uno de los Tenedores Preferentes únicamente con respecto al reembolso del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y los rendimientos que devenguen.

“**Fideicomisarios en Segundo Lugar**” Significa, el Garante Financiero o cualquiera de sus cesionarios permitidos.

“**Fideicomisarios en Tercer Lugar**” Significa, la Fideicomitente o cualquier otro Tenedor de las Constancias, o sus cesionarios, según sea el caso.

“**Fideicomiso**” Significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/563

“**Fideicomitente**” Significa, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero

“**Fiduciario**” Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando precisamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o la institución que lo sustituya de conformidad con el presente Contrato.

“**Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios**” Significa, las siguientes cantidades que se mantendrán en la cuenta del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios (i) un monto equivalente hasta del 20% (veinte por ciento) del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que deberá notificar al Fiduciario con anterioridad a la Fecha de la Emisión o de la Fecha de la Reapertura de la Emisión según sea el caso, (ii) la totalidad del Importe de la Colocación que se obtenga de la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente a cada Reapertura de la Emisión, (iii) la Aportación Base para Reapertura en cada celebración de un Contrato de Cesión Adicional, y (iv) en su caso, la totalidad de la Aportación por Colocación Bajo Par en cada Fecha de Reapertura de la

Emisión, en cada caso según dichos montos se reduzcan al ser utilizados por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Fideicomiso, cuyo destino será exclusivamente la adquisición de Créditos Hipotecarios, salvo en el caso de Amortización Adicional Anticipada de Principal.

“**FOVI**” Significa, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

“**Garante del Crédito a la Vivienda**” Significa, SHF respecto de la Garantía de Pago por Incumplimiento otorgada a la Fideicomitente, o SCV-SHF respecto del Seguro de Crédito a la Vivienda otorgado al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso. Según resulte aplicable.

“**Garante Financiero**” Significa SHF o cualquier otra sociedad o entidad financiera que otorgue la Garantía Financiera.

“**Garantía Financiera**” Significa, la garantía destinada a cubrir el pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, conforme al contrato de garantía respectivo.

“**Garantía de Pago por Incumplimiento**” Significa, la garantía de pago otorgada por SHF respecto de cada Crédito Hipotecario que no cuenta con un Seguro de Crédito a la Vivienda, en virtud de la cual SHF se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, el porcentaje de cobertura aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

“**Gastos de Cobranza**” Significa, los gastos en que incurra la Administradora directamente derivados de la administración y cobranza de los Derechos de Crédito Fideicomitados, comprendiendo (i) todos los gastos necesarios (incluyendo honorarios de abogados y cobradores) en relación con el cobro de los Créditos Hipotecarios Vencidos, incluyendo los gastos de preparación de juicio, (ii) todos los gastos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad de un Inmueble Adjudicado al Fiduciario (incluyendo gastos de escrituración y registro), así como cualquier impuesto o derecho, (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento mínimo indispensable de los Inmuebles Adjudicados, incluyendo el pago de los impuestos federales, estatales o municipales, (iv) todos los gastos necesarios para la enajenación de los Inmuebles Adjudicados y (v) todos los gastos necesarios para la cancelación del registro de cualquier Hipoteca, cuando dicha cancelación sea necesaria y el Cliente respectivo no la haya solicitado.

“**Gastos de Colocación**” Significa, los gastos derivados tanto de la Colocación con motivo de la Reapertura de la Emisión, mismos que serán pagados exclusivamente por la Fideicomitente con sus propios recursos.

“**Gastos Mensuales**” Significa, los gastos correspondientes a un Periodo de Cobranza, pagaderos estrictamente en el siguiente orden de prelación: (i) los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables, para mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en el RNV y su listado en la BMV, y aquellos derivados de cualquier publicación, (ii) los honorarios del Fiduciario, (iii) los honorarios del Representante Común, y (iv) los honorarios de las Agencias Calificadoras.

“**Hipoteca**” Significa, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre un Inmueble a favor de la SHF o cualquier otra institución que haya financiado los Créditos Hipotecarios y que se cancelarán con el pago a la SHF o cualquier otra institución que haya financiado los Créditos Hipotecarios de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso y, como consecuencia de dicha cancelación, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre un Inmueble a favor de la Fideicomitente, de conformidad con un Contrato de Apertura de Crédito, para garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de un Cliente en relación con un Crédito Hipotecario, conforme a dicho Contrato de Apertura de Crédito

“**Importe de la Colocación**” Significa, respecto de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el producto total que se obtenga de dicha Colocación.

“**Indeval**” Significa, la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.

“**Infonavit**” Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

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

“**Inmuebles Adjudicados**” Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario como consecuencia de adjudicación judicial o por convenio entre el Fiduciario representado por la Administradora o el Administrador Sustituto y el Cliente en relación con un Crédito Hipotecario.

“**INPC**” Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor anunciado de tiempo en tiempo por Banco de México o, en caso de que el mismo no sea anunciado, el índice equivalente que el Banco de México anuncie como su sustituto.

“**Inversiones Permitidas**” Significa, inversiones en: (i) valores gubernamentales denominados en UDis o en Pesos, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) reportos sobre dichos valores gubernamentales; (iii) depósitos a la vista con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's, S.A. de C.V. o su equivalente por Fitch México, S.A. de C.V.); o (iv) certificados de depósito en Pesos con instituciones de banca múltiple con calificación crediticia de "mxA-1+" o mejor (en la Escala Nacional CaVal de Calificaciones de Corto Plazo de Standard & Poor's, S.A. de C.V. o su equivalente por Fitch México, S.A. de C.V.), con fechas de vencimiento consistentes con los requerimientos de liquidez necesarios a efecto de poder cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

“**Institución Depositaria**” significa, el Fiduciario, o una institución e crédito mexicana de reconocido prestigio a nivel nacional o que sea filial de una institución financiera internacional de reconocido prestigio, que tenga un capital social no menor al equivalente en Pesos moneda nacional de E.U.A. \$10,000,000.00 (Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América 00/100) determinado con base en sus estados financieros de más reciente publicación.

“**Intermediario Colocador**” significa, conjuntamente, Deutsche Securitie, S.A. de C.V., Casa de Bolsa e Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Ixe Grupo Financiero.

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

“**LIC**” Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

“**LMV**” Significa, la Ley del Mercado de Valores.

“**México**” o “**República Mexicana**” Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“**Monto de Aforo**” Significa, en la fecha que corresponda, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo} = (\text{SICHV} + \text{EFEN}) - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$$

Donde:

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

EFEN = Efectivo Fideicomitado no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios

SICBP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

Al aplicar esta fórmula todas las cantidades deberán estar expresadas en UDIS a una misma fecha

“Monto de Aforo Objetivo” Significa, en la fecha que corresponda, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto Aforo Objetivo} = 0.03 \times \text{SICHV}$$

Donde:

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

“Monto de Pago de Interés” Significa, el monto de intereses pagaderos mensualmente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, calculado conforme a lo establecido en cada título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Monto de Reserva de Costo de Acarreo” significa, la cantidad en Pesos que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$2\%(\text{FONDO})$$

Donde:

FONDO= Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios

El porcentaje establecido en esta fórmula podrá ser revisado y en su caso modificado únicamente a la alza por las Agencias Calificadoras y/o el Garante Financiero en cada Reapertura de la Emisión.

“Monto Máximo de Reapertura” significa, respecto de cualquier Reapertura de la Emisión, el monto máximo en UDIS de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes que podrán ser materia de Colocación con motivo de dicha Reapertura de la Emisión, equivalente al resultado de multiplicar el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación en la Fecha de Reapertura de la Emisión correspondiente, por 0.2 (cero punto dos). Lo anterior, siempre y cuando no se exceda el Monto Total Autorizado del Programa como resultado de dicha Reapertura.

“Monto Total Autorizado del Programa” Significa el monto equivalente a \$1,000'000,000.00 (mil millones de pesos 00/100) M.N. expresados en UDIS, según se establece en el oficio de autorización número 153/516062/2006, de fecha 9 de octubre de 2006, emitido por la CNBV.

“Notificación” Tendrá el significado que se le atribuye e el inciso (k) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“Notificación al Infonavit” tendrá el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Contrato de Cesión.

“Otorgante de la Cobertura De Flujos” Significa la SHF o cualquier otra entidad financiera que otorgue al Fiduciario la Cobertura de Flujos.

“Pago de Crédito no Elegible no Reemplazado” significa el pago que debe realizar la Fideicomitente al Fiduciario, por un Crédito no Elegible que no pueda reemplazar, de conformidad con la Cláusula Décima Primera, inciso (e).

“Pagos Preferentes” Significa, aquellos conceptos que el Fiduciario deberá liquidar preferentemente en los términos del inciso (b) la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio Fideicomitado” Significa, conjuntamente la totalidad de Derechos de Crédito Fideicomitados, Inmuebles Adjudicados y Efectivo Fideicomitado de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso así como los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y por cuenta del Patrimonio Fideicomitado, durante la vigencia del Fideicomiso, junto con todos los frutos, productos y accesorios de los bienes y derechos mencionados anteriormente.

“Periodo de Cobranza” Significa, con respecto a cada Fecha de Pago, el periodo que inicia el segundo día natural del mes calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago y concluye el primer día calendario del mes correspondiente a dicha Fecha de Pago durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido de que el primer Periodo de Cobranza iniciará en la Fecha de Corte y terminará el primer día del mes correspondiente a la primera Fecha de Pago.

“Persona” Significa, cualquier persona física o moral.

“Pesos” Significa, la moneda de curso legal de México.

“Plazo Máximo de Mantenimiento del Fondo” significa, respecto del Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios, el plazo de 120 días naturales contados a partir de la fecha en que se obtengan los recursos en efectivo derivados de cada Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Porcentaje de Aforo” Significa, en la fecha que corresponda, el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$PAF = \frac{\text{Monto Aforo}}{SICHV}$$

Dónde:

PAF = Porcentaje de Aforo

Monto de Aforo = el Monto de Aforo en la fecha que corresponda.

SICHV = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

“Precio de Cesión” significa, la cantidad expresada en UDIS que por concepto de precio por la adquisición de Créditos Hipotecarios deberá pagar el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cesión o el Contrato de Cesiones Adicionales, según sea el caso, determinado de conformidad con la siguiente fórmula:

Precio de Cesión= FAC x SICHR

Donde:

FAC = Factor de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

SICHR = Saldo insoluto en UDIS a la Fecha de Corte que corresponda de los Créditos Hipotecarios a ser adquiridos por el Fiduciario.

Con posterioridad a la Colocación inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, el Fiduciario únicamente podrá utilizar las cantidades que constituyan el Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios para el pago del Precio de Cesión, en el entendido que se le deberá pagar a SHF o la institución que haya fondeado los Créditos Hipotecarios la totalidad del saldo insoluto de dichos créditos, para lo cual el Fiduciario deberá utilizar la suma del Precio de Cesión más la Aportación Base o Aportación Base para Reaperturas según sea el caso.

“Prepago Voluntario” significa, el prepago que a solicitud del Fideicomisario en Tercer Lugar efectúe el Fiduciario, con recursos que al efecto le proporcione dicho Fideicomisario en Tercer Lugar, siempre y cuando (1) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados sea menor al 10% (diez por ciento) del valor nominal

de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes de conformidad con lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso y (2) no exista adeudo alguno al Garante Financiero.

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

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

“Reapertura de la Emisión” significa, la Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes posteriores a la Colocación inicial en términos del programa de colocación de valores aprobado por la CNBV, por medio de la cual se ofrezcan y coloquen Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes entre el público inversionista a solicitud de la Fideicomitente, en los términos y sujeto a las condiciones previstas en el inciso (c) de la Cláusula Décima del presente Contrato.

“Programa” Al programa que autorice la CNBV para que el Fiduciario emita los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en términos del Prospecto.

“Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados” Significa, cualquiera de los programas de reestructura para créditos bursatilizados que otorgan opciones de apoyo a los Clientes de los Créditos Hipotecarios que se encuentran en incumplimiento, conforme a los términos del Anexo “17” del Contrato de Fideicomiso.

“Prospecto” Significa, el prospecto que implementa el Programa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes.

“Reglamento” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Trigésima Primera del Contrato de Fideicomiso.

“Remanente” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte de Cobranza” Significa, el reporte en el cual la Administradora detallará la Cobranza obtenida por cada Crédito Hipotecario durante un Periodo de Cobranza, de conformidad con el Contrato de Administración y el Fideicomiso, debiendo entregar copia al Garante Financiero y a SHF. Asimismo, el Reporte de Cobranza detallará cualquier Crédito Hipotecario que sea reemplazado durante el Período de Cobranza respectivo.

“Reporte de Distribuciones” Significa, el reporte que el Representante Común elaborará, y que entregará en la fecha de Determinación al Fiduciario, a los Tenedores de las Constancias, al Garante Financiero, a SHF y a las Agencias Calificadoras, conforme a la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte de Saldos” Significa, el reporte por escrito que el Fiduciario elaborará en términos del formato contenido en el Anexo 11 del Contrato de Fideicomiso, que deberá entregar al Representante Común, al Garante Financiero y a SHF a más tardar el décimo primer Día Hábil de cada mes, dicho reporte confirmará los saldos en la Cuenta General.

“Reporte de Seguimiento de Cartera” Tendrá el significado que al efecto se atribuye en el Contrato de Administración.

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

“Reserva de Costo de Acarreo” significa, la reserva por una cantidad equivalente al Monto de

Reserva de Costo de Acarreo más los rendimientos que correspondan, que la Fideicomitente deberá constituir (y en su caso reconstituir) con recursos propios y el Fiduciario deberá mantener en la Cuenta General como condición para la Colocación inicial y para cualquier Reapertura de la Emisión, de conformidad con lo previsto en el inciso II de la Cláusula Décima Segunda.

