

Patrimonio, S.A. de C.V., SOFOM			
Reporte de aplicación de cobranza del 01 al 31 de Enero de 2014			
		Fideicomiso 648	
		Moneda Origen	Pesos
SALDOS CARTERA / PORT BAL			
Beginning Balance	Saldo Inicial de los Montos Diferidos	-	-
Deferred amounts Increase	Incremento Montos Diferidos	24,140.69	122,705.98
Deferred Payment Amount	Pago de Monto Diferido	-	-
Deferred amounts Decrease	Cancelación de Monto Diferido		
Restoration of Balance	Restitución de Saldo	-	-
Ending Balance	Saldo Final de los Montos Diferidos	24,140.69	122,705.98
Beginning Balance	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	105,132,652.95	506,402,082.67
Additional Loans Assigned	Créditos adicionales asignados	-	-
Scheduled Amortization	Pagos de principal programados	- 247,322.48	- 1,211,626.06
Partial Prepayments	Pre-pagos de principal	- 177,837.58	- 901,756.56
Total Prepayments	Principal totales	- 1,028,685.63	- 5,232,783.32
Foreclosed Properties	Adjudicaciones / Daciones	- 392,727.58	- 1,974,966.21
Non Eligible Departing Loans	Creditos Salientes No Elegibles		
Restoration of Balance	Restitución de Saldo		
Cancellation of Balance	Cancelación de Saldo	- 48,187.26	- 242,796.76
Ending Balance	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios	103,237,892.42	496,838,153.76
Total Ending Balance	Saldo Final Total de los Créditos Hipotecarios	103,262,033.11	496,960,859.74
Total Deposits	Total de Depósitos		11,054,414.44
APLICACION TOTAL/ TOTAL AMOUNTS APPLIED			
Interests	Intereses	577,412.29	2,827,559.89
Scheduled Amortizations	Pagos de principal programados	247,322.48	1,211,626.06
Administration Fee	Comisión por administración	98,537.71	481,634.58
Insurance Premiums Collected	Primas cobradas Seguros Vida, Daños, Adicional y Conservación	62,218.47	304,623.18
VAT over Property Insurance Premium	Iva Seguros Daños	587.78	2,872.56
SWAP Premium	Prima Swap	57,465.22	280,995.40
SWAP Transfers	Ejercicio Swap	-	-
Partial Prepayments	Pre-pagos de principal	177,837.58	901,756.56
Total Prepayments	Principal totales	1,028,685.63	5,232,783.32
Maintenance Fee	Cuota de Mantenimiento	402.80	1,961.03
Late Fee	Pena por Mora	14,561.07	71,303.12
Late Fee Write Off	Cancelación de Pena Moratoria	- 1,460.59	- 7,354.84
Sale of Properties	Recuperación por venta de viviendas	-	294,297.31
Claims Over Life Insurance	Seguros de Vida Reclamados	-	-
Other Insurance Claims	Otros Seguros Reclamados	-	-
Costs Associated with mortgage cancelation	Trámites por cancelación de Hipoteca	984.00	4,998.33
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 transfers 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	0.07	0.32
Amounts Distributed in previously periods	Cantidades Distribuidas en periodos anteriores	-	-
Excluded Amounts	Cantidad excluida anterior a fecha de corte	-	-
SOLUTION PRODUCTS APPLIED	Producto Solución	- 24,140.69	- 122,705.98
TOTAL AMOUNTS APPLIED	APLICACION TOTAL		11,486,350.84
COBRANZA PENDIENTE DE PAGO			
Beginning Balance of Identified Outstanding Amounts	Saldo Inicial Montos Identificados no pagados		454,722.26
Identified Outstanding Amounts for the Period	Montos identificados no pagados del periodo		171,299.34
Amounts paid identified in prior periods	Montos pagados identificados en periodos anteriores		-159,590.07
Ending Balance of Identified Outstanding Amounts	Saldo Final de Montos Identificados No Pagados		466,431.53
SALDOS A FAVOR DEL ACREDITADO			
Beginning Balance in Favor of Borrower	Saldo Inicial a Favor del Acreditado		2,614,603.11
Ending Balance in Favor of Borrower	Saldo Final a Favor del Acreditado		2,116,213.59
Favorable balance applied	Saldo a Favor aplicado		498,389.52
COBERTURA SWAP			
Swap Transfers	Ejercicio Recibido de Swap		286,233.46
TOTAL DISPONIBLE			11,760,875.03
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
ene-14

