

Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM			
Reporte de aplicación de cobranza del 01 al 31 de Diciembre de 2013			
		Fideicomiso 648	
		Moneda Origen	Pesos
SALDOS CARTERA / PORT BAL			
Beginning Balance	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	106,055,552.50	511,019,980.73
Additional Loans Assigned	Créditos adicionales asignados	-	-
Scheduled Amortization	Pagos de principal programados	- 260,722.69	- 1,277,850.88
Partial Prepayments	Pre-pagos de principal	- 163,769.95	- 822,859.25
Total Prepayments	Principal totales	- 338,655.39	- 1,713,122.28
Foreclosed Properties	Adjudicaciones / Daciones	- 159,751.52	- 804,065.65
Non Eligible Departing Loans	Creditos Salientes No Elegibles		
Restoration of Balance	Restitución de Saldo		
Cancellation of Balance	Cancelación de Saldo	-	-
Ending Balance	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	105,132,652.95	506,402,082.67
Total Ending Balance	Saldo Final Total de los Créditos Hipotecarios	105,132,652.95	506,402,082.67
Total Deposits	Total de Depósitos		8,318,192.76
APLICACION TOTAL/ TOTAL AMOUNTS APPLIED			
Interests	Intereses	612,280.93	3,001,108.34
Scheduled Amortizations	Pagos de principal programados	260,722.69	1,277,850.88
Administration Fee	Comisión por administración	105,488.37	516,035.32
Insurance Premiums Collected	Primas cobradas Seguros Vida, Daños, Adicional y Conservación	64,442.76	315,377.85
VAT over Property Insurance Premium	Iva Seguros Daños	605.67	2,959.73
SWAP Premium	Prima Swap	61,011.12	298,195.31
SWAP Transfers	Ejercicio Swap	-	-
Partial Prepayments	Pre-pagos de principal	163,769.95	822,859.25
Total Prepayments	Principal totales	338,655.39	1,713,122.28
Maintenance Fee	Cuota de Mantenimiento	354.52	1,735.79
Late Fee	Pena por Mora	13,389.49	65,369.34
Late Fee Write Off	Cancelación de Pena Moratoria	- 746.85	- 3,679.90
Sale of Properties	Recuperación por venta de viviendas	-	-
Claims Over Life Insurance	Seguros de Vida Reclamados	-	-
Other Insurance Claims	Otros Seguros Reclamados	-	-
Costs Asociated with mortgage cancelation	Trámites por cancelación de Hipoteca	993.25	5,016.11
Bounced Checks	Cheque devuelto	-	-
Bounced Checks Fee	Comisión por cheque devuelto	-	-
VAT charged over Bounced Checks Fee	Iva de Comisión por cheque devuelto	-	-
Misallocation of trasnfers to different borrower	Transferencia a favor de otro acreditado	-	-
Reimbursements to borrowers over total prepayments	Devolución al cliente por sobrantes en liquidación de crédito	-	-
Other charges	Otros cargos	-	-
Amounts Distributed in previously periods	Cantidades Distribuidas en periodos anteriores	-	-
Excluded Amounts	Cantidad excluida anterior a fecha de corte	-	-
TOTAL AMOUNTS APPLIED	APLICACION TOTAL		8,015,950.30
COBRANZA PENDIENTE DE PAGO			
Beginning Balance of Identified Outstanding Amounts	Saldo Inicial Montos Identificados no pagados		517,364.23
Identified Outstanding Amounts for the Period	Montos identificados no pagados del periodo		159,590.07
Amounts paid identified in prior periods	Montos pagados identificados en periodos anteriores		-222,232.04
Ending Balance of Identified Outstanding Amounts	Saldo Final de Montos Identificados No Pagados		454,722.26
SALDOS A FAVOR DEL ACREDITADO			
Beginning Balance in Favor of Borrower	Saldo Inicial a Favor del Acreditado		2,407,124.22
Ending Balance in Favor of Borrower	Saldo Final a Favor del Acreditado		2,614,603.11
Favorable balance applied	Saldo a Favor aplicado		-207,478.89
COBERTURA SWAP			
Swap Transefers	Ejercicio Recibido de Swap		226,272.46
TOTAL DISPONIBLE			8,304,864.73
CARLOS ALBERTO TAMEZ GAYTÁN GERENTE DE INFORMACIÓN DE PORTAFOLIOS			

