

Cartera Bursatilizada

Fideicomiso 685
Junio 2011

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

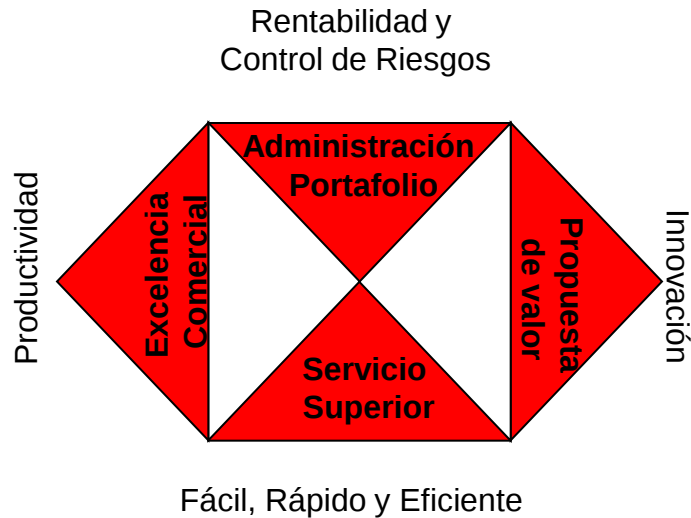
7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Administración del Portafolio

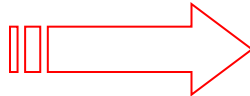


En el 2010 se dio un cambio de Administración en el negocio hipotecario, en donde se redefinió la estrategia, fijando prioridades.

La **Administración del Portafolio** es un pilar muy importante dentro de la estrategia de la Dirección de Crédito Hipotecario.

Objetivo: Depurar, estabilizar el Portafolio y reforzar las estrategias con Cobranza; buscando alternativas que permitan contener y disminuir la Cartera Vencida.

Alcance: Balance del banco y la Cartera Bursatilizada.



El mismo esfuerzo de recuperación del portafolio en Balance aplica para el Portafolio Bursatilizado.

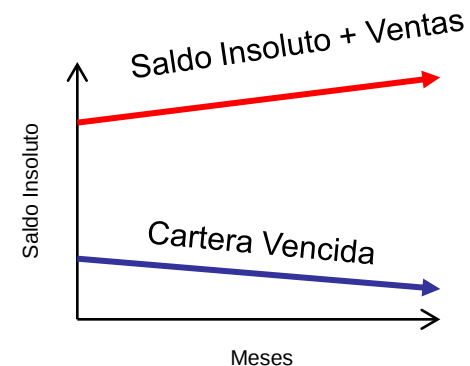
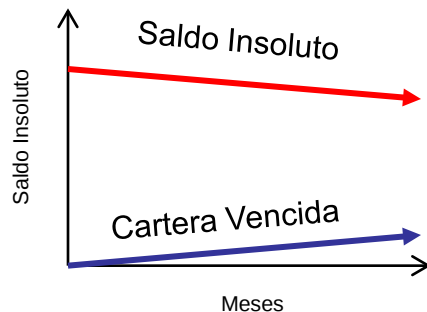
Cartera Bursatilizada

- El portafolio de la Cartera Bursatilizada es un universo fijo, ya que no se registran nuevos créditos.
- La Cartera Vencida refleja un índice distinto dado que es un pool cerrado.
- No se pueden realizar promociones de esquemas que no se encuentren autorizados en los contratos y sean aprobados por Tenedores, Garantes y Agencias Calificadoras.

Portafolio Balance

- El Balance de HSBC tiene un universo el cual se incrementa mes a mes, derivado de la originación de nuevos créditos.
- Lo anterior genera que el índice de Cartera Vencida se vea disminuido dado a que el Saldo del universo incrementa mes a mes.
- Se pueden aplicar esquemas para poner al corriente con condonación, programas especiales y liquidaciones con condonación, los cuales no tienen que ser aprobados por asamblea de Tenedores, Garantes y Agencias Calificadoras.

• Dado a lo anterior estos universos no son susceptibles de comparación.



Estrategias:

Orientar el objetivo de la recuperación de Cartera

- Está basado en solucionar problemáticas específicas por familias de créditos.
- Los análisis se realizan conforme a segmentación de cartera, riesgo y pago vencido.