“**RNV**” Significa, el Registro Nacional de Valores.

“**Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes**” Significa, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en cualquier fecha, el Valor Nominal Ajustado a dicha fecha, multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

“**Saldo Insoluto de las Constancias**” significa, el saldo que tendrán las Constancias, una vez amortizados en su integridad los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y pagadas en su totalidad todas las obligaciones con cargo al Patrimonio Fideicomitado, conforme a lo establecido en el inciso (t) de la Cláusula Décima Sexta de este Contrato.

“**SCV-SHF**” Significa Seguro de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

“**Seguros**” Significa, conjuntamente, los seguros que, en términos de los Créditos Hipotecarios, los Clientes se encuentran obligados a mantener vigentes, los cuales consisten en los Seguros sobre las Viviendas, y Seguros de Vida e Incapacidad, cuyas pólizas quedarán debidamente endosadas a favor del Fiduciario, en los términos del Contrato de Cesión y Contratos de Cesiones Adicionales.

“**Seguro de Crédito a la Vivienda**” Significa el seguro que, respecto de cada Crédito Hipotecario que no cuente con una Garantía de Pago por Incumplimiento, otorgue SCV-SHF al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, en virtud de la cual SCV-SHF se obliga a pagar al Fideicomiso, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

“**Seguros de Vida e Incapacidad**” Significa, los seguros de vida e incapacidad, que deberán mantener los Clientes, que cubran el riesgo de muerte e incapacidad total y permanente de cada Cliente, y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios.

“**Seguros sobre las Viviendas**” Significa, los seguros contra daños que cubra los daños que pueda sufrir la vivienda respectiva (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación), y en los cuales se señale a la Fideicomitente como primer beneficiario y que ampare, por lo menos, una cantidad equivalente al valor de reposición de cada vivienda.

“**SHF**” significa, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo

“**Tasa de Interés Neta**” significa, respecto de cada Crédito Hipotecario, la tasa de interés neta pagadera por el Cliente de conformidad con lo previsto en el Contrato de Apertura de Crédito respectivo, menos las siguientes cantidades expresadas como tasa: (i) las primas de los Seguros pagaderas respecto de dicho Crédito Hipotecario, (ii) el pago de las comisiones pagaderas a SHF en relación con la Cobertura de Flujos aplicable a dicho Crédito Hipotecario, (iii) el pago de las comisiones derivadas del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento aplicable a dicho Crédito Hipotecario, (iv) la Comisión por Administración pagadera a la Administradora o al Administrador Substituto respecto de dicho Crédito Hipotecario (v) los Gastos Mensuales y (vi) el pago de las comisiones pagaderas bajo los términos del contrato de Garantía Financiera.

"**Tenedor Preferente**" significa, cualquier y toda Persona que sea legítima propietaria de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

"**Tenedor de las Constancias**" significa, la Fideicomitente o cualquier otra Persona que en cualquier momento sea legítima propietaria de una o más Constancias.

"**TIIE**" significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la sustituya.

"**Udi**" o "**UDI**" Significa, la unidad de inversión, cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días primero y cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIS. En el caso de que Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIS, la Administradora calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día once (11) al día veinticinco (25) de cada mes será igual a la variación porcentual del INPC, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día veintiséis (26) de un mes al día diez (10) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del INPC, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituto correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del INPC, inmediato anterior a cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

"**Valor de Avalúo**" Significa, el valor comercial de cada Inmueble según se indique en el avalúo que deberá formar parte del Expediente del Crédito de dicho Inmueble.

"**Valor Nominal Ajustado**" Significa, el valor nominal inicial de la totalidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes colocados menos todas las amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes a la fecha en que se determine el Valor Nominal Ajustado, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación a la misma fecha.

"**Vivienda**" Significa, la garantía o el seguro que respecto de cada Crédito Hipotecario otorgue el Garante del Crédito a la Vivienda a la Fideicomitente, en virtud de la cual el Garante del Crédito a la Vivienda se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto e intereses respecto de cada Crédito Hipotecario Vencido, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que instrumentan dicho Seguro de Crédito a la Vivienda y en los términos y condiciones que se indican en tales instrumentos.

Cualquier otro término utilizado en el presente reporte anual tendrá el significado que se le atribuye en el Suplemento de la Emisión correspondiente, el cual puede ser consultado en la página <https://www.invexfiduciario.com/InfoEmiPublic/Fiduciario/Default.aspx>

Resumen ejecutivo:

El propósito de la emisión FCASACB 06U es realizar la bursatilización de Créditos Hipotecarios, ofertando públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes respaldados por hipotecas, emitidos a través de Fiduciario.

Los criterios de elegibilidad aplicables a los prospectos para formar parte del patrimonio son:

1. Créditos otorgados para la adquisición de vivienda nueva o usada dentro de la República Mexicana.
2. Deudor hipotecario sin comportamiento crediticio negativo.
3. Cumplir con los criterios de originación definidos por la SHF y Banco Mercantil del Norte.
4. Los créditos hipotecarios deberán contar con Garantía por Incumplimiento.
5. Créditos a la fecha de corte al corriente en el pago de principal, interés y comisiones a favor de Banco Mercantil del Norte.
6. Viviendas con valor de mercado de 45,000 hasta más de 350,000 UDIS sin tope y plazo fijo de hasta 25 años.
7. Cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos por SHF para ser considerado BORHIS fungible.

El patrimonio Fideicomitado, al inicio de la emisión, se integraba por 1,340 créditos denominados en UDIS y a tasa fija, con un Saldo Insoluto de 135,138,600 UDIS. Durante el ejercicio 2022, se llevaron a cabo 39 bajas por liquidación y 22 adjudicaciones, 2 créditos adjudicados reactivados, finalizando el periodo con 383 créditos y un Saldo Insoluto de 20,809,994 UDIS.

Derivado de la asamblea del 29 de agosto de 2013 donde se autorizó el nuevo esquema de Productos Solución, en febrero de 2014 se emitieron las modificaciones a los contratos de Fideicomiso y Administración, a partir de esta fecha el nuevo esquema fue implementado para poder ofrecer a los acreditados los nuevos productos solución. Durante el 2022 se aplicaron un total de 47 Productos Solución, de los cuales 28 fueron por Regularización y los 19 restantes por Finiquito Vía Saldo.

Al cierre del periodo se encuentran en cartera vencida 202 créditos, con un Saldo Insoluto 13,288,440.70 UDIS.

A continuación, se resume la información más relevante de la información financiera del fideicomiso. Para más información, consultar las secciones de información financiera y anexos del presente reporte anual.

	2022	2021	2020
Activos			
Total activo circulante	8,741	10,980	12,223
Total activo no circulante	90,337	109,273	122,225
Total activos	<u>\$99,078</u>	<u>\$120,253</u>	<u>\$134,448</u>
Pasivos y patrimonio			
Total pasivo circulante	3,630	4,743	5,212
Total pasivo no circulante	148,224	167,293	175,715
Total pasivos	<u>151,854</u>	<u>172,036</u>	<u>180,927</u>
Total patrimonio	<u>-52,776</u>	<u>-51,783</u>	<u>-46,479</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>\$99,078</u>	<u>\$120,253</u>	<u>\$134,448</u>
Resultado del ejercicio	<u>-\$993</u>	<u>-\$5,304</u>	<u>-\$2,873</u>

Principales Eventos relevantes

- El 10 de mayo de 2022, Fitch publicó un evento relevante, a través del cual afirma Calificaciones de Bursatilizaciones Respaladas por Créditos Hipotecarios.

Factores de riesgo:

A la fecha de este reporte, no existen factores de riesgo ni eventos relevantes diferentes al mencionado en el suplemento de colocación. De la misma forma, no existe actualmente ni se prevé en el futuro cercano, ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, distinto a aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrado Banorte ni sus subsidiarias o sus accionistas, consejeros y principales funcionarios, que pudiera tener un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera de Banorte.

A la fecha, no existen factores de riesgo adicionales a los descritos en el suplemento de emisión que deben destacarse o revelarse.

La administración del Fideicomiso se encuentra en constante monitoreo de los factores que puedan afectar la operación y desempeño de este fideicomiso.

No obstante lo anterior, cabe mencionar que a finales de 2019 estalló en China la enfermedad llamada COVID-19 ocasionada por el virus SARS-COV2, que se ha extendido por el mundo de manera muy rápida, como consecuencia la Organización Mundial de la Salud la ha declarado pandemia.

Como medida preventiva, el gobierno mexicano decretó un período de aislamiento social, desde el 27 de marzo hasta la fecha de estos estados financieros, sugiriendo a las personas permanecer en sus residencias y evitar la asistencia a centros de trabajo, exceptuando a aquellas personas que trabajen en tareas consideradas esenciales. Las acciones tomadas por el gobierno en respuesta a la propagación del COVID-19 han resultado en una interrupción significativa de las operaciones comerciales del país, un aumento en la incertidumbre económica y financiera, con una disminución del valor de mercado de activos financieros, entre otros efectos negativos.

En vista de la nueva realidad, el Administrador del Fideicomiso implementó diferentes mecanismos para asegurar la continuidad de la operación, entre los que se encuentra la modalidad de trabajo vía remota para parte del personal. Para personal que tuvieran que acceder a las oficinas corporativas, la Institución implementó diversas medidas sanitarias para mitigar el riesgo de contagio como lo son: medición de temperatura y limpieza de calzado con desinfectante la entrada del edificio, disponibilidad de gel antibacterial en todos los pisos, suspensión del servicio del comedor, entre otros. Estas medidas no han tenido impacto en el desempeño operativo del Fideicomiso.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar el presente Reporte Anual, los documentos relativos a la emisión, así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, y en la CNBV, en su página de internet www.cnbv.gob.mx.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución su administración y su situación al momento de la consulta, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.invexfiduciario.com.

Así mismo, se encuentran disponibles los Reportes y Cintas de Cobranza o cualquier información adicional respecto al comportamiento de la cartera, las personas responsables del Administrador *Roberto Carlos Gándara Farías*, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte con domicilio ubicado en Prolongación Reforma No. 1230 Piso 8, Colonia Cruz Manca Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05349. Teléfono (55) 16 70 17 85 o al correo electrónico roberto.gandara@banorte.com

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común será el Lic. Claudia Alicia García Ramírez, correo electrónico: claudiagarcia@monex.com.mx, teléfono: [55 5231-0134](tel:5552310134) y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez correo electrónico: altapia@monex.com.mx teléfono: [55 5231-0161](tel:5552310161) para lo cual deberán dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, col. Juárez, C.P.11000, Ciudad de México.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

No existen otros valores emitidos bajo el Fideicomiso. Asimismo, conforme a la legislación vigente, el Fideicomiso ha cumplido a la fecha, en tiempo y forma con la presentación de los reportes trimestrales y anuales, así como la publicación de eventos relevantes y demás aplicable, que solicita la CNBV.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Hasta la fecha del presente Reporte Anual, no existen otros cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio Fideicomitado estará constituido por:

- (a) La cantidad de efectivo que en este acto aporta la Fideicomitente al Fiduciario;
- (b) Los Derechos de Crédito que la Fideicomitente cede al Fiduciario, mediante la celebración del Contrato de Cesión;
- (c) El efectivo que por concepto de Aportación Base, Aportación Base para Reaperturas, en su caso Aportación por Colocación Bajo Par, y aportaciones adicionales en efectivo o en Derechos de Crédito en su caso que la Fideicomitente, en o antes de la fecha de la primera Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes o en cada Fecha de Reapertura de la Emisión según corresponda, cederá y transmitirá irrevocablemente al Fiduciario, incluyendo, en el caso de Derechos de Crédito, los accesorios de los mismos, tales como los derechos de acreedor hipotecario y derechos sobre las comisiones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito y los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, de la Cobertura de Flujos y de los Seguros;
- (d) Los Derechos de Crédito que la Fideicomitente ceda al Fiduciario, mediante la celebración de los Contratos de Cesiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, los accesorios de los mismos, tales como los derechos de acreedor hipotecario y derechos sobre las comisiones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito y los derechos derivados del Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento, de la Cobertura de Flujos y de los Seguros;
- (e) El efectivo Fideicomitado, incluyendo todas las cantidades que sean pagadas por los Clientes (o por cualquier tercero en su favor), conforme a cualquier Derecho de Crédito Fideicomitado, así como los rendimientos que se deriven de las Inversiones Permitidas y cualesquier otro derecho derivado de los Derechos de Crédito Fideicomitados, incluyendo los valores en que se invierta el Patrimonio Fideicomitado, y cualquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Patrimonio Fideicomitado en cualquier momento;
- (f) Por todas las cantidades que sean depositadas por los Clientes y/o la Administradora (o el Administrador Substituto, según sea el caso) en la Cuenta de Cobranza, en las Cuentas Individuales de Depósito y en la Cuenta General conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de los Contratos de Apertura de Crédito y del Contrato de Administración (incluyendo las cantidades que correspondan a reclamaciones bajo los Seguros);
- (g) En su caso, cualquier cantidad que aporte en el futuro la Fideicomitente;
- (h) Los recursos derivados de la Emisión Colocación y Reaperturas de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes;
- (i) Las cantidades en efectivo que se reciban como consecuencia del ejercicio de los derechos derivados de (i) la Garantía Financiera, (ii) la Cobertura de Flujos, (iii) el Seguro de Crédito a la Vivienda o la Garantía de Pago por Incumplimiento y iv) los derechos derivados de los Seguros;
- (j) Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos (incluyendo los Inmuebles Adjudicados) que se cedan al Fiduciario para beneficio del Patrimonio Fideicomitado para lograr los fines y objetivos del Fideicomiso establecidos en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; y
- (k) Por los furtos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos descritos en la presente Cláusula.

