

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2007 y por el período del 13 de diciembre de 2006 (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006, y Dictamen de los auditores independientes del 23 de abril de 2008

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

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros, por el año terminado el 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 de diciembre de 2006 (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Estado de activos, pasivos y patrimonio	2
Estado de ingresos y egresos	3
Estado de variaciones en el patrimonio	4
Estado de cambios en activos y pasivos	5
Notas a los estados financieros	6

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

Hemos examinado los estados de activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y los estados de ingresos y egresos, de variaciones en el patrimonio y de cambios en los activos, pasivos y patrimonio, que les son relativos, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 de diciembre de 2006 (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financieras mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financieras utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, los estados de activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y los ingresos y egresos, las variaciones en el patrimonio y los cambios en activos, pasivos y patrimonio, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 de diciembre (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006, de conformidad con las normas de información financieras mexicanas.

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



C.F.C. Fernando Noguera Conde

23 de abril de 2008

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

Estado de activos, pasivos y patrimonio

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

(En miles de pesos)

	2007	2006
Activo		
Efectivo e inversiones temporales	\$ 53,541	\$ 19,615
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>1,694,702</u>	<u>2,050,328</u>
Total activo	<u>\$ 1,748,243</u>	<u>\$ 2,069,943</u>
Pasivo		
Provisiones	\$ 2,307	\$ 5,196
Documentos y cuentas por pagar	<u>1,667,174</u>	<u>2,047,536</u>
Total pasivo	1,669,481	2,052,732
Patrimonio		
Patrimonio fideicomitado	2,068,106	2,068,106
Aplicaciones patrimoniales	(2,047,425)	(2,047,425)
Resultado del período anterior	(3,470)	-
Exceso (insuficiencia) de ingresos sobre egresos	<u>61,551</u>	<u>(3,470)</u>
Total patrimonio	<u>78,762</u>	<u>17,211</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 1,748,243</u>	<u>\$ 2,069,943</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Estado de ingresos y egresos

Al 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 de diciembre (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006

(En miles de pesos)

	2007	2006
Ingresos:		
Intereses ganados en inversiones	\$ 5,872	\$ 12
Intereses devengados por cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>303,394</u>	<u>1,715</u>
	309,266	1,727
Egresos:		
Gastos financieros	<u>247,715</u>	<u>5,197</u>
Exceso (insuficiencia) de ingresos sobre egresos	<u>\$ 61,551</u>	<u>\$ (3,470)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Estado de variaciones en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 de diciembre (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006

(En miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Aplicaciones patrimoniales	Resultado del período anterior	Exceso (insuficiencia) de ingresos sobre egresos	Total patrimonio
Aportación patrimonial	\$ 2,068,106	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,068,106
Aplicaciones patrimoniales	-	(2,047,425)	-	-	(2,047,425)
Insuficiencia de ingresos sobre egresos	-	-	-	(3,470)	(3,470)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2,068,106	(2,047,425)	-	(3,470)	17,211
Resultado del período anterior	-	-	(3,470)	3,470	-
Exceso de ingresos sobre egresos	-	-	-	61,551	61,551
Saldos al 31 de diciembre de 2007	<u>\$ 2,068,106</u>	<u>\$(2,047,425)</u>	<u>\$ (3,470)</u>	<u>\$ 61,551</u>	<u>\$ 78,762</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Estado de cambios en activos, pasivos y patrimonio

Al 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 de diciembre (fecha de celebración del contrato) al 31 de diciembre de 2006

(En miles de pesos)

	2007	2006
Actividades de operación:		
Exceso (insuficiencia) de ingresos sobre egresos	\$ 61,551	\$ (3,470)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	355,626	(2,050,328)
(Disminución) aumento en provisiones	(2,889)	5,196
(Disminución) aumento en documentos y cuentas por pagar	<u>(380,362)</u>	<u>2,047,536</u>
Recursos utilizados en (generados por) la operación	33,926	(1,066)
Actividades de financiamiento:		
Aportación de patrimonio	-	2,068,106
Colocación de Certificados Bursátiles, neto	<u>-</u>	<u>(2,047,425)</u>
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>20,681</u>
Aumento en efectivo e inversiones temporales	33,926	19,615
Saldo al inicio del año	<u>19,615</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 53,541</u>	<u>\$ 19,615</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

**Al 31 de diciembre de 2007 y por el período comprendido del 13 al 31 de diciembre de 2006
(En miles de pesos)**

1. Naturaleza del fideicomiso y principales características

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

La fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles serán los flujos de efectivo derivados de la cobranza de los créditos hipotecarios cedidos en garantía que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

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

- Recibir y mantener en propiedad fiduciaria el patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que la guarda y custodia de los expedientes de crédito se hará a través de su depósito, la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas y el beneficio de los seguros, así como la adjudicación, el mantenimiento y la venta de los inmuebles adjudicados si los hubiere, se hará a través de Banorte.
- Emitir con cargo al patrimonio del Fideicomiso los Certificados Bursátiles, suscribir todos aquellos escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios a fin de realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles o mantener su registro, incluyendo más no limitándose a cualquier gestión o promoción ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), Banco de México, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. (BMV) o el S.D. Indeval, S.A. de C.V. (Indeval).
- Llevar a cabo una oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el gran público inversionista exclusivamente en México, para lo cual deberá celebrar un contrato de colocación con el intermediario colocador.

- Recibir cualesquier cantidades adicionales de Banorte durante la vigencia de este Fideicomiso a efecto de cubrir cualesquier faltante de recursos líquidos, mismos que devengarán intereses conforme al régimen de inversión y que serán devueltos en cuanto existan recursos disponibles en el patrimonio del Fideicomiso.
- Celebrar todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso.
- Proporcionar al Fideicomitente y recibir del mismo según sea el caso, la información necesaria para que éste pueda preparar y presentar, ante cualquier autoridad o particular, los avisos y declaraciones (fiscales, contables, y otras) que sean necesarias o convenientes para lograr los fines del presente Fideicomiso.

La emisión y colocación de los Certificados Bursátiles se realizó el 18 de diciembre de 2006. Durante la vigencia del contrato del Fideicomiso, el Fiduciario realizará una o varias emisiones con los términos y condiciones que se especifiquen por parte del Fideicomitente con la asistencia de algún intermediario colocador, cumpliendo con las autorizaciones gubernamentales correspondientes. La emisión se realizó en dos Series, “A” y “B”, por 19,853,820 y 620,431 Certificados Bursátiles, respectivamente, con valor nominal de cien pesos cada uno, los cuales fueron pactados a una tasa de interés de 8.27% y 9.45% anual, respectivamente.

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no tiene obligaciones de carácter laboral y es administrado por el Fiduciario.

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

2. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CNIF). Su preparación requiere que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso se resumen a continuación:

- a. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - Dado que el Fideicomiso es de administración no representa un negocio al cual le aplique el reconocimiento de los efectos de la inflación que requiere la NIF B-10 “Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera”.
- b. **Efectivo e inversiones temporales** - Se valúan al costo de adquisición, más rendimientos devengados, o a su valor neto de realización estimado, el que sea menor.

- c. **Cuentas por cobrar fideicomitidas** - Corresponde a los derechos de crédito de garantía hipotecaria y sus accesorios, incluyendo los seguros correspondiente a cada uno de los títulos, originados y administrados por Banorte que derivan de la cobranza de los créditos hipotecarios transferidos en garantía que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.
- d. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- e. **Impuesto sobre la renta e impuesto al activo** - El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia. Consecuentemente, el Fideicomiso no es sujeto del impuesto sobre la renta ni del impuesto al activo.
- f. **Aplicaciones patrimoniales** - Se registran contablemente en el patrimonio del Fideicomiso conforme se devengan.
- g. **Reconocimiento de ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan con base en los rendimientos de las inversiones en valores que se tienen.
- h. **Reconocimiento de gastos de administración y promoción** - Los gastos de administración y promoción se registran cuando tienen una obligación y corresponde a gastos de emisión y gastos de administración del Fideicomiso.

3. Efectivo e inversiones temporales

Se integra como sigue:

	2007	2006
Efectivo	\$ 656	\$ 4,664
Inversiones temporales	<u>52,885</u>	<u>14,951</u>
	<u>\$ 53,541</u>	<u>\$ 19,615</u>

4. Cuentas por cobrar fideicomitidas

Al 31 de diciembre de 2007, la cartera hipotecaria se integra como sigue:

	2007	2006
Cartera vigente	\$ 1,672,464	\$ 2,050,328
Cartera vencida	<u>22,238</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,694,702</u>	<u>\$ 2,050,328</u>

Las tasas de interés pactadas en los contratos de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso y que forman parte de su patrimonio, fluctúan entre 11.5% y 17.99%.

5. Patrimonio fideicomitado

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

- a. Los créditos que sean afectados con relación a cada operación de bursatilización, los derechos derivados de los mismos y cualesquiera documentos relacionados. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el importe de los créditos asciende a \$1,694,702 y \$2,050,328, respectivamente.

- b. Cualquier recurso derivado de la cobranza de los créditos, incluyendo unidades u otros bienes recibidos en pago o recuperados con relación a los mismos, el producto neto de la liquidación o venta de dichas unidades o bienes y cualquier anticipo realizado por Banorte con relación a los mismos.
- c. Los frutos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos cedidos al Fiduciario.
- d. Cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el fideicomiso, así como los rendimientos y cualquier cantidad cobrada al amparo de dichos instrumentos.
- e. Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes y derechos que se mantengan en cualquier momento en las cuentas operativas y en las cuentas de cobranza.
- f. El producto neto de liquidación que resulte de la ejecución de un crédito hipotecario vencido (incluyendo sin limitación la enajenación de cualquier inmueble adjudicado, si lo hubiere).

6. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2008, por el Lic. Luís Turcott Ríos, Director de Operación Fiduciaria (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.