Comité a nivel Dirección

- Conformado por el área de Cobranza, Bienes Adjudicados, Riesgos y Producto Hipotecario.
- Se lleva de forma semanal.
- Se analizan los niveles de Cartera Vencida mediante indicadores, vintages, gráficas, etc.
- Se dan a conocer los problemas de gestión u operación.
- Se analizan casos especiales, a los cuales los productos actuales de recuperación no cubren sus problemáticas.
- Se determinan alternativas de negociación para que los créditos se pongan al corriente.
- Se reciben propuestas de Liquidación, se analizan y en caso de ser aprobadas la diferencia entre el pago del cliente y el adeudo total es cubierto por HSBC, pagando al Fideicomiso al 100%.

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Aforo y Cartera Vencida – Fideicomiso 685

Fideicomiso	Serie	Pizarra	Representante Común	Fiduciario
F-685	A B	HSBCCB 07-3 HSBCCB 07-4	Monex	Invex

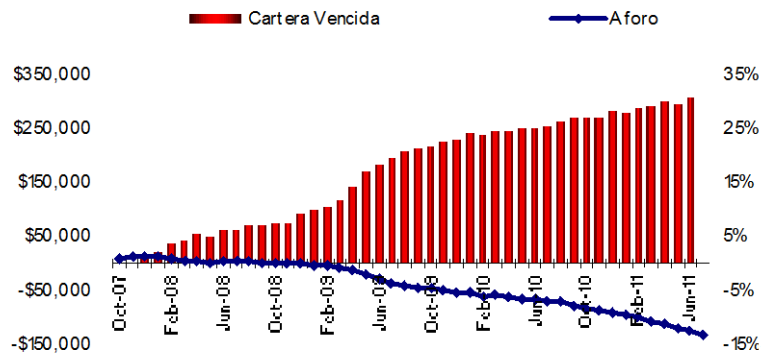
La fecha de emisión fue octubre 2007

•El Aforo inicial de la emisión es de 1.00%, al mes de junio del 2011 el valor registrado es de -13.4753%; el Aforo Objetivo es 3.5%.

Mes	Aforo	Cartera Vencida	% Cartera Vencida
Dic-07	1.3081%	\$ 11,670	0.34%
Dic-08	0.1133%	\$ 90,811	3.02%
Dic-09	-5.3183%	\$ 230,470	8.59%
Dic-10	-9.0553%	\$ 281,979	11.99%
Jun-11	-13.4753%	\$ 307,670	14.19%

Cifras en Miles de pesos

•La Cartera Vencida al cierre de junio del 2011 se registró en \$307,670 miles de pesos lo que representa el 14.19% de la cartera total.



1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

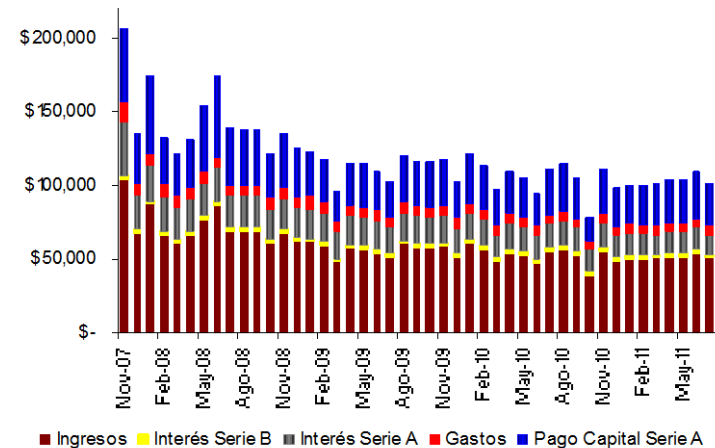
Certificado Bursátil – Fideicomiso 685

•El promedio de ingresos recibidos de forma mensual es de \$59,465 miles de pesos. Los gastos mensuales promedio son de \$7,061 miles de pesos. El pago de interés mensual de la serie “A” en promedio es de \$18,685 miles de pesos, el pago de interés mensual de la serie “B” en promedio es de \$2,445 miles de pesos. El pago de Capital de la serie “A” mensual en promedio es de \$31,274 miles de pesos.

