

DATOS DEL CLIENTE (FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISO Y EMISIÓN)

REPORTE DE SALDOS Y DEPOSITOS

|                       |  | ENERO 2013            |
|-----------------------|--|-----------------------|
|                       |  | PERIODO               |
|                       |  | PESOS                 |
| ANÁLISIS DE SALDOS    | Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios | 899,788,286.83        |
|                       | Pagos de Principal Programados             | -4,658,994.87         |
|                       | Pre-pagos de Principal                     | -11,791,306.83        |
|                       | Prepagos totales                           | -16,450,301.70        |
|                       | Adjudicación                               | -1,393,005.93         |
|                       | Devoluciones                               | 0.00                  |
|                       | Dación en Pago                             | 0.00                  |
|                       | Saldo Final de los Créditos Hipotecarios   | 881,871,544.45        |
|                       |  |                       |
| DEPOSITOS DEL PERIODO | Intereses                                  | -7,914,434.13         |
|                       | Pagos de Principal                         | -16,450,301.70        |
|                       | Comisiones                                 | -84,270.09            |
|                       | Primas de Seguros                          | -955,172.20           |
|                       | Error Deposito                             | 0.00                  |
|                       | Diferimiento                               | 0.00                  |
|                       | Quita Condicionada                         | 0.00                  |
|                       | <b>TOTAL DEPOSITOS</b>                     | <b>-25,404,178.12</b> |
|                       | Ingreso por deposito en exceso             | 0.00                  |
|                       | Ingresos por venta de Inmuebles            | 0.00                  |
|                       | Ingresos por cobro de garantía             | -306,209.78           |
|                       | Reembolso de primas de Seguro              | 0.00                  |
|                       | <b>DEPOSITOS TOTALES</b>                   | <b>-25,710,387.90</b> |

|               |                                   |           |
|---------------|-----------------------------------|-----------|
| REESTRUCTURAS | Quitas Condicionadas              | 68,367.91 |
|               | Saldo Diferido Total              | 0.00      |
|               | Saldo Diferido Capital            | 0.00      |
|               | Saldo Diferido Diferido Acumulado | 0.00      |
|               | Condonación a Principal           | 42,006.04 |
|               | Condonación a Intereses           | 87,897.57 |
|               | Condonación a Seguros             | 0.00      |

GASTOS DEL PERIODO

|        |                                      |                     |
|--------|--------------------------------------|---------------------|
| GASTOS | Comisión por Administración          | 937,279.47          |
|        | Primas Pagas de Seguros              | 1,014,662.84        |
|        | Devolucion por deposito en exceso    | 580.00              |
|        | Gastos de Cobranza                   | 232,000.00          |
|        | Primas del Seguro del portafolio GPI | 39,103.28           |
|        | Primas del Seguro del portafolio SCV | 110,069.78          |
|        | <b>TOTAL DE GASTOS</b>               | <b>2,333,695.37</b> |

ene-13

|   | CARTERA VIGENTE | CARTERA VENCIDA (+ DE 90DÍAS) | CRÉDITOS EN PAGO SOSTENIDO | TOTAL DE CARTERA (VIGENTE Y VENCIDA) |
|---|-----------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| NÚMERO DE CRÉDITO                           | 1,214           | 89                            | 8                          | 1,303                                |
| SALDO INSOLUTO DE PRINCIPAL                 | 799,443,291.81  | 82,428,252.64                 | 6,261,969.07               | 881,871,544.45                       |
| PORCENTAJE DE TOTAL DE LA CARTERA (POR SDO) | 90.6530%        | 9.3470%                       | 0.7101%                    | 100%                                 |

| NÚMERO DE AMORTIZACIONES QUE TIENE VENCIDAS | STATUS DE LA CARTERA INVEX | No. DE CRÉDITOS | SALDO INSOLUTO DEL PRINCIPAL DE LOS CRÉDITOS | PORCENTAJE DEL PORTAFOLIO |
|---|----------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| 0   | AL CORRIENTE               | 1,031           | 660,772,724.69                               | 74.9285%                  |
| 1   | DE 1 A 30 DÍAS             | 140             | 95,792,725.59                                | 10.8624%                  |
| 2   | DE 31 A 60 DÍAS            | 33              | 36,710,899.59                                | 4.1628%                   |
| 3   | DE 61 A 90 DÍAS            | 18              | 12,428,911.01                                | 1.4094%                   |
| 4   | DE 91 A 120 DÍAS           | 6               | 1,940,678.95                                 | 0.2201%                   |
| 5   | DE 121 A 150 DÍAS          | 5               | 2,417,432.73                                 | 0.2741%                   |
| 6   | DE 151 A 180 DÍAS          | 5               | 2,941,190.79                                 | 0.3335%                   |
| 7   | MÁS DE 181 DÍAS            | 65              | 68,866,981.10                                | 7.8092%                   |
| Total general                               |                            |                 | 881,871,544.45                               | 100%                      |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| NUMERO DE CREDITOS LIQUIDADOS  | 515   |
| NUMERO DE CREDITOS EN DACION   | 14    |
| NUMERO DE CREDITOS ADJUDICADOS | 10    |
| TOTAL DE CRÉDITOS ENVIADOS     | 1,842 |

INTERNAL

**BANCO INVEX, S.A.,  
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO  
FIDEICOMISO No. 823 "HSBC"  
INFORME No. 2013 - 1**