El Patrimonio del Fideicomiso tiene las siguientes características al cierre de diciembre de 2022.

Los saldos corresponden a saldos operativos los cuales reflejan el saldo total de la cartera administrada al 31 de diciembre de 2022.

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Moneda	Udis
Número de Créditos Inicial	442
Saldo Insoluto Inicial	25,189,107
Número de Créditos Final	383
Saldo Insoluto Final	20,809,994
Saldo Promedio Inicial Udis	54,334
Tasa Promedio Ponderada	10.09%
Promedio del Servicio de la deuda (DTI)	34.41%
LTV Promedio Inicial	62%
LTV Promedio Final	60%
Plazo Restante Promedio de los Créditos (meses)	143.60
Estados con mayor número de créditos:	Porcentaje
BAJA CALIFORNIA	35%
ESTADO DE MEXICO	15%
QUINTANA ROO	14%

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Al momento de la emisión	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1,340	100%	135,138,600	100%
Cartera Vencida	0	0%	-	0%
Cartera Total	1,340	100%	135,138,600	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2006	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1,606	100%	127,911,653	100%
Cartera Vencida	3	0%	338,852	0%
Cartera Total	1,609	100%	128,250,505	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2007	Créditos	%	Monto (UDIS)	%
Cartera Vigente	1,523	99%	119,471,209	99%
Cartera Vencida	12	1%	953,386	1%
Cartera Total	1,535	100%	120,424,595	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2008	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1,326	96%	100,895,642	96%
Cartera Vencida	50	4%	3,712,013	4%
Cartera Total	1,376	100%	104,607,655	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2009	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	1,140	92%	85,283,707	92%
Cartera Vencida	103	8%	7,704,155	8%
Cartera Total	1,243	100%	92,987,862	100%
Evolución de los activos al 31/Dic/2010	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	976	85%	71,449,679	84%
Cartera Vencida	179	15%	13,437,089	16%
Cartera Total	1,155	100%	84,886,768	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2011	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	839	78%	60,061,226	78%
Cartera Vencida	241	22%	17,160,570	22%
Cartera Total	1,080	100%	77,221,796	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2012	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	708	69%	49,179,249	69%
Cartera Vencida	316	31%	22,449,698	31%
Cartera Total	1,024	100%	71,628,947	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2013	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	585	60%	38,913,881	59%
Cartera Vencida	384	40%	26,945,187	41%
Cartera Total	969	100%	65,859,068	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2014	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	497	55%	33,075,940	54%
Cartera Vencida	402	45%	27,639,431	46%
Cartera Total	899	100%	60,715,371	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2015	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	426	52%	27,355,681	51%
Cartera Vencida	396	48%	27,166,636	49%
Cartera Total	822	100%	54,522,317	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2016	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	376	51%	23,167,959	48%
Cartera Vencida	366	49%	25,332,486	52%
Cartera Total	742	100%	48,500,445	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2017	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	340	50%	19,931,393	46%
Cartera Vencida	334	50%	22,973,290	54%
Cartera Total	674	100%	42,904,683	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2018	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	291	49%	16,455,443	44%
Cartera Vencida	308	51%	20,893,378	56%
Cartera Total	599	100%	37,348,821	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2019	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	255	48%	13,739,221	43%
Cartera Vencida	273	52%	18,465,102	57%
Cartera Total	528	100%	32,204,323	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2020	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	230	47%	11,677,007	41%
Cartera Vencida	255	53%	16,719,172	59%
Cartera Total	485	100%	28,396,179	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2021	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	211	48%	9,843,056	39%
Cartera Vencida	231	52%	15,346,051	61%
Cartera Total	442	100%	25,189,107	100%

Evolución de los activos al 31/Dic/2022	Créditos	%	Monto (Udis)	%
Cartera Vigente	181	47%	7,521,553	36%
Cartera Vencida	202	53%	13,288,441	64%
Cartera Total	383	100%	20,809,994	100%

Desempeño de los activos

Al 31 de diciembre de 2022, se cuentan con los siguientes valores:

Capital Programado	Capital No Programado	Capital Total	Intereses		Otros	Total de Ingresos
			Ordinarios	Moratorios		
9,412,160	8,141,558	17,553,718	8,775,501	2,450,252	61,902	28,841,373
Composición de Activos por destino		Créditos	%	Monto	%	
Adquisición		383	100.00%	20,809,994	100.00%	
Total		383	100%	20,809,994	100%	

Cifras expresadas en pesos

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Al 31 de diciembre de 2022, se cuentan con los siguientes valores:

Composición de Activos por estado:	Créditos	%	Monto	%
BAJA CALIFORNIA	134	34.99%	7,448,985	35.80%
BAJA CALIFORNIA SUR	12	3.13%	664,965	3.20%
CHIAPAS	16	4.18%	709,537	3.41%
COAHUILA	4	1.04%	151,520	0.73%
DISTRITO FEDERAL	25	6.53%	1,146,810	5.51%
ESTADO DE MEXICO	58	15.14%	3,592,864	17.27%
HIDALGO	1	0.26%	58,539	0.28%
JALISCO	10	2.61%	964,521	4.63%
MICHOACAN	1	0.26%	54,737	0.26%
NAYARIT	1	0.26%	72,531	0.35%
PUEBLA	34	8.88%	1,819,870	8.75%
QUERETARO	3	0.78%	290,089	1.39%
QUINTANA ROO	56	14.62%	2,724,069	13.09%
SONORA	1	0.26%	73,487	0.35%
TABASCO	9	2.35%	315,164	1.51%
TAMAULIPAS	1	0.26%	42,525	0.20%
VERACRUZ	17	4.44%	679,781	3.27%
Total general	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por Plazo Original (meses):	Créditos	%	Monto	%
240	1	0.26%	100,582	0.48%
300	147	38.38%	8,005,143	38.47%
360	235	61.36%	12,704,269	61.05%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por Plazo Restante (meses):	Créditos	%	Monto	%
Menor o = a 100	17	4.44%	1,241,937	5.97%
101-120	24	6.27%	1,518,008	7.29%
121-140	97	25.33%	5,063,301	24.33%
141-160	187	48.83%	10,165,152	48.85%
161-180	58	15.14%	2,821,596	13.56%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por Año de Origenación:	Créditos	%	Monto	%
2000	6	1.57%	274,163	1.32%
2001	140	36.55%	7,370,262	35.42%
2002	95	24.80%	5,178,223	24.88%
2003	67	17.49%	3,246,416	15.60%
2004	43	11.23%	2,699,479	12.97%
2005	11	2.87%	540,702	2.60%
2006	21	5.48%	1,500,749	7.21%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por Tasa de Interés:	Créditos	%	Monto	%
MENOR AL 8.99 %	2	0.53%	50,333	0.24%
9.00 % - 9.24 %	2	0.53%	137,520	0.66%
9.25 % - 9.49 %	4	1.04%	239,609	1.15%
9.50 % - 9.74 %	90	23.50%	4,193,241	20.15%
9.75 % - 9.99 %	57	14.88%	2,927,151	14.07%
10.00 % - 10.24 %	122	31.85%	7,303,612	35.10%
10.25 % - 10.49 %	30	7.83%	1,827,592	8.78%
10.50 % - 10.74 %	54	14.10%	2,949,659	14.17%
10.75 % - 11.00 %	22	5.74%	1,181,277	5.68%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por LTV Original:	Créditos	%	Monto	%
< 39.99%	0	0.00%	0	0.00%
40.00% - 49.99%	5	1.31%	164,951	0.79%
50.00% - 59.99%	5	1.31%	287,409	1.38%
60.00% - 69.99%	4	1.04%	148,891	0.72%
70.00% - 79.99%	34	8.88%	1,730,250	8.31%
> 80%	335	87.47%	18,478,492	88.80%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por LTV Actual:	Créditos	%	Monto	%
< 39.99%	54	14.10%	1,724,853	8.29%
40.00% - 49.99%	56	14.62%	2,417,489	11.62%
50.00% - 59.99%	100	26.11%	4,796,924	23.05%
60.00% - 69.99%	24	6.27%	1,411,621	6.78%
70.00% - 79.99%	50	13.05%	3,188,279	15.32%
> 80%	99	25.85%	7,270,828	34.94%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Composición de Activos por Servicio en la Deuda respecto al ingreso (DTI):	Créditos	%	Monto	%
<9.99%	5	1.31%	229,781	1.10%
10.00%-14.99%	12	3.13%	711,724	3.42%
15.00%-19.99%	21	5.48%	1,241,635	5.97%
20.00%-24.99%	32	8.36%	1,608,877	7.73%
25.00%-29.99%	44	11.49%	2,492,541	11.98%
30.00%-34.99%	63	16.45%	3,400,506	16.34%
> 35.00%	206	53.79%	11,124,930	53.46%
Total	383	100%	20,809,994	100%

Variación en saldo y en número de activos

Al inicio del periodo el número de créditos era de 442 con un Saldo Insoluto de 25,189,107 UDIS, durante el periodo reportado se liquidaron 39 créditos, se realizaron 22 adjudicaciones y se reactivaron 2 créditos. Durante el periodo que se reporta se recibieron pagos a capital programados y no programados por un monto total de \$ 17,553,717, finalizando el periodo con un Saldo Insoluto total de 20,809,994 UDIS y 383 créditos activos.

Al 31 de diciembre del 2022 se tienen 118 créditos en proceso judicial y 106 propiedades en inventario con un valor en libros de 56,032,847.40 Udis. En el año 2022 se realizó la venta de 32 inmuebles generando un ingreso por venta de \$ 10,755,400 pesos.

No	CREDITO	SALDO UDIS	IMPORTE AVALUO	FECHA ADJUDICACION	MUNICIPIO	ESTADO	PRECIO DE VENTA
1	53125820	50,824	433,000	01/11/2021	Puebla	Puebla	330,000.00
2	53125911	68,514	449,000	01/11/2021	Puebla	Puebla	530,000.00
3	53126296	57,814	507,000	01/02/2021	Puebla	Puebla	490,000.00
4	53126453	51,479	400,000	01/05/2021	Puebla	Puebla	300,000.00
5	53131748	32,263	304,000	30/10/2020	Cabo San Lucas	B.C. Sur	280,000.00
6	53132449	48,344	536,000	01/04/2022	Cancún	Quintana Roo	215,000.00
7	53132816	50,102	244,000	01/09/2017	Cancún	Quintana Roo	145,000.00
8	53133244	51,049	240,000	01/06/2017	Cancún	Quintana Roo	145,000.00
9	53133540	63,105	297,000	05/12/2016	Cancún	Quintana Roo	185,000.00
10	53135028	60,594	398,668	02/03/2020	Benito Juárez	Quintana Roo	300,000.00
11	53125395	61,574	343,000	20/04/2012	Puebla	Puebla	310,000.00
12	53125511	68,296	517,000	01/09/2018	Puebla	Puebla	360,000.00
13	53125817	70,750	661,000	16/05/2022	Puebla	Puebla	350,000.00
14	53125886	69,070	464,000	01/11/2015	Puebla	Puebla	310,000.00
15	53125890	63,455	468,000	18/02/2016	Puebla	Puebla	290,000.00
16	53126169	52,994	233,000	03/03/2016	Puebla	Puebla	140,000.00
17	53126245	54,004	254,000	01/09/2018	Puebla	Puebla	235,000.00
18	53126390	52,432	441,000	10/04/2021	Puebla	Puebla	325,000.00
19	53130738	121,800	691,000	02/09/2016	Tlaxiá	B.C. Norte	235,000.00
20	53130789	152,816	821,000	01/09/2018	Tlaxiá	B.C. Norte	467,000.00
21	53131087	58,781	354,595	14/06/2019	Cancún	Quintana Roo	285,000.00
22	53131700	40,713	379,000	02/07/2020	Cabo San Lucas	B.C. Sur	250,000.00
23	53132325	52,033	435,000	01/09/2018	Cancún	Quintana Roo	205,000.00
24	53132394	47,781	262,000	01/12/2017	Cancún	Quintana Roo	180,000.00
25	53133626	51,335	279,000	01/09/2018	Cancún	Quintana Roo	250,000.00
26	53133695	47,150	387,000	05/06/2019	Cancún	Quintana Roo	200,000.00
27	53133920	54,604	245,000	01/01/2019	Cancún	Quintana Roo	165,000.00
28	53134454	67,205	347,000	01/11/2017	Cancún	Quintana Roo	358,400.00
29	53135231	61,264	402,444	27/02/2020	Cancún	Quintana Roo	330,000.00
30	53144450	104,383	790,800	15/07/2019	Zapopan	Jalisco	780,000.00
31	53144938	83,403	360,000	14/10/2014	Tlaxiá	B.C. Norte	250,000.00
32	53146510	263,987	1,917,333	21/02/2020	Solidaridad	Quintana Roo	1,590,000.00
TOTAL							10755400

No existen créditos añadidos, adquiridos, eliminados o sustituidos

	Créditos	Monto
31/12/2020	485	28,396,179
31/12/2021	442	25,189,107
31/12/2022	383	20,809,994

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

	Créditos	Monto
Al corriente	135	5,721,509
01-30 Días de Atraso	20	782,358
31-60 Días de Atraso	19	751,946
61-90 Días de Atraso	7	265,740
91 - 180 Días de Atraso	9	412,649
Más de 180	193	12,875,792
Total	383	20,809,994

El fideicomitente realiza la gestión de recuperación de cartera Bursatilizada a través de tres grupos de trabajo (administrativa, extrajudicial y judicial). El primer contacto con clientes en atraso de pago 1-30 días; se da mediante nuestro Call Center interno, Banortel, quien funge como nuestro provisor de servicio del área de Cobranza Consumo. Banortel está habilitado tanto para la atención de llamadas de entrada como para realizar llamadas de consecución del pago (a través de un marcador predictivo). Adicionalmente se cuenta con una estrategia de competencia del Call Center Interno vs un Call Center Externo, al cual se le asigna un porcentaje de cuentas con lo cual se busca competir y obtener mejores prácticas de ambos Call Center.