PATRIMONIO S.A. DE C.V. SOFOM
EXPENSE AND REINBURSEMENT REPORT/ REPORTE DE DEVOLUCION DE GASTOS
dic-13

TRUST 648

<u>GASTOS DEL PERIODO / MONTHLY EXPENSES</u>				
			UDIS	PESOS
GASTOS REEMBOLSABLES REINBURSEMENT	Servicing Fee	Comisión por Administración	132,569.44	672,321.54
	Life and Property Insurance Premiums Paid	Primas Pagadas de Seguros Vida, Daños		303,693.59
	VAT over Property Insurance	IVA cobrado a acreditados por seguro de daños		2,959.73
	SWAP premium paid	Prima SWAP Pagada		390,655.20
	Period's SWAP exercised with SHF	Ejercicio del periodo con SHF		-226,272.46
	Claims over Property Insurance	Seguros Daños Reclamados		0.00
	Costs Asociated with mortgage cancelation	Trámites por Cancelación de Hipoteca		5,016.11
	Bounced Cheques	Cheque devuelto		0.00
	Fees charged over bounced cheques	Comisión por Cheque devuelto		0.00
	VAT charged over fees on bounced cheques	Iva de comisión de Cheque devuelto		0.00
	Misallocation of trasnfers to different borrower	Transferencia a favor de otro acreditado		0.00
	Reinbursements to borrowers over total prepayments	Devolución al cliente por sobrantes en liquidación de crédito		108,732.21
	Excluded Amounts	Cantidad excluida anterior a fecha de corte		0.00
	Maintenance Fee	Cuotas de Mantenimiento		1,735.79
	Collection Expenses	Gastos de Cobranza		0.00
	Refund collected amount that haven't proceed	Devolución por depósitos que no correspondian		20,376.20
	Other	Otro		0.00
	TOTAL EXPENSES	TOTAL DE GASTOS REEMBOLSABLES A PATRIMONIO		1,279,217.92
	Period's SWAP exercised with SHF	Ejercicio del Periodo con SHF		226,272.46
	TOTAL EXPENSES FOR APPLY	TOTAL DE GASTOS PARA APLICAR		1,505,490.38

CARLOS ALBERTO TAMEZ GAYTÁN
GERENTE DE INFORMACIÓN DE PORTAFOLIOS

BALANCE DISTRIBUTION BY CURRENT AND DEFAULTED

<u>CURRENT BALANCE</u>	<u>UDIS</u>
Beg Value	61,819,073.18
Added Balance	0.00
Tot Prepay Applied	338,655.39
Partial Prepay Applied	163,769.95
Scheduled Amortization Applied	228,673.08
Restoration of Balance	0.00
Ending Value Before New Defaulted Loans	61,087,974.76
New Defaulted Loans	57,494.28
Current Ending Value	61,030,480.48
<u>DEFAULTED BALANCE</u>	
Beg Value	44,236,479.32
New Defaulted Loans	57,494.28
Tot Prepay Applied	0.00
Partial Prepay Applied	0.00
Scheduled Amortization Applied	32,049.61
Claims over Life Insurance	0.00
Restoration/Cancellation of Balance	0.00
Foreclosed Properties	159,751.52
Defaulted Ending Value	44,102,172.47
Total Value	105,132,652.95

PAST DUE BUCKETS

	<u>CURRENT BALANCE</u>	#	\$	%
0		547	44,875,810.15	42.68%
1		101	8,740,660.86	8.31%
2		43	3,833,115.25	3.65%
3		45	4,360,147.31	4.15%
4		21	1,758,062.96	1.67%
5		16	1,117,263.80	1.06%
6		9	682,184.85	0.65%
MORE		389	39,765,407.77	37.82%
TOTAL		1171	105,132,652.95	100.00%

