

**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 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 2007

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 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 de 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 el estado de activos, pasivos y patrimonio del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la emisión de Certificados Bursátiles (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2006, y los estados de ingresos y egresos, de variaciones en el patrimonio y de cambios en los activos, pasivos y patrimonio, que le son relativos 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 nuestra auditoría.

Nuestro examen fue realizado 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 nuestro examen proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, el estado de activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la emisión de Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2006, y los ingresos y egresos, las variaciones en el patrimonio y los cambios en los activos, pasivos y patrimonio, por el período comprendido del 13 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.P.C. Fernando Noguera Conde

23 de abril de 2007

**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 2006

(En miles de pesos)

Activo

Efectivo e inversiones temporales	\$ 19,615
Cuentas por cobrar - fideicomitidas	<u>2,050,328</u>
Total activo	<u>\$ 2,069,943</u>

Pasivo

Provisiones	\$ 5,196
Documentos y cuentas por pagar	<u>2,047,536</u>
Total pasivo	2,052,732

Patrimonio

Patrimonio fideicomitado	\$ 2,068,106
Aplicaciones patrimoniales	(2,047,425)
Exceso de egresos sobre ingresos	<u>(3,470)</u>
Total patrimonio	<u>17,211</u>
Total pasivo y patrimonio	<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

Por el período del 13 al 31 de diciembre de 2006
(En miles de pesos)

Ingresos:	
Intereses ganados	12
Ingreso por interés	\$ 1,715
	<u>1,727</u>
Egresos:	
Gastos financieros	<u>5,197</u>
	<u>5,197</u>
Exceso de egresos sobre ingresos	<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

Por el período del 13 al 31 de diciembre de 2006
(En miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Aplicaciones patrimoniales	Exceso de egresos sobre ingresos	Total patrimonio
Aportación patrimonial	\$ 2,068,106	\$ -	\$ -	\$ 2,068,106
Aplicaciones patrimoniales	-	(2,047,425)	-	(2,047,425)
Exceso de egresos sobre ingresos	-	-	(3,470)	(3,470)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	<u>\$ 2,068,106</u>	<u>\$ (2,047,425)</u>	<u>\$ (3,470)</u>	<u>\$ 17,211</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 de activos, pasivos y patrimonio

Por el período del 13 al 31 de diciembre de 2006

(En miles de pesos)

Actividades de operación:	
Exceso de egresos sobre ingresos	\$ (3,470)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(2,050,328)
Aumento en documentos y cuentas por pagar	2,047,536
Aumento en provisiones	<u>5,196</u>
Recursos generados por la operación	<u>(1,066)</u>
Financiamiento:	
Aportación de patrimonio	2,068,106
Colocación de Certificados Bursátiles, neto	<u>(2,047,425)</u>
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>20,681</u>
Aumento de efectivo e inversiones temporales – saldo al final del período	<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

Por el período 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 (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 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.

- Proporcionar a las autoridades correspondientes a través de los medios establecidos para tal efecto dentro de los ciento veinte días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social del Fideicomiso, un ejemplar de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes a dicho ejercicio que incluya estado de activos, pasivos y patrimonio, estado de ingresos y egresos, estado de variaciones en el patrimonio y estado de cambios de activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso, mismos que deberán de estar dictaminados por los auditores externos aprobados por el Fideicomitente y el Representante Común.
- 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

Normas de información financiera - A partir del 1º de junio de 2004, la función y responsabilidad de la emisión de las Normas de Información Financiera ("NIF"), corresponde al Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A. C. ("CINIF"). El CINIF decidió renombrar los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que anteriormente emitía el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. ("IMCP") como NIF. Al 31 de diciembre de 2005 se habían emitido ocho NIF de la serie NIF A (de la NIF A-1 a la NIF A-8) que constituyen el Marco Conceptual, destinado a servir como sustento racional para el desarrollo de dichas normas y como referencia en la solución de los problemas que surgen en la práctica contable y la NIF B-1, "Cambios contables y correcciones de errores", que entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2006.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso están de acuerdo con las normas de información financieras mexicanas (NIF) y 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" de las NIF.
- 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 que derivan de la cobranza de los créditos hipotecarios transferidos en garantía que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.
- d. *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.
- e. *Aplicaciones patrimoniales* - Se registran contablemente en el patrimonio del Fideicomiso conforme se devengan.
- f. *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.

3. Efectivo e inversiones temporales

Se integra como sigue:

Efectivo	\$	4,664
Inversiones temporales		14,951
	\$	<u>19,615</u>

4. 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 2006 el importe de los créditos asciende a \$2,050,328.
- 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. Por 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. Por 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).

5. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2007, por el Lic. Luis Turcott Ríos Director de Operación Fiduciaria y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.