La estrategia de cobranza es asignar de manera fija las cuentas de mayor saldo y riesgo, las cuentas de menor saldo y riesgo se gestiona por el resto de los ejecutivos a través de campañas vía el marcador predictivo. Asimismo, se cuenta con un equipo de ejecutivos para atender llamadas entrantes derivadas de los mensajes, cartas, correos electrónicos, estados de cuenta enviados en dicho periodo. El área de Cobranza Administrativa recibe en promedio 4,300 llamadas y realiza en promedio 37,000 llamadas.

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

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

En el momento en que un crédito presenta 1 pago vencido, el área de Cobranza Consumo comienza a gestionar los créditos a través de una estrategia de cobranza extra-judicial, utilizando el Centro de Contacto del Banco y a

partir de 4 pagos vencidos, los créditos son gestionados a través de un Despacho Externo de amplia experiencia con cobertura a nivel nacional para poder realizar visitas domiciliarias a los créditos de mayor saldo.

A partir de 91 días vencidos y con un saldo contable mayor a \$100,000.00, comienza el proceso de turno jurídico para su cobro por la vía Judicial, el tiempo en este proceso pudiese ser mayor dependiendo de diversas circunstancias. El proceso de cobranza judicial es llevado a cabo por abogados externos, supervisados por el área jurídica. De forma paralela a la cobranza judicial se continúa con la cobranza extrajudicial realizada por el Despacho de Cobranza.

Las políticas y procedimientos para la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios que sigue Banorte como Administrador han sido desarrolladas por Banorte. La obligación asumida por Banorte es de llevar a cabo la administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera.

La administración del fideicomitente mantiene el derecho de modificar estas políticas y procedimientos.

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

Garantías sobre los activos

Los activos cuentan con una Garantía (GPI y/o SCV) de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) donde se obliga a pagar a la Fideicomitente, una cantidad que resulte de aplicar al saldo principal insoluto e intereses respecto de cada crédito hipotecario, un porcentaje aplicable que se establece en los documentos que respaldan dicha garantía y en los términos y condiciones que se indican en los contratos. El porcentaje de la garantía tiene un límite de hasta un 25%.

Con fecha del 9 de diciembre de 2009, mediante Asamblea General de Tenedores, se aprobó la sustitución de la GPI por un Seguro de Crédito a la Vivienda otorgado por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A de C.V.

El Seguro de Crédito a la Vivienda consiste en que “a cambio de recibir una prima, asegura al Intermediario Financiero la primera pérdida hasta por el 25% del saldo insoluto del crédito, derivada de la falta de pago del acreditado final; otorgando, en la mayoría de los casos, una cobertura individual a cada crédito con base en el porcentaje del referido crédito respecto al valor de la vivienda (LTV) y en los niveles acordados con cada Intermediario Financiero. El Seguro podrá variar del 5% al 25% dependiendo del LTV, o lo que establezca SCV-SHF con el requirente del Seguro”.

“Para que el Seguro se mantenga en vigor para la totalidad de los Créditos Asegurados y pueda ser ejercido, el Intermediario Financiero deberá mantenerse al corriente en el pago de la Prima hasta la fecha de recuperación del crédito”.

“El Seguro estará en vigor hasta que haya sido totalmente liquidado el principal del crédito asegurado junto con sus intereses ordinarios, para lo cual, el Intermediario Financiero o Administrador notificará fehacientemente a SCV-SHF la liquidación total del crédito asegurado dentro de los 10 días hábiles posteriores a que esto ocurra, por medio de un escrito en los términos que la SCV-SHF establezca.

Otro enaltecedor de crédito es la cobertura de flujos (Contrato de SWAP) por medio del cual la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá al fiduciario las diferencias que se generen entre el pago mensual determinado en pesos del mes inmediato anterior con el incremento del salario mínimo general vigente para el Distrito Federal o el índice que, en su caso, lo sustituya, que cubren los Deudores Hipotecarios de los Créditos Elegibles y los pagos mensuales referenciados en UDIS de los mismos, a cambio del pago de una comisión de intercambio a cargo del fiduciario.

Con respecto al aforo existe un soporte crediticio inicial del 1.5% sobre el Saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes, y el aforo de reapertura será no menor al mayor entre 1.5% y el porcentaje de aforo en la fecha de reapertura de la emisión (GPO). En octubre de 2013 se consumió el total de GPO.

A partir de octubre de 2014 los créditos con más de 6 mensualidades vencidas y de los cuales no exista promesa de pago por parte de los acreditados se lleva a cabo la cancelación de la cobertura de flujos a efecto de recortar los gastos del fideicomiso.

Emisiones de valores

Durante el periodo a que se refiere este reporte no se han realizado emisiones de valores respaldados por los mismos activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Desempeño de los valores emitidos

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados por concepto de interés y en su caso, principal, de la emisión FCASACB 06U, durante el periodo reportado:

Cupón	Fecha de Pago	UDI	Monto pagado de intereses en UDIS	Monto pagado de intereses en Pesos	Monto pagado de principal en UDIS	Monto pagado de principal en Pesos	Saldo insoluto ajustado en UDIS	No. De títulos en Circulación	Valor nominal ajustado inicial por título	Valor nominal ajustado final por título
183	25/01/2022	7.113456	53	\$ 376	\$ 385	\$ 2,741	11,662	1,351	\$8.915059	\$8.629954
184	25/02/2022	7.169241	51	\$ 367	\$ 390	\$ 2,795	11,273	1,351	\$8.629954	\$8.341477
185	25/03/2022	7.229574	45	\$ 323	\$ 330	\$ 2,382		1,351	\$8.341477	\$8.097644

							10,943			
186	25/04/2022	7.307430	48	\$ 351	\$ 237	\$ 1,734	10,706	1,351	\$8.097644	\$7.922100
187	25/05/2022	7.331867	46	\$ 334	\$ 303	\$ 2,223	10,403	1,351	\$7.922100	\$7.697739
188	27/06/2022	7.349451	46	\$ 336	\$ 275	\$ 2,020	10,128	1,351	\$7.697739	\$7.494346
189	25/07/2022	7.414877	43	\$ 319	\$ 505	\$ 3,747	9,622	1,351	\$7.494346	\$7.120445
190	25/08/2022	7.463568	42	\$ 315	\$ 271	\$ 2,025	9,351	1,351	\$7.120445	\$6.919701
191	26/09/2022	7.518989	41	\$ 309	\$ 378	\$ 2,844	8,973	1,351	\$6.919701	\$6.639808
192	25/10/2022	7.557372	38	\$ 288	\$ 215	\$ 1,625	8,758	1,351	\$6.639808	\$6.480661
193	25/11/2022	7.602000	38	\$ 292	\$ 538	\$ 4,088	8,220	1,351	\$6.480661	\$6.082699
194	26/12/2022	7.635653	35	\$ 267	\$ 111	\$ 847	8,109	1,351	\$6.082699	\$6.000604

Cifras presentadas en miles de pesos, a excepción del valor de la UDI y el valor nominal por título

Respecto de los Pagos de Intereses y, en su caso de Amortización fueron calculados de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la Portada, específicamente en las secciones de (i) Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo, (ii) Periodicidad y forma de Amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada, (iii) Periodicidad y forma de pago de rendimientos.

Información relevante del periodo

Calificaciones de la Estructura

? Agencia Calificadora Fitch Ratings

Fecha: 10 de mayo de 2022

Asunto: Fitch Afirma Calificaciones de Bursatilizaciones Respaldadas por Créditos Hipotecarios.

EVENTO RELEVANTE.

FCASACB 06U, Fideicomiso Irrevocable No. 563

Mejora en Calidad de Activos: Esta es una transacción respaldada por una cartera estática de créditos hipotecarios originados en México emitida por el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/563. Desde la última revisión, la calidad de los activos ha ido mejorando lentamente. Los créditos con vencimiento mayor de 180 días sobre el saldo original eran de 10.89% a marzo de 2022, lo que supone una ligera mejora con respecto al año pasado, cuando los créditos incumplidos eran de 12.03% sobre el saldo original.

La cartera continúa altamente dependiente de las actividades de adjudicación y ventas (REOs), ya que el 61.58% de la cartera actual presenta retrasos mayores de 180 días. Las actividades de REOs, aunque más lentas que en años anteriores, han continuado sin interrupción y muestran una tasa de recuperación media de 72%, calculada como el ingreso por ventas de inmuebles dividido entre el valor en libros del inmueble.

Niveles de Sobrecolateralización Estables: Los niveles de sobrecolateralización (OC) también han mejorado desde revisiones anteriores. El OC, excluyendo los préstamos con incumplimientos mayores de 180 días a abril de 2022 fue de -15.60%, nivel que compara positivamente con la última revisión (abril 2021: -24.05%). La mejora en OC se explica por

la continua amortización del bono que representó 7.9% del saldo original a abril de 2022 (abril 2021: 10.3%). La cobertura de intereses (ICR), calculado como cobranza total menos los gastos divididos por los intereses pagados, alcanzó 5.94x en abril de 2022, con una media de 6.01x en los últimos 12 meses (UDM). Aunque este nivel está muy por encima de 1.0x, la operación sigue expuesta al riesgo de liquidez dada la volatilidad de los gastos y continúa la dependencia a la monetización de los activos improductivos.

Riesgo Operacional Mitigado: El administrador de la cartera es Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple (Banorte) calificado por Fitch en 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable y como administrador especial en 'A AFC1(mex)' con Perspectiva Estable. Esta última es la máxima calificación alcanzable para administradores de cartera, lo

que sugiere que Banorte mantiene los más altos estándares de administración. Fitch considera que los esfuerzos realizados por Banorte han sido una pieza clave para contener la morosidad y recuperar los activos, dada su alta experiencia y su fuerte área de recuperación.

HSBCCB 07-4, Fideicomiso Irrevocable No. 685

Deterioro de la Calidad de los Activos: Esta es una transacción respaldada por una cartera estática de créditos hipotecarios originados en México por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC México) y emitida por el Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/685. Desde la última revisión, la cartera continúa deteriorándose. En marzo de 2022, los créditos incumplidos a más de 180 días, como proporción del saldo actual, alcanzaron 99.60%, frente a 81.12% observado en la última revisión.

A marzo de 2022, todos los préstamos vigentes alcanzaron su vencimiento, por lo que la amortización de los bonos depende totalmente de las actividades de REOs. En términos de recuperación y con datos a febrero de 2021, la transacción promedió una recuperación de 72% del valor contable de la propiedad, y un promedio de 2.1 años desde la recuperación hasta la venta de la propiedad. A febrero de 2021, el inventario era de MXN 14.26 millones, lo que representó 11% del saldo insoluto de las notas. Fitch no ha recibido datos relacionados con los REOs desde marzo de 2021, sin embargo, dado el desempeño histórico en las actividades de venta adjudicación, Fitch espera que el administrador continúe monetizando activos improductivos. Además, dado que la transacción está en calificación de incumplimiento - 'D(mex)vra', esto actualmente no es un factor limitante para la acción de calificación.

Intereses Vencidos: HSBCCB 07-4 presenta intereses vencidos desde septiembre de 2018. De acuerdo con el reporte de distribución a abril de 2022, los intereses vencidos no pagados ascienden a MXN22,715,958.26, los cuales no generan intereses moratorias.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

FCASACB 06U, Fideicomiso Irrevocable No. 563

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/a Iza:

--la calificación podría subir si Fitch observara una mejora sostenida de la calidad de la cartera, junto con un aumento sostenido del nivel de OC, y/o la continuación de una estrategia activa de monetización de activos que derive en la amortización del bono.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--la calificación podría bajar si no se observara un dinamismo mayor en la recuperación de los préstamos vencidos y la monetización de activos improductivos, si el nivel de OC retoma la tendencia negativa observada, junto con un deterioro constante de la cartera productiva que podría presionar los ingresos para el pago de los cupones.

HSBCCB 07-4, Fideicomiso Irrevocable No. 685

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/a Iza:

--la calificación podría subir si Fitch observara una monetización continua de los activos improductivos que pudiera llegar a subsanar los intereses vencidos y no pagados, y si los pagos de los cupones se realizaran sin interrupción durante varios meses consecutivos.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--la calificación actual de la transacción es 'D(mex)vra' por lo que una baja no sería posible.

Sensibilidades Adicionales - Ambas Transacciones

Fitch revisó los pronósticos de las perspectivas económicas mundiales como consecuencia de la guerra de Ucrania y las sanciones económicas relacionadas. Los riesgos de calificaciones a la baja han aumentado. Por lo tanto, publicó una evaluación de las calificaciones potenciales y el rendimiento de los activos de un escenario plausible, posiblemente menos favorable de lo esperado, de estanflación adversa en los subsectores principales de SF y CVB "What a Stagflation Scenario Would Mean for Global Structured Finance" (<https://www.fitchratings.com/site/re/10198541>).

Fitch espera que las transacciones mexicanas de RMBS en el supuesto escenario adverso asumido experimenten un impacto prácticamente nulo, lo que indica un riesgo bajo de cambios de calificación y de activos. Sin embargo, los riesgos a la baja han aumentado y una desaceleración del crecimiento de los precios de la vivienda, un menor PIB y una inflación mayor podrían presionar el rendimiento de las hipotecas.

Evento relevante de la emisora:

Fecha: 03 de mayo de 2022.

Asunto: RETRANSMISIÓN DEL REPORTE ANUAL 2021 DE FCASACB 06U.

