

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

Estados financieros por los años que  
terminaron el 31 de diciembre de 2008 y  
2007 y Dictamen de los auditores  
independientes del 13 de abril de 2009

**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 los años que  
terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales	2
Estados de resultados y variaciones en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008	4
Estado de cambios de activos, pasivos y patrimonio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007	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 balances generales del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y sus relativos estados de resultados y variaciones en el patrimonio, por los años que terminaron en esas fechas, de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008 y de cambios de activos, pasivos y patrimonio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007. 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.

Como se menciona en la Nota 2, a partir del 1 de enero de 2008, el Fideicomiso adoptó la disposición de la nueva norma de información financiera: B-2, Estado de flujos de efectivo.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los estados de resultados y de variaciones en el patrimonio, por los años que terminaron en esas fechas, de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008 y de cambios de activos, pasivos y patrimonio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007, de conformidad con las normas de información financieras mexicanas.

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



C.B.C. Fernando Noguera Conde

13 de abril de 2009

**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)**

## **Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

(En miles de pesos)

	2008	2007
<b>Activo</b>		
Efectivo e inversiones temporales	\$ 45,833	\$ 53,541
Cuentas por cobrar fideicomitidas	<u>1,409,117</u>	<u>1,694,702</u>
Total activo	<u>\$ 1,454,950</u>	<u>\$ 1,748,243</u>
<b>Pasivo</b>		
Provisiones	\$ 1,202	\$ 1,254
Documentos y cuentas por pagar	<u>1,341,965</u>	<u>1,668,227</u>
Total pasivo	1,343,167	1,669,481
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio fideicomitado inicial	78,762	17,211
Patrimonio fideicomitado del período	<u>33,021</u>	<u>61,551</u>
Total patrimonio	<u>111,783</u>	<u>78,762</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 1,454,950</u>	<u>\$ 1,748,243</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 resultados y de variaciones en el patrimonio**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007

(En miles de pesos)

	2008	2007
Ingresos por intereses	\$ 258,179	\$ 309,266
Gastos por intereses	126,436	157,940
Margen financiero	<u>131,743</u>	<u>151,326</u>
Gastos de administración y promoción	<u>19,427</u>	<u>21,668</u>
Exceso de ingresos sobre egresos	112,316	129,658
Disminución por reembolsos patrimoniales	<u>(79,295)</u>	<u>(68,107)</u>
Patrimonio fideicomitado del período	33,021	61,551
Patrimonio fideicomitado inicial	<u>78,762</u>	<u>17,211</u>
Total del patrimonio	<u>\$ 111,783</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 flujos de efectivo**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008

(En miles de pesos)

	<b>2008</b>
Actividades de operación:	
Exceso de ingresos sobre egresos	\$ 112,316
Disminución en:	
Cuentas por cobrar fideicomitidas	285,585
Provisiones	(52)
Documentos y cuentas por pagar	<u>(326,262)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	71,587
Actividades de financiamiento:	
Disminución por reembolsos patrimoniales	<u>(79,295)</u>
Disminución neta de efectivo e inversiones temporales	(7,708)
Efectivo al inicio del año	<u>53,541</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 45,833</u>

Las notas adjuntas son parte de este estado financiero.

**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 de activos, pasivos y patrimonio**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007

(En miles de pesos)

	2007
Actividades de operación:	
Exceso de ingresos sobre egresos	\$ 129,658
Disminución en:	
Cuentas por cobrar fideicomitadas	355,626
Provisiones	(2,889)
Documentos y cuentas por pagar	<u>(380,362)</u>
Recursos generados por la operación	102,033
Financiamiento:	
Disminución por reembolsos patrimoniales	<u>(68,107)</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(68,107)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Aumento en efectivo e inversiones temporales	33,926
Saldo al inicio del año	<u>19,615</u>
Saldo al final del año	<u><u>\$ 53,541</u></u>

Las notas adjuntas son parte de este estado financiero.