TRUST 648

GASTOS DEL PERIODO / MONTHLY EXPENSES				
			UDIS	PESOS
GASTOS, REEMBOLSOS / EXPENSES REINBURSEMENT	Servicing Fee	Comisión por Administración	131,415.82	673,103.79
	Life and Property Insurance Premiums Paid	Primas Pagadas de Seguros Vida, Daños		303,982.54
	VAT over Property Insurance	IVA cobrado a acreditados por seguro de daños		2,872.56
	SWAP premium paid	Prima SWAP Pagada		393,107.60
	Period's SWAP exercised with SHF	Ejercicio del periodo con SHF		-286,233.46
	Claims over Property Insurance	Seguros Daños Reclamados		0.00
	Costs Asociated with mortgage cancelation	Trámites por Cancelación de Hipoteca		4,998.33
	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		22,220.88
	Excluded Amounts	Cantidad excluida anterior a fecha de corte		0.00
	Maintenance Fee	Cuotas de Mantenimiento		1,961.03
	Collection Expenses	Gastos de Cobranza		0.00
	Refund collected amount that haven't proceed	Devolución por depósitos que no correspondian		6,651.89
	Other	Otro		0.00
	TOTAL EXPENSES	TOTAL DE GASTOS REEMBOLSABLES A PATRIMONIO		1,122,665.16
	Period's SWAP exercised with SHF	Ejercicio del Periodo con SHF		286,233.46
	TOTAL EXPENSES FOR APPLY	TOTAL DE GASTOS PARA APLICAR		1,408,898.62

CARLOS ALBERTO TAMEZ GAYTÁN
GERENTE DE INFORMACIÓN DE PORTAFOLIOS

BALANCE DISTRIBUTION BY CURRENT AND DEFAULTED

<u>CURRENT BALANCE</u>	<u>UDIS</u>
Beg Value	61,030,480.48
Added Balance	0.00
Tot Prepay Applied	872,527.32
Partial Prepay Applied	133,246.72
Scheduled Amortization Applied	204,425.28
Restoration of Balance	0.00
Ending Value Before New Defaulted Loans	59,820,281.16
New Defaulted Loans	158,986.71
Current Ending Value	59,661,294.45
<u>DEFAULTED BALANCE</u>	
Beg Value	44,102,172.47
New Defaulted Loans	158,986.71
Tot Prepay Applied	156,158.31
Partial Prepay Applied	44,590.86
Scheduled Amortization Applied	42,897.20
Claims over Life Insurance	0.00
Restoration/Cancellation of Balance	48,187.26
Foreclosed Properties	392,727.58
Defaulted Ending Value	43,576,597.97
Total Value	103,237,892.42

PAST DUE BUCKETS

	CURRENT BALANCE	#	\$	%
0		514	41,802,934.94	40.49%
1		140	12,334,865.58	11.95%
2		32	2,779,340.17	2.69%
3		38	3,488,203.82	3.38%
4		22	2,126,869.07	2.06%
5		8	614,645.66	0.60%
6		13	860,070.53	0.83%
MORE		385	39,230,962.65	38.00%
TOTAL		1152	103,237,892.42	100.00%

% Seriously Delinquent Mortgage	5.96%
---------------------------------	-------

PORCENTAJE ACUMULADO DE INCUMPLIMIENTOS

Acumulado de Créditos Hipotecarios Vencidos

Saldo Inicial	UDIS
	59,230,618.40
Nuevos Créditos Vencidos	158,986.71
Saldo Final	59,389,605.11

Acumulado de Producto Neto de Liquidación

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

Porcentaje Acumulado de Incumplimientos

	20.66%
Acumulado de Créditos Hipotecarios Vencidos	59,389,605.11
Acumulado de Producto Neto de Liquidación	4,965,748.82
Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	263,460,314.06

FIDEICOMISO 648

ene-14

VENTA DE VIVIENDA

Crédito	Saldo de Liquidación (Udis)	Importe de venta (Pesos)	Total de Gastos	Total de Ingresos al Fideicomiso
27623	73,677.53	340,000.00	45,702.69	294,297.31
			Total	\$ 294,297.31

DACIONES / ADJUDICACIONES

Crédito	Saldo de capital (Udis)	Valor Contable (Pesos)	
6239	49,886.31	283,507.11	392,727.58 UDIS
19105	102,910.95	550,976.98	
23802	82,007.98	423,967.03	
26969	157,922.34	830,849.51	

CANCELACION DE SALDO

Crédito	Saldo de capital (Udis)	Saldo de capital (Pesos)	
27873	48,187.26	242,796.76	Pago por remate de garantía

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. 2014 - 1**

Periodo / Period

Fecha Inicio / Start Date
Fecha Final / End Date

01-ene-14
31-ene-14

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 80	Payment Date of the 80th Coupon	25-feb-14
Fecha de Vencimiento	Maturity Date	25-nov-33
Valor de la UDI en la Fecha Final:	UDI value at the End Date	5.100417