Evento relevante:

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 563 "EL FIDEICOMISO", BAJO EL CUAL FUERON EMITIDOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE FCASACB 06U, A PETICIÓN DE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, ("BANORTE"), ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE SE REENVÍA EL REPORTE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 DERIVADO DE LA INCLUSIÓN DE UNA FIRMA EN LA HOJA DE FIRMAS DEL ADMINISTRADOR EN LA SECCIÓN DE PERSONAS RESPONSABLES. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LA INFORMACIÓN FINANCIERA NO CAMBIA, SOLO SE ANEXA LA HOJA DE FIRMA DE UNOS FUNCIONARIOS RESPONSABLES EN BANORTE.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

La Garantía por Pago Oportuno (GPO) de hasta el 12.5% con SHF cubrirá a los tenedores preferentes, mediante la entrega al fiduciario de las cantidades de dinero necesarias para cubrir el capital e intereses de los Certificados Bursátiles en un monto que no excederá al 12.5% del monto del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles por concepto de intereses y principal.

Esta garantía ha sido ejercida a partir del 2010 y hasta el cierre de 2013 por un total de 23 veces por un monto total de \$45,850 miles de pesos.

Esta garantía fue ejercida en su totalidad el 25 de octubre de 2013 por un monto de \$7,017 miles de pesos.

The logo consists of the letters 'SHF' in white on a red square background, with the full name 'SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL' in smaller black letters below it.	<u>Sociedad Hipotecaria Federal,</u> <u>S.N.C., Sociedad de Banca de</u> <u>Desarrollo</u>	Otorgante de la Garantía de Pago Oportuno
--	--	--

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera a continuación presentada debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen como Anexo a) del presente reporte anual.

Balance y resultados del fideicomiso

	2022	2021	2020
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,135	\$3,281	\$3,952
Cuentas por cobrar fideicomitidas circulantes	6,606	7,699	8,271
Total activo circulante	8,741	10,980	12,223
Activo no circulante:			
Bienes adjudicados	30,882	39,987	45,043
Cuentas por cobrar fideicomitidas no circulantes	59,455	69,286	77,182
Total activo no circulante	90,337	109,273	122,225
Total activos	\$99,078	\$120,253	\$134,448
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses devengados por pagar de certificados bursátiles	\$53	\$72	\$85
Certificados bursátiles por pagar circulantes	3,577	4,671	5,127
Total pasivo circulante	3,631	4,743	5,212
Pasivo no circulante:			
Certificados bursátiles por pagar no circulantes	58,277	80,745	93,724

Intereses devengados por pagar por Garantía por Pago Oportuno	44,096	40,530	36,140
Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (Garantía por Pago oportuno)	45,851	45,851	45,851
Cuentas por pagar	-	167	-
Total pasivo no circulante	<u>148,224</u>	<u>167,293</u>	<u>175,715</u>
Total pasivos	<u>151,854</u>	<u>172,036</u>	<u>180,927</u>
Patrimonio			
Patrimonio fideicomitado	8,844	8,844	8,844
Déficit acumulado	(60,627)	(55,323)	(52,450)
Resultado del ejercicio	<u>(993)</u>	<u>(5,304)</u>	<u>(2,873)</u>
Total patrimonio	<u>(52,776)</u>	<u>(51,783)</u>	<u>(46,479)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u><u>\$99,078</u></u>	<u><u>\$120,253</u></u>	<u><u>\$134,448</u></u>

	2022	2021	2020
Ingresos por intereses y comisiones por cuentas por cobrar fideicomitidas	\$12,694	\$13,117	\$12,332
Otros ingresos financieros	320	143	199
Gastos por intereses por certificados bursátiles y	<u>(7,425)</u>	<u>(9,904)</u>	<u>(10,074)</u>
Garantía por Pago Oportuno y otros gastos financieros	<u><u>\$5,589</u></u>	<u><u>\$3,356</u></u>	<u><u>\$2,457</u></u>
Gastos de operación	(11,259)	(10,506)	(10,779)
Pérdidas por deterioro de bienes adjudicados	(9,613)	(955)	(2,466)
Pérdidas por venta de bienes adjudicados	(3,668)	(6,056)	(2,765)
Pérdida en cambio por UDIS	(1,050)	(1,615)	(745)
Ganancia neta por estimación para cuentas de cobro dudoso	17,230	8,766	9,502
Otros ingresos	<u>1,778</u>	<u>1,706</u>	<u>1,923</u>
Resultado del ejercicio	<u><u>\$(993)</u></u>	<u><u>\$(5,304)</u></u>	<u><u>\$(2,873)</u></u>

Origen y aplicación de recursos

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Ingresos por derechos de cobro	\$17,680	\$13,136	\$13,122
Ingresos por derecho de cobro (capital)	13,865	13,612	13,071
Pago de intereses	(3,878)	(4,819)	(5,688)
Pago de honorarios por administración	(1,744)	(1,883)	(1,999)
Pago de otros gastos de mantenimiento y administración	(8,182)	(6,998)	(6,697)
Pago de seguros y fianzas	(722)	(784)	(843)
Otros ingresos	(167)	167	-
Productos financieros	318	110	143
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>17,170</u>	<u>12,541</u>	<u>11,109</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Ingresos por venta de bienes adjudicados	<u>10,755</u>	<u>7,017</u>	<u>12,326</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>10,755</u>	<u>7,017</u>	<u>12,326</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Amortización de los certificados bursátiles	<u>(29,071)</u>	<u>(20,229)</u>	<u>(22,052)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(29,071)</u>	<u>(19,522)</u>	<u>(22,052)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,146)	(671)	1,383
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,281</u>	<u>3,952</u>	<u>2,569</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u><u>\$2,135</u></u>	<u><u>\$3,281</u></u>	<u><u>\$3,952</u></u>

En la presente sección se explica la variación observada durante el periodo reportado en el efectivo del fideicomiso a través de la variación en todas las cuentas del balance, en la cual se detallan los conceptos de los ingresos obtenidos y los pagos realizados:

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos) 2022 2021 2020

Cuenta Cobranza - General

Saldo Inicial	\$3,281.00	\$3,952.00	\$2,569.00
Ingresos			
Cobranza*	\$42,908.00	\$34,042.00	\$39,703.00
Cuentas por pagar	\$0.00	\$167.00	\$81.00
Rendimientos netos por inversiones	\$317.00	\$110.00	\$143.00
Total Ingresos	\$43,225.00	\$34,319.00	\$39,927.00
Egresos			
Pago de Amortización de CB's	-\$29,071.00	-\$20,229.00	-\$22,052.00
Pago de Intereses de CB's	-\$3,878.00	-\$4,819.00	-\$5,688.00
Gastos Preferentes	-\$8,328.00	-\$3,170.00	-\$8,193.00
Gastos Mensuales	-\$2,928.00	-\$2,420.00	-\$2,530.00
Devoluciones		-\$400.00	\$0.00
Cancelación de cuentas por pagar	-\$166.00	\$0.00	-\$81.00
Total Egresos	-\$44,371.00	-\$31,038.00	-\$38,544.00
Saldo Final	\$2,135.00	\$3,281.00	\$3,952.00

Índices y razones financieras

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aforo	-2.53%	-18.16%	-23.15%
Deuda a patrimonio (Pasivos totales/ Patrimonio) ⁽¹⁾	(3)	(3)	(4)
Deuda a activos totales (Pasivos totales/Activos totales) ⁽²⁾	1.53	1.43	1.35
Prueba de liquidez (Activo circulante/Pasivo a corto plazo) ⁽³⁾	2.41	2.31	2.35

Descripción de fórmula del Aforo

“Monto de Aforo”.- Significa, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula

$$\text{Monto de Aforo} = (\text{SICHV} + \text{EFEN}) - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$$

Dónde:

SICHV = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes al último día del Periodo de Cobranza inmediato anterior incluyendo Créditos Hipotecarios Reestructurados con doce pagos consecutivos posteriores a su reestructura. Si los Créditos Hipotecarios Reestructurados incluyen convenios judiciales con dación en pago, se considerará el valor de recuperación del Inmueble y no el valor comercial.

EFEN = Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios.

SICBP = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

FONDO = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

La firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu fue la encargada de llevar a cabo la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso por los ejercicios 2022, 2021 y 2020 siendo la C.P.C. Deborah Nathali Bravo Palomares la socia responsable del dictamen por el ejercicio 2022; el C.P.C. Hector García Garza el socio responsable del dictamen 2021 y la C.P.C. Erika Regalado García la socia responsable del dictamen 2022 los cuales fueron emitidos sin salvedades.

Asimismo, se informa que no existe otra ninguna opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A la fecha no se ha registrado en la emisión FCASACB 06U alguna transacción o crédito que represente un conflicto de interés entre alguna de las partes que conforman la emisión, o sobre los derechos o valores fideicomitidos.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el periodo reportado, se ha celebrado la siguiente Asamblea de Tenedore:

Fecha de celebración: 3 de noviembre de 2022

Quórum presente: 100.00% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

Orden del día

- I. Informe del Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio Fideicomitido, para el periodo comprendido entre los meses de noviembre de 2021 y septiembre de 2022, en particular sobre las acciones tomadas para identificar aquellos montos pendientes de distribuir, la validación y conciliación de reembolsos de gastos realizados por el Fiduciario y los controles implementados para ello, así como el pago del Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Informe del Administrador Substituto para el periodo comprendido entre los meses de noviembre de 2021 y septiembre de 2022, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio Fideicomitido, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, la aplicación y eficiencia de productos solución, el tratamiento y/o venta de Inmuebles Adjudicados, la gestión de seguros y garantías, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, además de un análisis sobre las implicaciones contractuales relacionadas con las causas de rechazo de dichos seguros y garantías, incluyendo otros temas relativos a la administración del Patrimonio Fideicomitido, así como también el análisis, avances y conclusiones respecto de las metas planteadas en las cédulas de indicadores. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Acuerdos

PRIMERO. Se toma conocimiento del informe del Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio Fideicomitido, para el periodo comprendido entre los meses de noviembre de 2021 y septiembre de 2022 respecto de la Cobranza, los gastos relacionados con el Fideicomiso, el Porcentaje de Aforo, el pago del Seguro de Crédito a la Vivienda y la Garantía de Pago por Incumplimiento, así como de la Garantía Financiera, en los términos en que dicho informe fue presentado a la Asamblea y de conformidad con las manifestaciones y solicitudes realizadas en la misma por los Tenedores, mismas que se detallan en el cuerpo del acta.

SEGUNDO. Se toma conocimiento del informe presentado por el Administrador Substituto, para el periodo comprendido entre los meses de noviembre de 2021 y septiembre de 2022, respecto al estado que guarda la administración del Patrimonio Fideicomitido, las gestiones realizadas y resultados obtenidos para procurar la cobranza de los créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, la aplicación y eficiencia de productos solución, el tratamiento y/o venta de Inmuebles Adjudicados, la gestión de seguros y garantías, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, además de un análisis sobre las implicaciones contractuales relacionadas con las causas de rechazo de dichos seguros y garantías, incluyendo otros temas relativos a la administración del Patrimonio Fideicomitido, así como también el análisis, avances y conclusiones respecto de las metas planteadas en las cédulas de indicadores, en los términos en que dicho informe fue presentado a la Asamblea, y de conformidad con las manifestaciones y solicitudes realizadas en la misma por los Tenedores, mismas que se detallan en el cuerpo del acta.

TERCERO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Antonio Guerrero Luna, Paola Alejandra Castellanos García, Saúl Omar Orejel García, Andrea Berenice Hinojosa Garcés y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su

elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

[432000-NBIS1] Anexos

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:



Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE ENERO DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de enero de 2022	7.123812
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	25,189,106.63	179,050,038.99
2 Pagos de Principal Programados	79,939.01	\$ 569,470.48
3 Pre-pagos de Principal*	249,998.89	\$ 1,264,290.54
4 Ajudicados	74,896.21	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	24,784,272.52	\$ 176,558,497.99

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	79,939.01	\$ 569,470.48
9 Pre-pagos de Principal	249,998.89	\$ 1,264,290.54
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	329,937.90	\$ 1,833,761.02
12 Intereses Ordinarios	93,944.65	\$669,244.04
13 Intereses Moratorias	35,537.31	\$253,161.15
14 Comisión por Administración	17,220.50	\$122,675.63
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	1,308.60	\$9,322.23
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	8,058.76	\$57,409.06
19 Otros	78.05	\$556.04
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	156,147.88	\$1,112,368.14
24 Total de Depósitos del Periodo	486,085.78	\$ 2,946,129.16

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	1,308.60	\$9,322.23
26 Cobertura Total a Pagar SHF	2,795.68	\$19,915.92
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,387.25	\$52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	10,182.94	\$32,709.48
29 Saldo a Favor	6,078.65	\$43,303.17

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	10,182.94	\$19,915.92
31 Seguros de Vida	5,764.13	\$41,062.57
32 Seguros de Daños + IVA	3,052.19	\$21,743.25
33 Comisión por Administración más IVA	21,658.93	\$154,294.12
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	21,018.67	\$149,733.04
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	7,987.15	\$56,898.95
38 Pago GPI Y SCV	10,129.99	\$72,164.11
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	79,793.99	\$ 515,811.96

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,764.13	\$41,062.57
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	3,052.19	\$21,743.25
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	8,058.76	\$57,409.06
44 Saldo Positivo (Negativo)	757.57	\$5,396.76

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	413,560.77	\$ 2,946,129.16
46 Total de Cargos del Periodo	72,406.73	\$ 515,811.96
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	341,154.03	\$ 2,430,317.20

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	145	33.26%	6,612,721.60	26.68%	6,837,569.71
52 de 1 a 30 días	22	5.05%	943,105.81	3.81%	991,183.99
53 de 31 a 60 días	21	4.82%	1,033,593.67	4.17%	841,131.39
54 de 61 a 90 días	10	2.29%	554,942.39	2.24%	800,100.10
55 de 91 a 180 días	10	2.29%	483,300.58	1.95%	373,070.08
56 más de 180 días	228	52.29%	15,156,608.47	61.15%	15,346,051.36
	436	100.00%	24,784,272.52	100.00%	25,189,106.63