**PERIODO DE COBRANZA ENERO 2013**

**Periodo del Informe: del 3 de enero 2013 al 1 de febrero 2013**

| <b>CARACTERISTICAS DE LA EMISION</b> |                  |                    |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|
|                                      | <b>HSBCCB 08</b> | <b>HSBCCB 08-2</b> |
| Clave de Pizarra                     | 04-sep-08        |                    |
| Fecha de Emisión                     | 04-sep-08        |                    |
| Fecha de Liquidación                 | 600,000,000.00   | 899,900,000.00     |
| Monto Total de la Emisión            | 6,000,000        | 8,999,000          |
| Número de Títulos de la Emisión      | 100.00           |                    |
| Valor nominal de cada título         | 9.99%            | 10.16%             |
| Tasa de rendimiento anual bruta fija | 20-feb-13        |                    |
| Fecha de Pago del Cupón 53           | 01-nov-28        |                    |
| Fecha de Vencimiento                 |                  |                    |

**MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DURANTE EL PERIODO**

**MOVIMIENTOS DE EFECTIVO**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Patrimonio Inicial   | 35,440,235.03        |
| Monto de la Colocación Serie A                                 | 0.00                 |
| Monto de la Colocación Serie B                                 | 0.00                 |
| Aportación Inicial   | 0.00                 |
| Cobranza de Principal  | 16,450,301.70        |
| Cobranza de Intereses  | 7,914,434.13         |
| Cobranza de Seguros  | 955,172.20           |
| Cobranza de Comisiones   | 84,270.09            |
| Reembolso de Comisiones Bancarias                              | 0.00                 |
| Venta de Inmuebles Adjudicados                                 | 0.00                 |
| Cuenta por pagar depósito erróneo                              | 660.00               |
| Ejercicio de garantía GPI                                      | 306,209.78           |
| Diferimiento   | 0.00                 |
| Depósitos por aplicar  | 0.00                 |
| Cancelación de Depósitos por aplicar                           | 0.00                 |
| Quita condicionada   | 0.00                 |
| Ingresos por otros conceptos                                   | 0.00                 |
| Rendimientos   | 102,919.86           |
| ISR pagado en el periodo                                       | -13,828.42           |
| Cancelación Cuenta por pagar depósito erróneo                  | -5,360.76            |
| Canc. cta. por pagar dep. erróneo GPI                          | 0.00                 |
| Prima por Garantía de Pago Oportuno a SHF                      | -288,828.78          |
| Prima por Garantía de Pago GPI                                 | -40,040.06           |
| Pago por compra de Derechos de Cobro a HSBC                    | 0.00                 |
| Comisión por Administración                                    | -959,694.96          |
| Primas de Seguros  | -1,027,376.84        |
| Prima de Contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda           | -112,885.85          |
| Gastos de cobranza   | -186,515.85          |
| Honorarios Fiduciarios   | 0.00                 |
| Honorarios Representante Común                                 | -19,838.96           |
| Anualidad BMV  | -542,313.04          |
| Anualidad CNBV   | 0.00                 |
| Honorarios del Auditor   | 0.00                 |
| Honorarios Calificadoras                                       | 0.00                 |
| Honorarios Colocador   | 0.00                 |
| Reembolso de I.V.A.  | 0.00                 |
| Pago de Publicaciones  | 0.00                 |
| Pago de Cupón Principal Serie A                                | 0.00                 |
| Pago de Cupón Principal Serie B                                | -26,116,143.96       |
| Pago de Cupón Intereses Serie A                                | 0.00                 |
| Pago de Cupón Intereses Serie B                                | -6,683,549.02        |
| Compensación adicional a Tenedores Serie A                     | 0.00                 |
| Compensación adicional a Tenedores Serie B                     | 0.00                 |
| Pago de Remanente  | 0.00                 |
| Comisiones Bancarias   | -213.44              |
| <b>Total Efectivo en Patrimonio del Fideicomiso</b>            | <b>25,257,612.85</b> |
| <b>Total Efectivo en Patrimonio del Fideicomiso</b>            | <b>25,257,612.85</b> |
| Depósitos por aplicar  | 0.00                 |
| Reembolso pendiente por Pago a Calificadora                    | 0.00                 |
| <b>Total Efectivo Disponible en Patrimonio del Fideicomiso</b> | <b>25,257,612.85</b> |

**VARIACIONES EN SALDO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Saldo Insoluto Inicial de los Créditos Hipotecarios Adquiridos | 900,101,687.38        |
| Amortizaciones en el Periodo                                   | -16,450,301.70        |
| Aclaración diferencia de pago a favor del Fideicomiso          | 0.00                  |
| Ajuste por aplicación de Seguro                                | 0.00                  |
| Ajuste por anulación de quebranto                              | 0.00                  |
| Condonación a capital  | -42,006.04            |
| Saldo Diferido Capital   | 0.00                  |
| Quebranto de capital   | 0.00                  |
| Dación y/o Adjudicación  | -500,850.39           |
| <b>Saldo Insoluto al Cierre del Periodo</b>                    | <b>883,108,529.25</b> |
| <b>Saldo Insoluto Vigente al Cierre del Periodo</b>            | <b>799,443,291.81</b> |
| <b>Saldo Insoluto Vencido al Cierre del Periodo</b>            | <b>83,665,237.44</b>  |
| <b>Saldo Diferido Capital</b>                                  | <b>0.00</b>           |
| <b>Saldo Diferido Acumulado</b>                                | <b>0.00</b>           |
| <b>Saldo de Inmuebles Adjudicados</b>                          | <b>18,043,247.31</b>  |
| <b>TOTAL DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO</b>                       | <b>926,409,389.41</b> |