% Seriously Delinquent Mortgage	5.76%
---------------------------------	-------

PORCENTAJE ACUMULADO DE INCUMPLIMIENTOS

Acumulado de Créditos Hipotecarios Vencidos

UDIS

Saldo Inicial	59,230,618.40
Nuevos Créditos Vencidos	57,494.28
Saldo Final	59,288,112.68

Acumulado de Producto Neto de Liquidación

UDIS

Saldo Inicial	4,965,748.82
Producto neto de liquidación del mes	0.00
Saldo Final	4,965,748.82

Porcentaje Acumulado de Incumplimientos

20.62%

Acumulado de Créditos Hipotecarios Vencidos	59,288,112.68
Acumulado de Producto Neto de Liquidación	4,965,748.82
Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	263,460,314.06

FIDEICOMISO 648

dic-13

VENTA DE VIVIENDA

Crédito	Saldo de Liquidación	Importe de venta (Pesos)	Total de Gastos	Total de Ingresos al Fideicomiso
				Total \$ -

DACIONES / ADJUDICACIONES

Crédito	Saldo de capital (Udis)	Valor Contable (Pesos)	
7504	58,842.74	314,904.05	159,751.52 UDIS
27367	100,908.78	524,903.73	

CARLOS ALBERTO TAMEZ GAYTÁN
GERENTE DE INFORMACIÓN DE PORTAFOLIOS

**BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO
FIDEICOMISO / TRUST No. 648 "PATRIMONIO"
INFORME / REPORT No. 2013 - 12**

Periodo / Period

Fecha Inicio / Start Date
Fecha Final / End Date

01-dic-13
31-dic-13

CARACTERISTICAS DE LA EMISION / ISSUE CHARACTERISTICS

Clave de Pizarra	Issue Name in the BMV	PATRICB 07U
Fecha de Emisión	Issue Date	21-jun-07
Fecha de Liquidación	Closing Date	21-jun-07
Monto Total de la Emisión en UDI's	Issue Amount	223,997,600.00
Valor de la UDI en la Fecha de Liquidación	UDI value at the Closing Date	3.818469
Tasa de rendimiento anual bruta fija	Annual Interest Rate	3.92%
Fecha de Pago del Cupón 79	Payment Date of the 79th Coupon	27-ene-14
Fecha de Vencimiento	Maturity Date	25-nov-33
Valor de la UDI en la Fecha Final:	UDI value at the End Date	5.058731

MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO / TRUST ESTATE

MOVIMIENTOS DE EFECTIVO

Patrimonio Inicial
Cobranza de Principal
Cobranza de Intereses
Cobranza de Comisiones
Cobranza de Seguros
Cobranza de Cobertura contra Inflación
Recuperación por venta de viviendas
Cantidades Distribuidas en periodos anteriores
Cancelación de Cuentas por cobrar al corresponsal
Aportación apertura de cuentas
Cuenta por pagar depósito erróneo
Depósitos sin aplicar
Devolucion de Comisiones Bancarias
Cancelación de Cuenta por cobrar
Rendimientos
ISR pagado en el periodo
Prima por Garantía a AMBAC
Pago de Prima por Garantía de Pago por Incumplimiento a SHF
Ejercicio SWAP
Pago de Prima por GPI a SHF
Pago de Cobertura de Flujos a SHF
Reembolso de Seguros
Comisión por Administración
Honorarios Representante Común
Honorarios Fiduciarios
Cancelación cuenta por pagar deposito erróneo
Comisiones Bancarias
Pago de Cupón (Principal)
Pago de Cupón (Intereses)
Ambac Due Diligence
Pago al Auditor
Cheque devuelto
Cuenta por cobrar al corresponsal
Cuenta por cobrar
Pago de publicaciones
Honorarios Calificadora
Anualidad a la BMV
Anualidad a la CNBV
Gastos de Cobranza
Honorarios abogado externo