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	208	228	436
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	9,627,664.05	15,156,608.47	24,784,272.52
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.85%	61.15%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	50,219.38	-	50,219.38
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	148	71,098,969.65	\$ 86,719,858.43

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDIS
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	442	25,189,106.63	\$ 179,050,038.99	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	5	61,906.76	\$ 441,012.12	-
66 Créditos Ajudicados	1	74,896.21	\$ 533,546.52	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	436	24,784,272.52	\$ 176,558,497.99	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	72,209.42
Prepagos	177,789.47
Total	249,998.89

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 28 DE FEBRERO DE 2022**

CONCEPTO	Valor UDI al 28 de Febrero de 2022	7.176212
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	24,784,272.52	176,558,497.99
2 Pagos de Principal Programados	139,197.58	\$ 998,911.34
3 Pre-pagos de Principal*	263,677.63	\$ 1,151,370.59
4 Ajudicados	144,076.88	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	24,237,320.43	\$ 173,932,149.72

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	139,197.58	\$ 998,911.34
9 Pre-pagos de Principal	263,677.63	\$ 1,151,370.59
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	402,875.21	\$ 2,150,281.93
12 Intereses Ordinarios	149,833.93	\$1,075,240.03
13 Intereses Moratorias	79,599.10	\$571,220.05
14 Comisión por Administración	35,993.16	\$258,294.54
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	12,933.38	-\$92,812.68
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	13,437.00	\$96,426.79
19 Otros	-	\$0.00
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	265,929.82	\$1,908,368.73
24 Total de Depósitos del Periodo	668,805.03	\$ 4,058,650.66

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	12,933.38	-\$92,812.68
26 Cobertura Total a Pagar SHF	12,829.36	\$ 92,066.22
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,333.31	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	20,162.67	\$ 39,440.82
29 Saldo a Favor	20,266.69	\$ 145,438.08

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	20,162.67	\$ 92,066.22
31 Seguros de Vida	5,636.78	\$ 40,450.73
32 Seguros de Daños + IVA	2,984.76	\$ 21,419.27
33 Comisión por Administración más IVA	19,252.88	\$ 138,162.77
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	45,554.49	\$ 326,908.69
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	20,257.47	\$ 145,371.87
38 Pago GPI Y SCV	10,005.82	\$ 71,803.89
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	123,854.88	\$ 836,183.44

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,636.78	\$ 40,450.73
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,984.76	\$ 21,419.27
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	13,437.00	\$ 96,426.79
44 Saldo Positivo (Negativo)	4,815.46	\$ 34,556.79

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	565,570.06	\$ 4,058,650.66
46 Total de Cargos del Periodo	116,521.56	\$ 836,183.44
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	449,048.50	\$ 3,222,467.22

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	124	28.84%	5,527,370.38	22.81%	6,612,721.60
52 de 1 a 30 días	60	13.95%	2,734,286.21	11.28%	943,105.81
53 de 31 a 60 días	14	3.26%	646,575.78	2.67%	1,033,593.67
54 de 61 a 90 días	2	0.47%	123,975.45	0.51%	554,942.39
55 de 91 a 180 días	8	1.86%	462,887.74	1.91%	483,300.58
56 más de 180 días	222	51.63%	14,742,224.87	60.82%	15,156,608.47
	430	100.00%	24,237,320.43	100.00%	24,784,272.52

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	208	222	430
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	9,495,095.56	14,742,224.87	24,237,320.43
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	39.18%	60.82%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos UdIs	53,225.11	-	53,225.11
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	147	70,520,513.90	\$ 78,624,802.44

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDIS
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	436	24,784,272.52	\$ 176,558,497.99	-
65 Creditos Liquidados en el periodo	4	269,303.81	\$ 1,932,581.23	-
66 Creditos Ajudicados	2	144,076.88	\$ 1,033,926.24	-
67 Creditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	430	24,237,320.43	\$ 173,932,149.72	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	102,453.51
Prepagos	161,224.12
Total	263,677.63

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE MARZO DE 2022**

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de Marzo de 2022	7.242651
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	24,237,320.43	173,932,149.72
2 Pagos de Principal Programados	97,641.50	\$ 707,183.31
3 Pre-pagos de Principal*	104,982.90	\$ 737,810.90
4 Ajudicados	-	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	68,225.02	\$494,130.01
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	24,102,921.05	\$ 174,569,045.25

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	97,641.50	\$ 707,183.31
9 Pre-pagos de Principal	104,982.90	\$ 737,810.90
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	202,624.40	\$ 1,444,994.20
12 Intereses Ordinarios	90,784.68	\$657,521.75
13 Intereses Moratorias	12,998.30	\$94,142.16
14 Comisión por Administración	22,256.66	\$161,197.25
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	13,956.40	\$101,081.32
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	9,109.84	\$65,979.39
19 Otros	46.78	\$338.82
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	149,152.66	\$1,080,260.69
24 Total de Depósitos del Periodo	351,777.06	\$ 2,525,254.89

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	13,956.40	\$101,081.32
26 Cobertura Total a Pagar SHF	11,129.49	\$0,606.99
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,266.04	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	18,395.53	\$ 27,981.59
29 Saldo a Favor	6,690.36	\$ 48,455.92

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	18,395.53	\$ 80,606.99
31 Seguros de Vida	5,607.31	\$ 40,611.79
32 Seguros de Daños + IVA	2,969.15	\$ 21,504.55
33 Comisión por Administración más IVA	20,827.55	\$ 150,846.70
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	13,734.11	\$ 99,471.35
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	24,679.64	\$ 178,746.05
38 Pago GPI Y SCV	9,831.54	\$71,206.44
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	96,044.84	\$ 642,993.87

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,607.31	\$ 40,611.79
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,969.15	\$ 21,504.55
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	9,109.84	\$ 65,979.39
44 Saldo Positivo (Negativo)	533.37	\$ 3,863.05

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	348,664.45	\$ 2,525,254.89
46 Total de Cargos del Periodo	88,778.80	\$ 642,993.87
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	259,885.65	\$ 1,882,261.03

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	134	31.24%	6,014,098.47	24.95%	5,527,370.38
52 de 1 a 30 días	27	6.29%	1,083,124.22	4.49%	2,734,286.21
53 de 31 a 60 días	38	8.86%	1,800,185.06	7.47%	646,575.78
54 de 61 a 90 días	2	0.47%	100,589.59	0.42%	123,975.45
55 de 91 a 180 días	4	0.93%	263,507.84	1.09%	462,887.74
56 más de 180 días	224	52.21%	14,841,415.87	61.58%	14,742,224.87
	429	100.00%	24,102,921.05	100.00%	24,237,320.43

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	205	224	429
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	9,261,505.18	14,841,415.87	24,102,921.05
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.42%	61.58%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	48,847.50	-	48,847.50
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	144	69,096,682.01	\$ 116,221,523.32

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDIS
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	430	24,237,320.43	\$ 173,932,149.72	-
65 Creditos Liquidados en el periodo	2	67,437.91	\$ 488,429.25	-
66 Creditos Ajudicados	-	-	\$ -	-
67 Creditos reactivados	1	68,225.02	\$ 494,130.01	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	429	24,102,921.05	\$ 174,569,045.25	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	2,356.13
Prepagos	102,626.77
Total	104,982.90

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 30 DE ABRIL DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 30 de Abril de 2022	7.311269
----------	-------------------------------------	----------

Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	24,102,921.05	174,569,045.25
2 Pagos de Principal Programados	120,449.08	\$ 880,635.62
3 Pre-pagos de Principal*	56,068.29	\$ 231,696.92
4 Adjudicados	501,313.04	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	84,790.46	\$ 0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$ 619,925.86
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	23,509,881.10	\$ 171,887,064.88

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	120,449.08	\$ 880,635.62
9 Pre-pagos de Principal	56,068.29	\$ 231,696.92
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	176,517.37	\$ 1,112,332.54
12 Intereses Ordinarios	109,166.16	\$ 798,143.14
13 Intereses Moratorias	14,701.79	\$ 107,488.73
14 Comisión por Administración	24,633.54	\$ 180,102.41
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	13,182.61	\$ 96,381.61
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	10,975.97	\$ 80,248.24
19 Otros	-	\$ 0.00
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	172,660.06	\$ 1,262,364.13
24 Total de Depósitos del Periodo	349,177.43	\$ 2,374,696.67

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	13,182.61	\$ 96,381.61
26 Cobertura Total a Pagar SHF	9,756.54	\$ 71,332.68
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,197.85	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	16,954.39	\$ 18,707.28
29 Saldo a Favor	5,984.76	\$ 43,756.21

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	16,954.39	\$ 71,332.68
31 Seguros de Vida	5,469.57	\$ 39,989.53
32 Seguros de Daños + IVA	2,896.22	\$ 21,175.05
33 Comisión por Administración más IVA	20,067.34	\$ 146,717.69
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	13,254.08	\$ 96,904.12
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	6,665.80	\$ 48,735.47
38 Pago GPI Y SCV	9,583.57	\$ 70,068.04
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	74,890.96	\$ 494,922.58

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,469.57	\$ 39,989.53
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,896.22	\$ 21,175.05
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	10,975.97	\$ 80,248.24
44 Saldo Positivo (Negativo)	2,610.17	\$ 19,083.66

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	324,799.52	\$ 2,374,696.67
46 Total de Cargos del Periodo	67,693.12	\$ 494,922.58
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	257,106.40	\$ 1,879,774.09

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (UdIs)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (UdIs)
51 Al corriente (0 días de atraso)	133	31.37%	5,917,941.63	25.17%	6,014,093.47
52 de 1 a 30 días	45	10.61%	2,032,847.34	8.65%	1,093,124.22
53 de 31 a 60 días	8	1.89%	304,754.28	1.30%	1,800,185.06
54 de 61 a 90 días	15	3.54%	671,552.25	2.86%	100,589.59
55 de 91 a 180 días	3	0.71%	247,516.69	1.05%	263,507.84
56 más de 180 días	220	51.89%	14,335,268.91	60.98%	14,841,415.87
	424	100.00%	23,509,881.10	100.00%	24,102,921.05

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	204	220	424
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	9,174,612.19	14,335,268.91	23,509,881.10
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	39.02%	60.98%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos UdIs	3,729.24	-	3,729.24
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	144	68,614,841.98	\$ 113,477,653.85

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDI'S
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	429	24,102,921.05	\$ 174,569,045.25	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	2	77,355.17	\$ 565,564.46	-
66 Créditos Adjudicados	4	501,313.04	\$ 3,665,234.49	-
67 Créditos reactivados	1	84,790.46	\$ 619,925.86	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	424	23,509,881.10	\$ 171,887,064.88	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	27,668.79
Prepagos	28,399.50
Total	56,068.29

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE MAYO DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de Mayo de 2022	7.330093
Resumen del Portafolio		
	UDIS	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	23,509,881.10	\$ 171,887,064.88
2 Pagos de Principal Programados	75,431.42	\$ 552,919.32
3 Pre-pagos de Principal*	15,474.97	\$ 35,930.89
4 Adjudicados	244,782.13	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ 0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$ 0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	23,174,192.58	\$ 169,868,986.81

Total de Depósitos del Periodo		
	UDIS	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	75,431.42	\$ 552,919.32
9 Pre-pagos de Principal	15,474.97	\$ 35,930.89
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	90,906.39	\$ 588,850.21
12 Intereses Ordinarios	57,105.76	\$ 418,590.52
13 Intereses Moratorias	4,462.18	\$ 32,708.17
14 Comisión por Administración	15,130.55	\$ 110,908.31
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	4,707.49	\$ 34,506.36
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	6,257.96	\$ 45,871.46
19 Otros	599.26	\$ 4,392.62
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	88,263.20	\$ 646,977.44
24 Total de Depósitos del Periodo	179,169.59	\$ 1,235,827.65

Operación de Cobertura de SHF		
	UDIS	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	4,707.49	\$ 34,506.36
26 Cobertura Total a Pagar SHF	9,200.45	\$ 67,440.15
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,179.36	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	16,379.81	\$ 14,814.75
29 Saldo a Favor	2,471.87	\$ 18,119.04

Cargos del Periodo		
	UDIS	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	16,379.81	\$ 67,440.15
31 Seguros de Vida	5,377.63	\$ 39,418.53
32 Seguros de Daños + IVA	2,847.54	\$ 20,872.70
33 Comisión por Administración más IVA	20,247.14	\$ 148,413.41
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	38,226.58	\$ 280,204.36
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	15,813.39	\$ 115,913.65
38 Pago GPI Y SCV	-	\$ -
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	9,265.92	\$ 67,920.03
40 Total de Cargos del Periodo	108,158.00	\$ 740,182.84

Seguros		
	UDIS	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,377.63	\$ 39,418.53
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,847.54	\$ 20,872.70
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	6,257.96	\$ 45,871.46
44 Saldo Positivo (Negativo)	1,967.20	\$ 14,419.77

Resumen Cuenta General		
	UDIS	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	168,596.45	\$ 1,235,827.65
46 Total de Cargos del Periodo	100,978.64	\$ 740,182.84
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	67,617.81	\$ 495,644.81

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	141	33.65%	6,142,303.33	31.37%	5,917,941.63
52 de 1 a 30 días	25	5.97%	1,024,791.80	10.61%	2,032,847.34
53 de 31 a 60 días	16	3.82%	802,137.41	1.89%	304,754.28
54 de 61 a 90 días	12	2.86%	510,618.37	3.54%	671,552.25
55 de 91 a 180 días	10	2.39%	476,058.41	0.71%	247,516.69
56 más de 180 días	215	51.31%	14,218,285.26	51.89%	14,335,268.91
	419	100.00%	23,174,192.58	100.00%	23,509,881.10

