

**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 2010 y
2009 y Dictamen de los auditores
independientes del 30 de abril de 2011

**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 2010 y 2009**

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales	2
Estados de resultados	3
Estados de variaciones en el patrimonio	4
Estados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6

Dictamen de los auditores independientes al 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 2010 y 2009 y sus relativos estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas. 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 financiera 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 financiera 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, la situación financiera del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/00583 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

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



CPC Fernando Nogueza Conde

30 de abril de 2011

**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 2010 y 2009

(Cifras en miles de pesos)

	2010	2009
Activo		
Inversiones temporales	\$ 55,682	\$ 31,487
Cuentas por cobrar fideicomitidas	985,016	1,176,083
Bienes adjudicados	749	-
Total activo	<u>\$ 1,041,447</u>	<u>\$ 1,207,570</u>
Pasivo y Patrimonio		
Otras cuentas por pagar	\$ 86	\$ 53
Documentos por pagar a largo plazo	859,550	1,059,653
Total pasivo	859,636	1,059,706
Patrimonio		
Patrimonio fideicomitado	20,906	20,681
Excedente acumulado de ingresos sobre egresos	85,387	34,275
Exceso de ingresos sobre egresos del año	75,518	92,908
Total patrimonio	181,811	147,864
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 1,041,447</u>	<u>\$ 1,207,570</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)**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Cifras en miles de pesos)

	2010	2009
Ingresos por intereses	\$ 171,698	\$ 211,174
Gastos por intereses	<u>(80,951)</u>	<u>(100,978)</u>
Margen financiero	90,747	110,196
 Gastos de administración y promoción	 <u>(15,229)</u>	 <u>(17,288)</u>
Exceso de ingresos sobre egresos	<u>\$ 75,518</u>	<u>\$ 92,908</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)**

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio fideicomitado	Excedente acumulado de ingresos sobre egresos	Exceso de ingresos sobre egresos del año	Total patrimonio
Saldos al 1º de enero de 2009	\$ 20,681	\$ (21,214)	\$ 112,316	\$111,783
Traspaso del excedente de ingresos sobre egresos del año anterior	-	112,316	(112,316)	-
Reembolsos patrimoniales	-	(56,827)	-	(56,827)
Exceso de ingresos sobre egresos del año	-	-	92,908	92,908
Saldos al 31 de diciembre de 2009	20,681	34,275	92,908	147,864
Traspaso del excedente de ingresos sobre egresos del año anterior	-	92,908	(92,908)	-
Aportaciones patrimoniales	225	-	-	225
Reembolsos patrimoniales	-	(41,796)	-	(41,796)
Exceso de ingresos sobre egresos del año	-	-	75,518	75,518
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>\$ 20,906</u>	<u>\$ 85,387</u>	<u>\$ 75,518</u>	<u>\$181,811</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)**

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Cifras en miles de pesos)

	2010	2009
Actividades de operación:		
Exceso de ingresos sobre egresos	\$ 75,518	\$ 92,908
Disminución en:		
Cuentas por cobrar fideicomitidas	191,067	233,034
Documentos y cuentas por pagar	(200,103)	(283,461)
Aumento en:		
Otras cuentas por pagar	33	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	66,515	42,481
Actividades de inversión:		
Aumento de bienes adjudicados	(749)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(749)	-
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	65,766	42,481
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones patrimoniales	225	-
Reembolsos patrimoniales	(41,796)	(56,827)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(41,571)	(56,827)
Aumento (disminución) neto de efectivo	24,195	(14,346)
Inversiones temporales al inicio del año	31,487	45,833
Inversiones temporales al final del año	\$ 55,682	\$ 31,487

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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Cifras 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 son 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 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 su vigencia, a efecto de cubrir cualesquier faltante de recursos líquidos, mismos que devengarán intereses conforme al régimen de inversión y que serán devueltos en cuanto existan recursos disponibles en el patrimonio del Fideicomiso.
- Celebrar todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso.
- Proporcionar al Fideicomitente y recibir del mismo según sea el caso, la información necesaria para que éste pueda preparar y presentar, ante cualquier autoridad o particular, los avisos y declaraciones (fiscales, contables, y otras) que sean necesarias o convenientes para lograr los fines del presente Fideicomiso.

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

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

2. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso están de acuerdo con las normas de información financiera mexicanas (NIF). Todas las políticas contables mencionadas requieren que la administración 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. Aun cuando los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones la administración del Fideicomiso 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. ***Inversiones temporales*** - Se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, o a su valor neto de realización estimado, el que sea menor.
- b. ***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.
- c. ***Cartera de crédito vencida*** - Los créditos son registrados como vencidos cuando se cumplen más de 3 pagos mensuales en los cuales no hayan sido íntegramente pagadas todas las cantidades previstas en el contrato de crédito respectivo por el acreditado.
Los créditos vencidos se consideran como cartera vigente hasta el momento en que existe evidencia del pago del 100% de los adeudos vencidos.
- 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. ***Aportaciones y reembolsos 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*** - Se registran cuando se tiene una obligación y corresponde a gastos de emisión y gastos de administración del Fideicomiso.

3. Cuentas por cobrar fideicomitidas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la cartera hipotecaria se integra como sigue:

	2010	2009
Cartera vigente	\$ 864,715	\$ 1,067,598
Cartera vencida	120,301	108,485
	<u>\$ 985,016</u>	<u>\$ 1,176,083</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%.

4. Documentos y cuentas por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Fideicomiso tiene pasivos bursátiles como se muestra a continuación:

Título	Moneda	Vencimiento	Tasa de Interés	2010	2009
Certificado Bursátil (BNORCB 06)	MXP	25/11/2021	Tasa fija del 8.27% anual	\$ 831,951	\$ 1,025,629
Certificado Bursátil (BNORCB 06-2)	MXP	25/11/2021	Tasa fija del 9.45% anual	26,411	32,559
				<u>858,362</u>	<u>1,058,188</u>
Intereses devengados no pagados				<u>1,188</u>	<u>1,465</u>
Total				<u>\$ 859,550</u>	<u>\$ 1,059,653</u>

5. Patrimonio fideicomitido

Conforme al contrato de Fideicomiso el patrimonio fideicomitido 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 2010 y 2009 el importe de los créditos asciende a \$985,016 y \$ 1,176,083, 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 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. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2010 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes mejoras a las NIF, que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2011:

NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores;
NIF B-2, Estado de flujos de efectivo;
Boletín C-3, Cuentas por cobrar;
NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso está en proceso de determinar los efectos de estas mejoras en su información financiera.

7. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2011, por el Actuario Edgar Figueroa Pantoja Subdirector de Operación Fiduciaria y el Licenciado en Contaduría Enrique Huerta Atriano, Gerente de Información Financiera (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario).