

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de cambios en los flujos de efectivo	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas sobre los estados financieros	7 a 11

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

México, D. F., 6 de mayo de 2009

A Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,
Fiduciario del Fideicomiso Número 563 para la Emisión
de Certificados Bursátiles

Hemos examinado los balances generales del Fideicomiso Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles, administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y los estados de cambios en los flujos de efectivo, de variaciones en el patrimonio y de cambios en la situación financiera 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 condiciones contractuales relativas. 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 los criterios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración del Fideicomiso 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 sobre los estados financieros adjuntos, el Fiduciario prepara y presenta los estados financieros del Fideicomiso, con base en las reglas específicas del contrato del Fideicomiso, las cuales, en los casos que se mencionan en dicha nota, difieren de las Normas de Información Financiera Mexicanas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario al 31 de diciembre de 2008 y 2007, así como los cambios en los flujos de efectivo, las variaciones en su patrimonio y los cambios en su situación financiera por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las condiciones contractuales relativas.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. José Antonio Quesada Palacios
Socio de Auditoría

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

BALANCES GENERALES

(Miles de pesos)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Activo</u>		
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones en valores	\$ 14,810	\$ 12,167
Documentos por cobrar (Nota 3)	442,938	478,635
Total activo	<u>\$457,748</u>	<u>\$490,802</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo:		
Cuentas por pagar	\$ 367	\$ 401
Certificados bursátiles (Nota 4)	431,686	471,287
Total pasivo	<u>432,053</u>	<u>471,688</u>
Patrimonio:		
Patrimonio fideicomitado (Nota 5)	8,844	8,844
Flujos acumulados	10,270	(1,099)
Flujo del período	6,581	11,369
Total patrimonio	<u>25,695</u>	<u>19,114</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$457,748</u>	<u>\$490,802</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS FLUJOS DE EFECTIVO

(Miles de pesos)

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos por intereses	\$60,897	\$91,103
Gastos por intereses	(53,776)	(51,583)
Utilidad por valorización	<u>30,460</u>	<u> </u>
Ingresos- Neto	37,581	39,520
Egresos:		
Comisiones por administración	(4,993)	(5,055)
Gastos de emisión	(6,545)	(6,882)
Reembolsos de excedentes	(19,143)	15,948
Impuestos y derechos	<u>(319)</u>	<u>(266)</u>
Total Egresos	<u>(31,000)</u>	<u>(28,151)</u>
Flujo del periodo	<u>\$ 6,581</u>	<u>\$11,369</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u> <u>fideicomiso</u>	<u>Flujos</u> <u>acumulados</u>	<u>Flujo</u> <u>del período</u>	<u>Total</u> <u>patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2007	\$9,386	-	(\$ 1,099)	\$ 8,287
Traspaso a flujos acumulados		(\$ 1,099)	1,099	-
Movimientos en el patrimonio	(542)			(542)
Flujo del período	_____	_____	<u>11,369</u>	<u>11,369</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2007	<u>8,844</u>	<u>(1,099)</u>	<u>11,369</u>	<u>19,114</u>
Traspaso a flujos acumulados		11,369	(11,369)	-
Flujo del período	_____	_____	<u>6,581</u>	<u>6,581</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>\$8,844</u>	<u>\$10,270</u>	<u>\$ 6,581</u>	<u>\$25,695</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

(Miles de pesos)

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo del período	\$ 6,581	\$11,369
Aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación:		
Documentos por cobrar	35,697	12,142
Cuentas por pagar	(34)	115
Certificados bursátiles	<u>(39,601)</u>	<u>(33,255)</u>
Recursos generados por (utilizados en) actividades de operación	<u>2,643</u>	<u>(9,629)</u>
Aumento (disminución) en efectivo e inversiones temporales	2,643	(10,171)
Efectivo e inversiones en valores al principio del período	<u>12,167</u>	<u>22,338</u>
Efectivo e inversiones en valores al final del período	<u>\$14,810</u>	<u>\$12,167</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO NÚMERO 563 PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES
ADMINISTRADO POR BANCO INVEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(cifras expresadas en miles de pesos mexicanos,
excepto número de certificados y su valor nominal)

NOTA 1 - ACTIVIDAD Y FINES DEL FIDEICOMISO:

Con objeto de mostrar la información financiera que cumpla los objetivos que más adelante se mencionan y que persigue Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario emisor, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Número 563 para la emisión de Certificados Bursátiles, los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con las bases de registro que se describen en la Nota 2, toda vez que dicha información financiera pretende, entre otras cosas lo siguiente:

- a) Reflejar los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles (CBs) y sus amortizaciones.
- b) Mostrar los recursos que se destinaron para la obtención, mediante cesión al fiduciario, de los créditos.
- c) Reflejar los flujos derivados de la administración del patrimonio fideicomitado.
- d) Reflejar el patrimonio en efectivo de los derechos de cobro sobre la cartera de créditos a la fecha de los estados financieros.

El contrato del Fideicomiso Número 563 para la emisión de CBs administrado por Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario, (Fideicomiso), fue constituido como fideicomiso de administración el 11 de octubre de 2006, con una duración indefinida, sin que exceda del plazo máximo legal. El contrato de fideicomiso fue firmado por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Ixe Grupo Financiero, con el carácter de fideicomitente (Fideicomitente) y fideicomisario en segundo y actuando como fiduciario Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero (Fiduciario). Los fideicomisarios en primer lugar son los tenedores de los CBs que emita el Fideicomiso.