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	204	215	419
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,955,907.32	14,218,285.26	23,174,192.58
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.65%	61.35%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	48,126.10	-	48,126.10
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	139	66,887,766.25	76,897,304.52

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDIS
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	424	23,509,881.10	\$ 171,887,064.88	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	1	77,355.17	\$ 567,020.59	-
66 Créditos Adjudicados	4	244,782.13	\$ 1,794,275.78	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	419	23,174,192.58	\$ 169,868,986.81	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	10,485.84
Prepagos	4,989.13
Total	15,474.97

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 30 DE JUNIO DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 30 de Junio de 2022	7.361518
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	23,174,192.58	169,868,986.81
2 Pagos de Principal Programados	84,323.97	\$ 620,752.42
3 Pre-pagos de Principal*	200,967.50	\$ 1,228,208.11
4 Ajudicados	126,168.13	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	22,762,732.98	\$ 167,568,268.56

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	84,323.97	\$ 620,752.42
9 Pre-pagos de Principal	200,967.50	\$ 1,228,208.11
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	285,291.47	\$ 1,848,960.53
12 Intereses Ordinarios	86,847.82	\$639,331.81
13 Intereses Moratorias	2,417.31	\$17,795.06
14 Comisión por Administración	20,231.58	\$148,935.13
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	9,410.71	\$69,277.11
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	8,836.58	\$65,050.61
19 Otros	457.23	\$3,365.88
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	128,201.22	\$943,755.60
24 Total de Depósitos del Periodo	413,492.69	\$ 2,792,716.13

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	9,410.71	\$69,277.11
26 Cobertura Total a Pagar SHF	8,686.82	\$ 63,948.18
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,148.72	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	15,835.54	\$ 11,322.78
29 Saldo a Favor	2,261.99	\$ 16,651.71

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	15,835.54	\$ 63,948.18
31 Seguros de Vida	5,295.75	\$ 38,984.76
32 Seguros de Daños + IVA	2,804.18	\$ 20,643.01
33 Comisión por Administración más IVA	19,280.17	\$ 141,931.33
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	21,058.65	\$ 155,023.64
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	2,656.81	\$ 19,558.12
38 Pago GPI Y SCV	8,988.32	\$66,167.67
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	75,919.41	\$ 506,256.71

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,295.75	\$ 38,984.76
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,804.18	\$ 20,643.01
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	8,836.58	\$ 65,050.61
44 Saldo Positivo (Negativo)	736.65	\$ 5,422.84

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	379,366.88	\$ 2,792,716.13
46 Total de Cargos del Periodo	68,770.69	\$ 506,256.71
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	310,596.19	\$ 2,286,459.42

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	138	33.41%	6,091,714.85	33.65%	6,142,303.33
52 de 1 a 30 días	37	8.96%	1,569,585.63	5.97%	1,024,791.80
53 de 31 a 60 días	6	1.45%	224,152.75	3.82%	802,137.41
54 de 61 a 90 días	10	2.42%	453,995.50	2.86%	510,618.37
55 de 91 a 180 días	11	2.66%	471,871.10	2.39%	476,056.41
56 más de 180 días	211	51.09%	13,951,413.15	51.31%	14,218,285.26
	413	100.00%	22,762,732.98	100.00%	23,174,192.58

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	202	211	413
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,811,319.83	13,951,413.15	22,762,732.98
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.71%	61.29%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	47,872.45	-	\$ 47,872.45
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	134	65,418,911.21	\$ 75,295,930.65

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDI'S
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	419	23,174,192.58	\$ 169,868,986.81	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	4	208,592.43	\$ 1,535,556.93	-
66 Créditos Ajudicados	2	126,168.13	\$ 928,788.96	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	413	22,762,732.98	\$ 167,568,268.56	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	33,295.31
Prepagos	167,672.19
Total	200,967.50

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE JULIO DE 2022**

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de Julio de 2022	7.426776
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	22,762,732.98	167,568,268.56
2 Pagos de Principal Programados	73,987.93	\$ 549,491.78
3 Pre-pagos de Principal*	6,495.70	\$ 32,391.50
4 Adjudicados	111,114.58	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ 0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$ 0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	22,571,134.77	\$ 167,630,762.00

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	73,987.93	\$ 549,491.78
9 Pre-pagos de Principal	6,495.70	\$ 32,391.50
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	80,483.63	\$ 581,883.28
12 Intereses Ordinarios	79,111.85	\$ 587,545.96
13 Intereses Moratorias	38,560.48	\$ 286,380.04
14 Comisión por Administración	21,961.19	\$ 163,100.85
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,664.26	\$ 79,201.07
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	8,846.31	\$ 65,699.58
19 Otros	-	\$ 0.00
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	159,144.09	\$ 1,181,927.49
24 Total de Depósitos del Periodo	239,627.72	\$ 1,763,810.77

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,664.26	\$ 79,201.07
26 Cobertura Total a Pagar SHF	7,137.77	\$ 53,010.65
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,085.90	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	14,223.68	\$ 385.25
29 Saldo a Favor	3,578.36	\$ 26,575.67

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	14,223.68	\$ 53,010.65
31 Seguros de Vida	5,251.17	\$ 38,999.30
32 Seguros de Daños + IVA	2,780.58	\$ 20,650.71
33 Comisión por Administración más IVA	19,564.70	\$ 145,302.62
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	33,194.51	\$ 246,528.21
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	8,165.59	\$ 60,644.04
38 Pago GPI Y SCV	8,865.34	\$ 65,840.89
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	92,045.57	\$ 630,976.42

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,251.17	\$ 38,999.30
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,780.58	\$ 20,650.71
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	8,846.31	\$ 65,699.58
44 Saldo Positivo (Negativo)	814.56	\$ 6,049.57

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	237,493.47	\$ 1,763,810.77
46 Total de Cargos del Periodo	84,959.67	\$ 630,976.42
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	152,533.80	\$ 1,132,834.36

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	133	32.36%	5,670,057.80	33.41%	6,091,714.85
52 de 1 a 30 días	25	6.08%	1,019,861.80	8.96%	1,569,585.63
53 de 31 a 60 días	21	5.11%	1,008,881.69	1.45%	224,152.75
54 de 61 a 90 días	11	2.68%	489,582.85	2.42%	453,995.50
55 de 91 a 180 días	12	2.92%	549,356.36	2.66%	471,871.10
56 más de 180 días	209	50.85%	13,833,394.27	51.09%	13,951,413.15
	411	100.00%	22,571,134.77	100.00%	22,762,732.98

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	202	209	411
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,737,740.50	13,833,394.27	22,571,134.77
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.71%	61.29%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	44,736.17	-	44,736.17
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

63 Proceso Judicial	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
	134	65,943,148.80	\$ 115,291,807.10

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDIS
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	413	22,762,732.98	\$ 167,568,268.56	-
65 Creditos Liquidados en el periodo	-	-	\$ -	-
66 Creditos Adjudicados	2	111,114.58	\$ 825,223.10	-
67 Creditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	411	22,571,134.77	\$ 167,630,762.00	-

70 Créditos Apoyo Infonavit	No. De Créditos	UDIS	PESOS
	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	1,789.15
Prepagos	4,706.55
Total	6,495.70

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE AGOSTO DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de Agosto de 2022	7.475263
Resumen del Portafolio		
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	22,571,134.77	167,630,762.00
2 Pagos de Principal Programados	143,178.94	1,070,300.23
3 Pre-pagos de Principal	202,817.03	883,982.57
4 Adjudicados	-	-
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	22,225,138.80	166,138,757.74

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	143,178.94	\$ 1,070,300.23
9 Pre-pagos de Principal	202,817.03	\$ 883,982.57
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	345,995.97	1,954,282.80
12 Intereses Ordinarios	137,534.18	\$1,028,104.15
13 Intereses Moratorias	43,249.68	\$323,302.77
14 Comisión por Administración	34,202.40	\$255,671.94
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	4,494.38	-\$33,596.65
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	14,893.12	\$111,330.01
19 Otros	620.64	\$4,639.47
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	226,005.65	\$1,689,451.69
24 Total de Depósitos del Periodo	572,001.62	3,643,734.49

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	4,494.38	-\$33,596.65
26 Cobertura Total a Pagar SHF	5,978.06	\$ 44,687.56
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	7,039.94	-\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	13,018.00	-\$ 7,937.84
29 Saldo a Favor	11,534.32	-\$ 86,222.05

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	13,018.00	\$ 44,687.56
31 Seguros de Vida	5,170.68	\$ 38,652.18
32 Seguros de Daños + IVA	2,737.95	\$ 20,466.91
33 Comisión por Administración más IVA	19,402.91	\$ 145,041.87
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	17,997.26	\$ 134,534.28
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	12,321.14	\$ 92,103.80
38 Pago GPI Y SCV	8,840.23	\$66,083.04
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	79,488.18	541,569.64

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,170.68	\$ 38,652.18
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,737.95	\$ 20,466.91
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	14,893.12	\$ 111,330.01
44 Saldo Positivo (Negativo)	6,984.49	\$ 52,210.92

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	487,438.97	\$ 3,643,734.49
46 Total de Cargos del Periodo	72,448.24	\$ 541,569.64
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	414,990.73	\$ 3,102,164.85

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	142	34.98%	6,053,532.10	32.36%	5,670,057.80
52 de 1 a 30 días	24	5.91%	948,621.20	6.08%	1,019,861.80
53 de 31 a 60 días	15	3.69%	686,167.02	5.11%	1,008,881.69
54 de 61 a 90 días	6	1.48%	263,132.66	2.68%	489,582.85
55 de 91 a 180 días	14	3.45%	660,647.52	2.92%	549,356.36
56 más de 180 días	205	50.49%	13,613,038.30	50.85%	13,833,394.27
	406	100.00%	22,225,138.80	100.00%	22,571,134.77

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	201	205	406
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,612,100.50	13,613,038.30	22,225,138.80
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.75%	61.25%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	44,830.86	-	44,830.86
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	129	63,241,311.19	74,031,240.28

	No. De Créditos	UDI'S	PESOS	Int No Cobrados en UDI'S
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	411	22,571,134.77	\$ 167,630,762.00	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	5	-	\$ -	-
66 Créditos Adjudicados	-	-	\$ -	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	406	22,225,138.80	\$ 166,138,757.74	-

	No. De Créditos	UDI'S	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	83,708.46
Prepagos	119,108.57
Total	202,817.03

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 30 de Septiembre de 2022	7.529183
----------	---------------------------------------	----------

Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	22,225,138.80	166,138,757.74
2 Pagos de Principal Programados	111,526.49	\$ 839,703.35
3 Pre-pagos de Principal*	167,266.08	\$ 982,027.38
4 Adjudicados	50,370.00	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ 0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$ 0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	21,895,976.23	\$ 164,858,812.00

Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	111,526.49	\$ 839,703.35
9 Pre-pagos de Principal	167,266.08	\$ 982,027.38
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	278,792.57	\$ 1,821,730.73
12 Intereses Ordinarios	90,795.42	\$ 683,615.33
13 Intereses Moratorias	9,369.40	\$ 70,543.92
14 Comisión por Administración	21,832.87	\$ 164,383.70
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	12,308.61	\$ 92,673.75
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	9,738.78	\$ 73,325.05
19 Otros	2,972.29	\$ 22,378.88
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	147,017.36	\$ 1,106,920.63
24 Total de Depósitos del Periodo	425,809.93	\$ 2,928,651.36

Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	12,308.61	\$ 92,673.75
26 Cobertura Total a Pagar SHF	4,890.76	\$ 36,823.42
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	-	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	11,880.28	\$ 15,801.98
29 Saldo a Favor	5,319.08	\$ 40,048.35

Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	11,880.28	\$ 36,823.42
31 Seguros de Vida	5,024.81	\$ 37,832.73
32 Seguros de Daños + IVA	2,660.71	\$ 20,033.00
33 Comisión por Administración más IVA	18,491.90	\$ 139,228.90
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	20,412.86	\$ 153,692.18
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	28,878.55	\$ 217,431.91
38 Pago GPI Y SCV	8,676.89	\$ 65,329.91
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	96,026.02	\$ 670,372.05

Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	5,024.81	\$ 37,832.73
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,660.71	\$ 20,033.00
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	9,738.78	\$ 73,325.05
44 Saldo Positivo (Negativo)	2,053.25	\$ 15,459.32

Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	388,973.33	\$ 2,928,651.36
46 Total de Cargos del Periodo	89,036.49	\$ 670,372.05
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversion	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	299,936.83	\$ 2,258,279.31

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (UDIs)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de los Créditos (UDIs)
51 Al corriente (0 días de atraso)	133	33.17%	5,889,286.06	34.98%	6,033,532.10
52 de 1 a 30 días	34	8.48%	1,344,239.77	5.91%	948,621.20
53 de 31 a 60 días	10	2.49%	441,717.11	3.69%	686,167.02
54 de 61 a 90 días	11	2.74%	478,565.10	1.48%	263,132.66
55 de 91 a 180 días	10	2.49%	453,659.04	3.45%	660,647.52
56 más de 180 días	203	50.62%	13,488,509.15	50.49%	13,613,038.30
	401	100.00%	21,895,976.23	100.00%	22,225,138.80

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	198	203	401
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,407,467.08	13,488,509.15	21,895,976.23
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.40%	61.60%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos UdIs	26,216.69	-	26,216.69
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	128	61,765,112.20	\$ 117,710,319.23

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDI'S
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	406	22,225,138.80	\$ 166,138,757.74	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	4	187,364.91	\$ 1,410,704.70	-
66 Créditos Adjudicados	1	50,370.00	\$ 379,244.95	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	401	21,895,976.23	\$ 164,858,812.00	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	35,782.08
Prepagos	131,484.00
Total	167,266.08