	Ingresos	Gastos	Interés Serie A	Interés Serie B	Pago Capital Serie A
Promedio	\$ 59,465	\$ 7,061	\$ 18,685	\$ 2,445	\$ 31,274
Cifras en Miles de pesos					

•Desde el inicio de la emisión hasta junio 2011, no se ha registrado mes en el que se haya dejado de pagar los intereses de las series “A” y “B”, ni el capital de la serie “A”.

•Tampoco se ha registrado amortización a capital de la serie “B”.



Certificado Bursátil– Fideicomiso 685

Certificado Bursátil (Miles de Pesos)

Fecha	Ingresos	Gastos	Interés Serie A	Interés Serie B	Pago Capital Serie A
Nov-07	\$ 103,523	\$ 12,741	\$ 36,204	\$ 3,657	\$ 50,922
Dic-07	\$ 67,564	\$ 7,953	\$ 23,238	\$ 2,385	\$ 33,989
Ene-08	\$ 87,281	\$ 7,951	\$ 23,755	\$ 2,464	\$ 53,111
Feb-08	\$ 66,347	\$ 8,768	\$ 23,352	\$ 2,464	\$ 31,763
Mar-08	\$ 60,630	\$ 8,019	\$ 21,621	\$ 2,305	\$ 28,686
Abr-08	\$ 65,731	\$ 7,859	\$ 22,894	\$ 2,464	\$ 32,514
May-08	\$ 77,151	\$ 7,728	\$ 21,917	\$ 2,385	\$ 45,121
Jun-08	\$ 86,894	\$ 7,589	\$ 22,306	\$ 2,464	\$ 54,535
Jul-08	\$ 69,470	\$ 7,497	\$ 21,186	\$ 2,385	\$ 38,401
Ago-08	\$ 68,706	\$ 7,454	\$ 21,602	\$ 2,464	\$ 37,186
Sep-08	\$ 68,845	\$ 7,386	\$ 21,320	\$ 2,464	\$ 37,674
Oct-08	\$ 60,885	\$ 7,732	\$ 20,356	\$ 2,385	\$ 30,413
Nov-08	\$ 67,419	\$ 7,928	\$ 20,804	\$ 2,464	\$ 36,223
Dic-08	\$ 62,461	\$ 7,565	\$ 19,867	\$ 2,385	\$ 32,644
Ene-09	\$ 61,488	\$ 8,222	\$ 20,282	\$ 2,464	\$ 30,519
Feb-09	\$ 58,955	\$ 7,079	\$ 20,051	\$ 2,464	\$ 29,361
Mar-09	\$ 48,106	\$ 7,055	\$ 17,909	\$ 2,226	\$ 20,916
Abr-09	\$ 57,367	\$ 7,414	\$ 19,670	\$ 2,464	\$ 27,819
May-09	\$ 57,026	\$ 7,094	\$ 18,831	\$ 2,385	\$ 28,716
Jun-09	\$ 54,550	\$ 7,217	\$ 19,241	\$ 2,464	\$ 25,628
Jul-09	\$ 51,230	\$ 6,880	\$ 18,433	\$ 2,385	\$ 23,533
Ago-09	\$ 60,289	\$ 6,822	\$ 18,869	\$ 2,464	\$ 32,134
Sep-09	\$ 57,882	\$ 6,826	\$ 18,625	\$ 2,464	\$ 29,966

Certificado Bursátil (Miles de Pesos)