El propósito principal del Fideicomiso es emitir CBs con garantía de pago oportuno por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), en una o varias emisiones que serán colocadas total o parcialmente entre el público inversionista, y entregará el producto de su colocación a la Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito que aportó al Fideicomiso. Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que de vez en vez lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de CBs; lo anterior en el entendido que a cada emisión corresponderá una de dichas porciones o fondos comunes y, en su caso, a cada serie corresponderá uno de los fondos individuales por serie. Asimismo el Fideicomiso podrá emitir CBs no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los CBs no correspondidos por derechos de crédito aportados, se mantendrá en el patrimonio del Fideicomiso y dichos recursos líquidos podrán destinarse a adquirir derechos de crédito adicionales que en el futuro aporte la Fideicomitente, en los términos del presente instrumento.

Con fecha 12 de octubre de 2006, se llevó a cabo la primera emisión de CBs, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

El representante común de los tenedores de los CBs es Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero (Representante Común).

El contrato de Fideicomiso establece que, el Fiduciario deberá llevar a cabo las siguientes actividades:

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Realizar todos los actos necesarios y razonablemente a su alcance para mantener la exigibilidad y la validez de la garantía financiera y de los documentos del Fideicomiso en los cuales sea parte;
- c. Con base en el patrimonio fideicomitado y mediante la suscripción de un título único múltiple, emitir y llevar a cabo la colocación de los CBs por el monto y demás términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente, mediante la celebración de un contrato de intermediación bursátil con el intermediario colocador.
- d. Pagar a los tenedores de los CBs con cargo al patrimonio fideicomitado y a su respectivo vencimiento, el monto del principal más el rendimiento causado correspondiente.

- e. Proporcionar a petición del garante financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador sustituto según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la emisión o los documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del representante común, de los tenedores preferentes el tenedor de las constancias o cualquier autoridad;
- f. Pagar los certificados bursátiles fiduciarios preferentes en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos;

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

NOTA 2 - RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 6 de mayo de 2009, por el Delegado Fiduciario Luis Fernando Turcott Ríos, quien cuenta con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

El registro de las operaciones y la presentación de los estados financieros del Fideicomiso se llevan a cabo de conformidad con las bases que a continuación se señalan, las cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas en la presentación de los estados financieros y en lo señalado en los incisos b., y e., siguientes.

La contabilización de las operaciones realizadas por el Fideicomiso está basada en las reglas específicas del contrato del Fideicomiso.

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas:

- a. Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención del uso que la Administración del Fideicomiso les asigna al momento de su adquisición en instrumentos financieros con fines de negociación (títulos recibidos en reporto).

Inicialmente se registran a su costo de adquisición y posteriormente se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un activo financiero o liquidarse un pasivo financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción en libre competencia.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 los títulos recibidos en reporto tenían un plazo de vencimiento de dos días, y un premio de 8.24% y 7.35%, respectivamente.

- b. Los documentos por cobrar lo constituyen los financiamientos a constructores y desarrolladores (promotores) documentados por el Fideicomitente mediante contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y la obligación de pago de dichos promotores mediante la

suscripción de pagarés por parte de los mismos a la orden del Fideicomitente. La forma ordinaria de liquidar el principal e intereses de dichos financiamientos es mediante la participación de los Fondos de Vivienda integrados por instituciones financieras gubernamentales y no gubernamentales avaladas por el Gobierno Federal. El importe principal de los financiamientos mencionados, puede ser liquidado directamente por los promotores como consecuencia de un pago al contado por los compradores de las viviendas construidas en los desarrollos inmobiliarios cuando tales compradores cuentan con los recursos necesarios.

Las NIF requieren llevar a cabo un estudio sobre la cobrabilidad de la cartera vencida y constituir, en su caso, una estimación para cuentas de cobro dudoso.

- c. Las provisiones de pasivo reconocidas en el balance general, representan obligaciones presentes en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación razonable efectuada por la Administración.

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran en su totalidad por los intereses devengados por los CB. Véase Nota 4.

- d. Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, con características de pasivo, se registran desde su emisión como pasivo. Las pérdidas y ganancias relacionadas con componentes de instrumentos financieros clasificados como pasivos se presentan dentro de los ingresos netos en el estado de cambios en los flujos de efectivo.
- e. Los ingresos por intereses de recuperación de créditos se registran al recibirse.

Las NIF requieren que los intereses se reconozcan como ingresos conforme se devengan.

NOTA 3 - DOCUMENTOS POR COBRAR:

Los documentos por cobrar están integrados por créditos simples con objeto de garantizar la emisión FCASACB-06U de CB; al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el importe de dichos documentos es por \$442,938 y \$478,635, respectivamente.

Los cobros del principal, intereses y accesorios recibidos de parte del Fideicomitente serán destinados al pago de las cantidades que correspondan a favor de los tenedores de los CB.

NOTA 4 - CERTIFICADOS BURSÁTILES:

El 9 de octubre de 2006, el Fideicomiso fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la emisión de CBs hasta por un monto de \$1,000,000, de los cuales en esa misma fecha colocó \$504,542 (135,139 UDIS). La vigencia de dichos CBs es de tres años, contando con la garantía de pago oportuno por parte de la SHF.

El monto del principal se pagará mediante amortizaciones parciales o a la fecha de vencimiento. Además, generarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los CBs en circulación de 5.10% equivalente a adicionar 1.10 (uno punto diez) puntos a la tasa del Udibono a 10 años vigentes a la fecha de emisión (4-cuatro-puntos), dicho monto será pagadero de forma mensual los días 25 de cada mes.

NOTA 5 - PATRIMONIO:

El patrimonio fideicomitado está constituido por las aportaciones del Fideicomitente ante la institución financiera que ejerce la función de fiduciario, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 está constituido por un importe de \$8,844.

NOTA 6 - ASPECTOS FISCALES:

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características del Fideicomiso, los efectos de impuesto sobre la renta e impuesto empresarial a tasa única de las operaciones del Fideicomiso son reconocidos y solventados por los Fideicomitentes.