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE OCTUBRE DE 2022**

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de Octubre de 2022	7.569793
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	21,895,976.23	164,858,812.00
2 Pagos de Principal Programados	105,126.09	\$ 795,782.74
3 Pre-pagos de Principal*	205,330.57	\$ 973,624.03
4 Adjudicados	160,798.60	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	21,424,720.97	\$ 162,160,702.83
Total de Depósitos del Periodo	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	105,126.09	\$ 795,782.74
9 Pre-pagos de Principal	205,330.57	\$ 973,624.03
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	310,456.66	\$ 1,769,406.77
12 Intereses Ordinarios	79,726.36	\$603,512.07
13 Intereses Moratorias	10,261.50	\$77,677.45
14 Comisión por Administración	19,001.05	\$143,834.04
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	975.74	\$7,386.16
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	8,323.48	\$63,007.02
19 Otros	340.42	\$2,576.91
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	118,628.56	\$897,993.65
24 Total de Depósitos del Periodo	429,085.22	\$ 2,667,400.42
Operación de Cobertura de SHF	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	975.74	\$7,386.16
26 Cobertura Total a Pagar SHF	4,042.06	\$ 30,597.56
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	-	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	10,994.09	\$ 22,027.84
29 Saldo a Favor	-	\$ 45,239.24
Cargos del Periodo	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	10,994.09	\$ 30,597.56
31 Seguros de Vida	4,890.29	\$ 37,018.48
32 Seguros de Daños + IVA	2,589.48	\$ 19,601.84
33 Comisión por Administración más IVA	18,822.64	\$ 142,483.49
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	56,341.26	\$ 426,491.66
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	7,751.42	\$ 58,676.66
38 Pago GPI Y SCV	8,582.86	\$64,970.45
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	109,972.03	\$ 779,840.14
Seguros	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	4,890.29	\$ 37,018.48
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,589.48	\$ 19,601.84
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	8,323.48	\$ 63,007.02
44 Saldo Positivo (Negativo)	843.71	\$ 6,386.70
Resumen Cuenta General	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	352,374.29	\$ 2,667,400.42
46 Total de Cargos del Periodo	103,020.01	\$ 779,840.14
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	249,354.28	\$ 1,887,560.28

Estado de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	142	36.13%	5,913,050.03	33.17%	5,689,286.06
52 de 1 a 30 días	20	5.09%	904,525.37	8.48%	1,344,239.77
53 de 31 a 60 días	17	4.33%	686,118.84	2.49%	441,717.11
54 de 61 a 90 días	8	2.04%	321,419.14	2.74%	478,565.10
55 de 91 a 180 días	7	1.78%	375,003.10	2.49%	453,659.04
56 más de 180 días	199	50.64%	13,224,604.49	50.62%	13,488,509.15
	393	100.00%	21,424,720.97	100.00%	21,895,976.23

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	194	199	393
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,200,116.48	13,224,604.49	21,424,720.97
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.27%	61.73%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	46,432.45	-	46,432.45
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	125	159,116,604.47	\$ 118,737,489.78

	No. De Créditos	UDIS	PESOS	Int No Cobrados en UDIS
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	401	21,895,976.23	\$ 164,858,812.00	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	6	251,272.36	\$ 1,902,079.75	-
66 Créditos Adjudicados	2	160,798.60	\$ 1,217,212.12	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	393	21,424,720.97	\$ 162,160,702.83	-

	No. De Créditos	UDIS	PESOS
70 Créditos Apoyo Infonavi	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	77,369.61
Prepagos	127,960.96
Total	205,330.57

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 30 de Noviembre de 2022	7.616082
Resumen del Portafolio	UDIs	PESOS
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	21,424,720.97	162,180,702.83
2 Pagos de Principal Programados	94,562.88	\$ 720,198.65
3 Pre-pagos de Principal*	84,707.21	\$ 133,982.88
4 Ajudicados	65,279.77	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ 0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$ 0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	21,180,171.11	\$ 161,309,919.95

Total de Depósitos del Periodo		
	UDIs	PESOS
8 Pagos de Principal Programados	94,562.88	\$ 720,198.65
9 Pre-pagos de Principal	84,707.21	\$ 133,982.88
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	179,270.09	\$ 854,181.53
12 Intereses Ordinarios	104,639.40	\$ 796,942.24
13 Intereses Moratorias	70,983.86	\$ 540,618.87
14 Comisión por Administración	23,952.12	\$ 182,421.30
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,619.77	\$ -80,881.02
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	9,691.81	\$ 73,813.59
19 Otros	0.05	\$ 0.38
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	198,647.46	\$ 1,512,915.36
24 Total de Depósitos del Periodo	377,917.55	\$ 2,367,096.89

Operación de Cobertura de SHF		
	UDIs	PESOS
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,619.77	\$ -80,881.02
26 Cobertura Total a Pagar SHF	3,132.93	\$ 23,860.65
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	6,909.77	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	10,042.70	\$ 28,764.75
29 Saldo a Favor	17,529.54	\$ 133,506.42

Cargos del Periodo		
	UDIs	PESOS
30 Saldo a Favor SHF	10,042.70	\$ 23,860.65
31 Seguros de Vida	4,927.57	\$ 37,528.75
32 Seguros de Daños + IVA	2,609.22	\$ 19,872.04
33 Comisión por Administración más IVA	17,819.13	\$ 135,711.97
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	15,470.03	\$ 117,820.99
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	12,518.05	\$ 95,338.49
38 Pago GPI Y SCV	8,412.55	\$ 64,070.66
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	71,799.25	\$ 494,203.55

Seguros		
	UDIs	PESOS
41 Seguro de Vida Pagado	4,927.57	\$ 37,528.75
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,609.22	\$ 19,872.04
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	9,691.81	\$ 73,813.59
44 Saldo Positivo (Negativo)	2,155.02	\$ 16,412.80

Resumen Cuenta General		
	UDIs	PESOS
45 Total de Depósitos del Periodo	310,802.44	\$ 2,367,096.89
46 Total de Cargos del Periodo	64,889.47	\$ 494,203.55
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	245,912.97	\$ 1,872,893.34

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (Udis)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (Udis)
51 Al corriente (0 días de atraso)	135	34.70%	5,747,940.06	36.13%	5,913,050.16
52 de 1 a 30 días	37	9.51%	1,525,810.73	5.09%	904,525.37
53 de 31 a 60 días	6	1.54%	192,416.47	4.33%	686,118.84
54 de 61 a 90 días	6	1.54%	247,097.98	2.04%	321,419.14
55 de 91 a 180 días	8	2.06%	377,320.64	1.78%	375,003.10
56 más de 180 días	197	50.64%	13,089,585.23	50.64%	13,224,604.49
	389	100.00%	21,180,171.11	100.00%	21,424,721.10

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	192	197	389
58 Saldo Insoluto de Principal en (UDIs)	8,090,585.88	13,089,585.23	21,180,171.11
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.20%	61.80%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos Udis	48,413.58	-	\$ 48,413.58
61 Montos Recibidos por Aplicar (UDIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UDIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	121	61,139,002.21	\$ 75,414,079.46

	No. De Créditos	UDI'S	PESOS	Int No Cobrados en UDI'S
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	393	21,424,720.97	\$ 162,180,702.83	-
65 Créditos Liquidados en el periodo	3	102,372.47	\$ 779,677.13	-
66 Créditos Ajudicados	1	65,279.77	\$ 497,176.08	-
67 Créditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	389	21,180,171.11	\$ 161,309,919.95	-

	No. De Créditos	UDI'S	PESOS
70 Créditos Apoyo Infornavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	66,767.72
Prepagos	17,939.49
Total	84,707.21

REPORTE DE COBRANZA MENSUAL F563

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
COBRANZA DEL 1° AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONCEPTO	Valor UDI al 31 de Diciembre de 2022	7,646804
Resumen del Portafolio		
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	21,180,171.11	161,309,919.95
2 Pagos de Principal Programados	144,741.57	\$ 1,106,810.42
3 Pre-pagos de Principal*	73,793.18	\$ 486,241.50
4 Ajudicados	151,642.17	\$ -
5 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$0.00
6 Reactivación de crédito	-	\$0.00
7 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	20,809,994.19	\$ 159,129,946.81
Total de Depósitos del Periodo		
8 Pagos de Principal Programados	144,741.57	\$ 1,106,810.42
9 Pre-pagos de Principal	73,793.18	\$ 486,241.50
10 Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	\$ -
11 Monto Total de Pagos de Principal	218,534.75	\$ 1,593,051.92
12 Intereses Ordinarios	106,934.85	\$817,709.83
13 Intereses Moratorias	9,836.00	\$75,213.96
14 Comisión por Administración	24,271.95	\$185,602.88
15 Penalización por prepago	-	\$ -
16 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	6,098.25	\$46,632.11
17 Seguro	-	\$ -
18 Seguro de Vida y Daños (+ IVA)	10,688.93	\$81,736.18
19 Otros	3,093.18	\$23,652.97
20 Cargo por Cobranza	-	\$ -
21 Cuota de Mantenimiento	-	\$ -
22 Cuota de Conservación	-	\$ -
23 Montos Recibidos por Aplicar	160,923.17	\$1,230,547.93
24 Total de Depósitos del Periodo	379,457.92	\$ 2,823,599.85
Operación de Cobertura de SHF		
25 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	6,098.25	\$46,632.11
26 Cobertura Total a Pagar SHF	2,570.13	\$ 19,653.28
27 Ejercicio de Cobertura SHF Aplicada en el periodo	6,882.01	\$ 52,625.40
28 Saldo a Favor SHF	9,452.14	\$ 32,972.12
29 Saldo a Favor	783.76	\$ 5,993.29
Cargos del Periodo		
30 Saldo a Favor SHF	9,452.14	\$ 19,653.28
31 Seguros de Vida	4,841.45	\$ 37,021.58
32 Seguros de Daños + IVA	2,563.62	\$ 19,603.48
33 Comisión por Administración más IVA	18,213.26	\$ 139,273.25
34 Gastos notariales varios	-	\$ -
35 Cuota de Mantenimiento (Se incluye 19 Bis)	49,995.95	\$ 382,309.22
36 Impuestos	-	\$ -
37 Gastos de cobranza	14,688.22	\$ 112,317.94
38 Pago GPI Y SCV	8,319.40	\$ 63,616.81
39 Devolución de saldo a favor por siniestro	-	\$ -
40 Total de Cargos del Periodo	108,074.04	\$ 773,795.57
Seguros		
41 Seguro de Vida Pagado	4,841.45	\$ 37,021.58
42 Seguro de Daños + IVA Pagado	2,563.62	\$ 19,603.48
43 Seguros de Vida y Daños cobrados	10,688.93	\$ 81,736.18
44 Saldo Positivo (Negativo)	3,283.87	\$ 25,111.11
Resumen Cuenta General		
45 Total de Depósitos del Periodo	369,252.29	\$ 2,823,599.85
46 Total de Cargos del Periodo	101,192.02	\$ 773,795.57
47 Patrimonio Inicial	-	\$ -
48 Rendimientos	-	\$ -
49 Impuestos Inversión	-	\$ -
50 Disponible para Transferir al Fideicomiso 563	268,060.26	\$ 2,049,804.28

Status de la Cartera de Créditos Hipotecarios	No. De Créditos	Porcentaje del Portafolio	Saldo Insoluto de Principal de los Créditos (UdIs)	Porcentaje del Portafolio	Saldo Inicial de Principal de los Créditos (UdIs)
51 Al corriente (0 días de atraso)	135	35.25%	5,721,509.40	34.70%	5,747,940.06
52 de 1 a 30 días	20	5.22%	782,358.44	9.51%	1,525,810.73
53 de 31 a 60 días	19	4.96%	751,945.89	1.54%	1,92,416.47
54 de 61 a 90 días	7	1.83%	265,739.76	1.54%	247,097.98
55 de 91 a 180 días	9	2.35%	412,648.62	2.06%	377,320.64
56 más de 180 días	193	50.39%	12,875,792.08	50.64%	13,089,585.23
	383	100.00%	20,809,994.19	100.00%	21,180,171.11

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
57 Número de Créditos	190	193	383
58 Saldo Insoluto de Principal en (UdIs)	7,934,202.11	12,875,792.08	20,809,994.19
59 Porcentaje del Total de Cartera (por Saldo Insoluto)	38.13%	61.87%	100%

	Cartera Vigente	Cartera Vencida (+ de 180 días)	Total de Cartera
60 Intereses No Cubiertos UdIs	29,296.08	-	29,296.08
61 Montos Recibidos por Aplicar (UdIs)	-	-	-
62 Saldo de Comisiones y Seguros No Cubiertos (UdIs)	-	-	-

	No. De Créditos	Saldo Insoluto	Total de Adeudos
63 Proceso Judicial	119	60,027,879.84	\$ 75,666,095.19

	No. De Créditos	UDI'S	PESOS	Int No Cobrados en UDI'S
64 Créditos Mes Pasado en Portafolio	389	21,180,171.11	\$ 161,309,919.95	-
65 Creditos Liquidados en el periodo	3	117,473.14	\$ 898,294.08	-
66 Creditos Ajudicados	3	151,642.17	\$ 1,159,577.95	-
67 Creditos reactivados	-	-	\$ -	-
68 Créditos Eliminados Pagados por Originador	-	-	\$ -	-
69 Créditos Actuales en el Portafolio	383	20,809,994.19	\$ 159,129,946.81	-

	No. De Créditos	UDI'S	PESOS
70 Créditos Apoyo Infornavit	-	-	\$ -

* Se incluye en este rubro las quitas a capital por los productos solución aplicados en el mes.

Productos solución	-
Prepagos	73,793.18
Total	73,793.18