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

## **Notas a los estados financieros**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007**

**(En miles de pesos)**

### **1. Naturaleza del fideicomiso y principales características**

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

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

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

## **2. Resumen de las principales políticas contables**

Los estados financieros adjuntos cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). 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. Cambios contables**

A partir del 1 de enero de 2008, el Fideicomiso adoptó las siguientes nuevas NIF:

- **NIF B-2, Estado de flujos de efectivo (NIF B-2)** - Sustituye al Boletín B-12, Estado de cambios en la situación financiera. La NIF B-2, establece la posibilidad de determinar y presentar los flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método directo o el método indirecto. El Fideicomiso decidió utilizar el método indirecto. El estado de flujos de efectivo se presenta en pesos nominales. La NIF B-2 establece que este cambio contable debe reconocerse mediante la aplicación prospectiva, en consecuencia, el Fideicomiso presenta el estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en la situación financiera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente.
- **NIF B-10, Efectos de la inflación (NIF B-10)** - Considera dos entornos económicos: a) inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior a 26%, caso en el cual requiere el reconocimiento de los efectos de la inflación, y b) no inflacionario, cuando en el mismo período la inflación es menor a 26%; en este último caso, no se deben reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros.

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es 11.56%, por lo tanto, dado que el entorno económico califica como no inflacionario, durante el ejercicio de 2008 el Fideicomiso no reconoció los efectos de la inflación en los estados financieros. Asimismo al 31 de diciembre de 2007, el Fideicomiso no reconoció los efectos de la inflación en la información financiera de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Boletín B-10 de las NIF, debido a que se consideró que no tuvo efectos significativos, al ser éste un Fideicomiso de reciente creación y no tener activos no monetarios.

- 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 empresarial a tasa única**- 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 empresarial a tasa única.
- 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 cuentas por cobrar fideicomitidas y de las inversiones en valores que se tienen.
- h. Reconocimiento de gastos por intereses** - Los gastos por intereses provienen de los intereses de los Certificados Bursátiles y se reconocen en resultados conforme se devengan.



- i. **Reconocimiento de gastos de administración y promoción** - Los gastos de administración y promoción se registran cuando se tiene una obligación y corresponde a gastos de emisión y gastos de administración del Fideicomiso.

**3. Efectivo e inversiones temporales**

	2008	2007
Efectivo	\$ -	\$ 656
Inversiones temporales	45,833	52,885
	<u>\$ 45,833</u>	<u>\$ 53,541</u>

**4. Cuentas por cobrar fideicomitidas**

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la cartera hipotecaria se integra como sigue:

	2008	2007
Cartera vigente	\$ 1,343,048	\$ 1,672,464
Cartera vencida	66,069	22,238
	<u>\$ 1,409,117</u>	<u>\$ 1,694,702</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 11.90% y 17.90%.

**5. Documentos y cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el Fideicomiso tiene pasivos bursátiles como se muestra a continuación:

Título	Moneda	Vencimiento	Tasa de Interés	2008 Importe	2007 Importe
Certificado Bursátil (BNORCB 06)	MXP	25/11/2021	Tasa fija del 8.25% anual	\$ 1,298,876	\$ 1,615,217
Certificado Bursátil (BNORCB 06-2)	MXP	25/11/2021	Tasa fija del 9.45% anual	41,234	50,704
				1,340,110	1,665,921
Intereses devengados no pagados				1,855	2,306
Total				<u>\$ 1,341,965</u>	<u>\$ 1,668,227</u>

**6. Patrimonio fideicomitado**

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

- 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 2008 y 2007 el importe de los créditos asciende a \$1,409,117 y \$1,694,702, respectivamente.
- Cualquier recurso derivado de la cobranza de los créditos, incluyendo unidades u otros bienes recibidos en pago o recuperados con relación a los mismos, el producto neto de la liquidación o venta de dichas unidades o bienes y cualquier anticipo realizado con relación a los mismos.
- Los frutos, productos y accesorios de todos los bienes y derechos cedidos al Fiduciario.
- 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).

#### **7. Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 13 de abril de 2009, por el Lic. Luis 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.