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
Devolución 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 depósito 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	14,922,522.14
Amortizations	3,813,832.41
Interests	3,062,797.78
Fees	522,787.22
Insurance Premiums Collected	318,337.58
Swap amounts	298,195.31
Sale of Properties	0.00
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	3,401,567.19
Repayment of Bank	0.00
Payment of Accounts Receivable	0.00
Interest earned during the period	54,933.71
Tax (ISR) paid during the period	-9,527.60
Premium Payable to Ambac	0.00
Guaranty Premium to SHF	0.00
SWAP Transfers	0.00
Guaranty Premium to SHF	0.00
SWAP paid to SHF	-164,382.74
Reimbursement of Insurance Premiums paid	-306,653.33
Servicing Fee	-672,321.54
Common Representative Fee	-145,414.51
Trustee Fee	0.00
Accounts Payable	0.00
Bank fees	-1,520.76
Coupon Payment (Amortization)	-5,205,631.33
Coupon Payment (Interests)	-1,172,174.89
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	-260,994.65
CNBV annual fee	0.00
Collection Expenses	-135,860.31
Legal fees	-82,761.21

Total Efectivo en Patrimonio del Fideicomiso

18,237,730.47

EFFECTIVO DISPONIBLE DEL FIDEICOMISO

Cuentas por pagar Depósitos Erróneos

58,745.61

Total Efectivo Disponible en Patrimonio del Fideicomiso

18,296,476.08

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	105,866,249.57
Amortizaciones en el Periodo en UDI's	Amortizations in UDI's	-763,148.03
Reposición por saldos descontados que no proceden	Refund Discounted Amount That Haven't Proceed	0.00
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	-159,751.52
Saldo Insoluto al Cierre del Periodo en UDI's	Ending Balance in UDI's	104,943,350.02
Saldo Insoluto Vigente al Cierre del Periodo en UDI's	Current Ending Balance in UDI's	61,030,480.48
Saldo Insoluto Vencido al Cierre del Periodo en UDI's	Default Ending Balance in UDI's	43,912,869.54
Saldo Insoluto al Cierre del Periodo en M.N.	Ending Balance in Pesos	535,254,846.48

Saldo Inicial de Inmuebles Adjudicados en M.N.	Beginning Balance of Foreclosed Properties in Pesos	28,257,725.00
Venta de Inmueble	Sale of Property	0.00
Restitución de Saldo	Credit Restitution	0.00
Adjudicación de Inmuebles	Foreclosed Properties	839,807.78
Total de Inmuebles Adjudicados en M.N.	Total Foreclosed Properties in Pesos	29,097,532.78

**BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO
FIDEICOMISO / TRUST No. 648 "PATRIMONIO"
INFORME / REPORT No. 2014 - 1**

Periodo / Period

Fecha Inicio / Start Date
Fecha Final / End Date

01-ene-14
31-ene-14

TOTAL DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

TOTAL TRUST ESTATE

582,590,109.73

**BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO
FIDEICOMISO / TRUST No. 648 "PATRIMONIO"
INFORME / REPORT No. 2014 - 1 (BIS)**

Periodo / Period

Fecha Inicio / Start Date
Fecha Final / End Date

01-feb-14
05-feb-14

MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO / TRUST ESTATE FROM 1ST TO 5RD FEB. 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

18,237,730.47
-9,686,475.35
7,346,165.94
2,891,508.17
488,594.26
307,495.74
280,995.40
294,297.31
0.00
0.00
0.00
8,353.21
-1,453.92
0.00
0.00
-337.56
0.00

20,166,873.67

RESUMEN DE SALDOS POR CUENTA / STATEMENT OF ACCOUNTS

CUENTA

General
Reserva
Cobranza

ACCOUNT

General
Reserve
Collection
Total

SALDO / BALANCE

270,838.40
4,602,963.71
15,293,071.56
20,166,873.67

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
Cancelación de saldos
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
Cancellation Amount
Refund Discounted Amount That Haven't Proceed
Ending Balance in UDI's

104,943,350.02
-1,453,845.69
-392,727.58
-48,187.26
0.00
103,048,589.49

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

59,661,294.45
43,387,295.04

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

29,097,532.78
-480,281.32
2,089,300.63
30,706,552.09

Saldo Inicial de los Montos Diferidos en UDI's
Incremento Montos Diferidos
Saldo Final de los Montos Diferidos en UDI's

Beginning Balance in UDI's
Deferred amounts Increase
Ending Balance in UDI's

0.00
24,140.69
24,140.69

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 (Apertura de Cuentas Externas)
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 (Open Account Fees)
Common Representative Fee
Auditing firm expenses
Total

Pesos

Dólares

0.00
673,103.79
0.00
0.00
0.00
106,874.14
306,855.10
58,000.00
29,707.25
0.00
1,174,540.28
0.00

OTROS EGRESOS / OTHER EXPENSES

Gastos de Cobranza
Devolución por depósitos que no correspondian
Honorarios Auditor
Devolución al cliente por sobrantes en liquidación de crédito
Pago de Publicaciones

Collection Expenses
Refund collected amount that haven't proceed
Auditing firm expenses
Reimbursements to borrowers over total prepayments
Publisher Fees
Total

6,959.36
6,651.89
0.00
22,220.88
0.00
35,832.13