CASH FLOW

Beginning Balance	14,807,071.88
Amortizations	2,737,577.81
Interests	2,387,234.83
Fees	412,428.53
Insurance Premiums Collected	260,229.96
Swap amounts	234,865.15
Sale of Properties	1,901,391.34
Amounts Distributed in previously periods	0.00
Payment of Accounts Receivable (Corresponsal)	0.00
Contribution Account Opening	0.00
Accounts Payable	0.00
Non accrued collected amounts	26,130.58
Repayment of Bank	0.00
Payment of Accounts Receivable	0.00
Interest earned during the period	51,957.08
Tax (ISR) payed during the period	-9,085.52
Premium Payable to Ambac	0.00
Guaranty Premium to SHF	0.00
SWAP Transfers	0.00
Guaranty Premium to SHF	0.00
SWAP payed to SHF	-213,797.01
Reimbursement of Insurance Premiums payed	-306,674.49
Servicing Fee	-672,923.68
Common Representative Fee	-29,289.28
Trustee Fee	0.00
Accounts Payable	0.00
Bank fees	-1,520.76
Coupon Payment (Amortization)	-5,435,388.67
Coupon Payment (Interests)	-1,143,327.91
Ambac Due Diligence	0.00
Auditing firm expenses	0.00
Rejected check	0.00
Accounts Receivable (Corresponsal)	0.00
Accounts Receivable	0.00
Publisher fees	0.00
Rating agency fees	0.00
BMV annual fee	0.00
CNBV annual fee	0.00
Collection Expenses	-84,357.70
Legal fees	0.00

Total Efectivo en Patrimonio del Fideicomiso

14,922,522.14

EFECTIVO DISPONIBLE DEL FIDEICOMISO

Cuentas por pagar Depósitos Erróneos

58,745.61

Total Efectivo Disponible en Patrimonio del Fideicomiso

14,981,267.75

VARIACIONES EN SALDO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS / BALANCE OF MORTGAGE LOANS

Saldo Insoluto Inicial de los Créditos Hipotecarios Adquiridos en UDI's	Beginning Balance of Mortgage Loans in UDI's	106,415,106.72
Amortizaciones en el Periodo en UDI's	Amortizations in UDI's	-551,096.74
Reposición por saldos descontados que no proceden	Refund Discounted Amount That Haven't Proceed	79,030.12
Decremento por Adjudicación por Remate y/o Aclaraciones de Pago		0.00
Decremento por Adjudicación de Inmuebles en UDI's	Foreclosed Properties in UDI's	-76,790.53
Saldo Insoluto al Cierre del Periodo en UDI's	Ending Balance in UDI's	105,866,249.57
Saldo Insoluto Vigente al Cierre del Periodo en UDI's	Current Ending Balance in UDI's	61,819,073.18
Saldo Insoluto Vencido al Cierre del Periodo en UDI's	Default Ending Balance in UDI's	44,047,176.39
Saldo Insoluto al Cierre del Periodo en M.N.	Ending Balance in Pesos	535,548,878.56

Saldo Inicial de Inmuebles Adjudicados en M.N.	Beginning Balance of Foreclosed Properties in Pesos	32,281,157.18
Venta de Inmueble	Sale of Property	-4,425,285.93
Restitución de Saldo	Credit Restitution	0.00
Adjudicación de Inmuebles	Foreclosed Properties	401,853.75
Total de Inmuebles Adjudicados en M.N.	Total Foreclosed Properties in Pesos	28,257,725.00

TOTAL DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

TOTAL TRUST ESTATE

578,729,125.70

**BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO
FIDEICOMISO / TRUST No. 648 "PATRIMONIO"
INFORME / REPORT No. 2013 - 12 (BIS)**

Periodo / Period

Fecha Inicio / Start Date
Fecha Final / End Date

01-ene-14
03-ene-14

MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO / TRUST ESTATE FROM 1ST TO 3RD ENE. 2014

MOVIMIENTOS DE EFECTIVO

Patrimonio Inicial
Depósitos por Identificar
Cobranza de Principal
Cobranza de Intereses
Cobranza de Comisiones
Cobranza de Seguros
Cobranza de Cobertura contra Inflación
Recuperación por venta de viviendas
Cuenta por pagar por deposito erroneo
Cantidades Distribuidas en periodos anteriores
Cobranza devengada antes de la Fecha de Corte
Rendimientos
ISR pagado en el periodo
Cuenta por cobrar al corresponsal
Cuenta por cobrar
Comisiones Bancarias
Ejercicio Swap

Total Efectivo en Patrimonio del Fideicomiso

CASH FLOW

Beginning Balance
Non accrued collected amounts
Amortizations
Interests
Fees
Insurance Premiums Collected
Swap amounts
Sale of Properties
Accounts Payable
Amounts Distributed in previously periods
Excluded Amounts
Interest earned during the period
Tax (ISR) paid during the period
Accounts Receivable
Accounts Receivable
Bank fees
SWAP Transfers

Ending Balance

14,922,522.14
-5,704,002.24
3,813,832.41
3,062,797.78
522,787.22
318,337.58
298,195.31
0.00
0.00
0.00
0.00
4,241.32
-716.45
0.00
0.00
-337.56
0.00

17,237,657.50

RESUMEN DE SALDOS POR CUENTA / STATEMENT OF ACCOUNTS

CUENTA

General
Reserva
Cobranza

ACCOUNT

General
Reserve
Collection

Total

SALDO / BALANCE

246,830.59
4,627,694.74
12,363,132.17

17,237,657.50

VARIACIONES EN SALDO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS / BALANCE OF MORTGAGE LOANS

Saldo Insoluto Inicial de los Créditos Hipotecarios Adquiridos en UDI's
Amortizaciones en el Periodo en UDI's
Decremento por Adjudicación de Inmuebles en UDI's
Reposición por saldos descontados que no proceden
Saldo Insoluto al Cierre del Periodo en UDI's

Beginning Balance of Mortgage Loans in UDI's
Amortizations in UDI's
Foreclosed Properties in UDI's
Refund Discounted Amount That Haven't Proceed
Ending Balance in UDI's

105,866,249.57
-763,148.03
-159,751.52
0.00
104,943,350.02

Saldo Insoluto Vigente al Cierre del Periodo en UDI's
Saldo Insoluto Vencido al Cierre del Periodo en UDI's

Current Ending Balance in UDI's
Default Ending Balance in UDI's

61,030,480.48
43,912,869.54

Saldo Inicial de Inmuebles Adjudicados en M.N.
Venta de Inmueble
Adjudicación de Inmuebles
Total de Inmuebles Adjudicados en M.N.

Beginning Balance of Foreclosed Properties in Pesos
Sale of Property
Foreclosed Properties
Total Foreclosed Properties in Pesos

28,257,725.00
0.00
839,807.78
29,097,532.78

GASTOS MENSUALES / MONTHLY EXPENSES

Prima por Garantía de Pago Oportuno a AMBAC
Comisión por Administración
Anualidad a la BMV
Anualidad a la CNBV
Honorarios Calificadoras
Cobertura de Flujos a SHF
Primas de Seguros
Honorarios Fiduciarios
Honorarios Representante Común
Honorarios del Auditor

Premium Payable to Ambac
Servicing Fee
BMV annual fee
CNBV annual fee
Rating agency fees
SWAP amounts
Insurance Premiums
Trustee Fee
Common Representative Fee
Auditing firm expenses

Total

Pesos Dólares

0.00
672,321.54
260,995.00
0.00
0.00
164,382.74
306,653.33
0.00
145,414.51
0.00

1,549,767.12 0.00

OTROS EGRESOS / OTHER EXPENSES

Gastos de Cobranza
Devolución por depósitos que no correspondian
Pago de Publicaciones

Collection Expenses
Refund collected amount that haven't proceed
Publisher Fees

Total

115,484.11
20,376.20
0.00

135,860.31