Fecha	Ingresos	Gastos	Interés Serie A	Interés Serie B	Pago Capital Serie A
Oct-09	\$ 57,798	\$ 7,162	\$ 17,805	\$ 2,385	\$ 30,446
Nov-09	\$ 58,912	\$ 6,980	\$ 18,168	\$ 2,464	\$ 31,300
Dic-09	\$ 51,026	\$ 6,961	\$ 17,352	\$ 2,385	\$ 24,328
Ene-10	\$ 60,739	\$ 6,535	\$ 17,746	\$ 2,464	\$ 33,993
Feb-10	\$ 56,508	\$ 7,453	\$ 17,488	\$ 2,464	\$ 29,102
Mar-10	\$ 48,745	\$ 6,661	\$ 15,597	\$ 2,226	\$ 24,260
Abr-10	\$ 54,351	\$ 6,410	\$ 17,084	\$ 2,464	\$ 28,393
May-10	\$ 52,877	\$ 6,612	\$ 16,325	\$ 2,385	\$ 27,556
Jun-10	\$ 47,083	\$ 6,289	\$ 16,660	\$ 2,464	\$ 21,669
Jul-10	\$ 55,530	\$ 6,286	\$ 15,964	\$ 2,385	\$ 30,895
Ago-10	\$ 57,061	\$ 6,177	\$ 16,262	\$ 2,464	\$ 32,158
Sep-10	\$ 52,556	\$ 6,084	\$ 16,018	\$ 2,464	\$ 27,990
Oct-10	\$ 38,808	\$ 6,030	\$ 15,296	\$ 2,385	\$ 15,097
Nov-10	\$ 55,564	\$ 6,891	\$ 15,692	\$ 2,464	\$ 30,517
Dic-10	\$ 48,971	\$ 5,834	\$ 14,962	\$ 2,385	\$ 25,791
Ene-11	\$ 49,853	\$ 6,009	\$ 15,265	\$ 2,464	\$ 26,116
Feb-11	\$ 49,908	\$ 5,755	\$ 15,067	\$ 2,464	\$ 26,621
Mar-11	\$ 50,864	\$ 6,035	\$ 13,427	\$ 2,226	\$ 29,176
Abr-11	\$ 51,773	\$ 5,887	\$ 14,664	\$ 2,464	\$ 28,778
May-11	\$ 51,880	\$ 5,878	\$ 13,961	\$ 2,385	\$ 29,657
Jun-11	\$ 54,391	\$ 5,586	\$ 14,201	\$ 2,464	\$ 32,140
Jul-11	\$ 50,912	\$ 5,456	\$ 13,508	\$ 2,385	\$ 29,564

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Distribución de Morosidad (6 meses)– Fideicomiso 685

Créditos	Periodo							
Pago Vencido	Dic 07	Jun 08	Dic 08	Jun 09	Dic 09	Jun 10	Dic 10	Jun 11
0	3,419	3,145	3,040	2,697	2,573	2,375	2,326	2,102
1	337	379	314	437	371	403	291	355
2	69	87	91	89	73	104	89	89
3	29	46	44	54	54	48	57	50
4	12	18	18	43	33	24	26	32
5	1	11	11	21	23	19	17	19
6	0	8	9	22	22	13	10	15
7 - 12	0	30	31	51	72	60	58	42
13 - 18	0	0	19	26	39	52	47	37
19 -24	0	0	0	16	24	38	48	36
25 -30	0	0	0	0	16	21	31	43
31 -36	0	0	0	0	0	14	14	26
37 -42	0	0	0	0	0	0	12	13
43 -47	0	0	0	0	0	0	0	11
Total	3.867	3.724	3.577	3.456	3.300	3.171	3.026	2.870

Saldo Insoluto	Periodo							
Pago Vencido	Dic 07	Jun 08	Dic 08	Jun 09	Dic 09	Jun 10	Dic 10	Jun 11
0	\$3,015,664	\$2,658,719	\$2,498,273	\$2,187,987	\$1,997,084	\$1,776,342	\$1,681,797	\$1,469,976
1	\$303,142	\$359,920	\$295,380	\$356,173	\$345,754	\$343,865	\$256,617	\$284,312
2	\$60,543	\$86,058	\$87,282	\$81,477	\$63,968	\$104,956	\$87,319	\$80,268
3	\$22,683	\$35,806	\$37,634	\$51,581	\$46,941	\$45,846	\$49,195	\$41,662
4	\$11,096	\$19,605	\$20,018	\$38,922	\$26,019	\$24,185	\$22,439	\$26,161
5	\$574	\$8,350	\$10,909	\$30,056	\$18,560	\$20,431	\$18,955	\$12,398
6	\$0	\$7,754	\$11,940	\$19,815	\$20,108	\$12,999	\$7,213	\$12,673
7 - 12	\$0	\$26,047	\$32,312	\$52,994	\$80,711	\$49,160	\$61,401	\$46,840
13 - 18	\$0	\$0	\$15,632	\$29,001	\$44,437	\$64,494	\$40,242	\$46,636
19 -24	\$0	\$0	\$0	\$14,003	\$26,632	\$45,413	\$59,575	\$33,378
25 -30	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14,003	\$22,381	\$40,653	\$56,469
31 -36	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$12,319	\$16,346	\$32,385
37 -42	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$10,151	\$15,193
43 -47	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$9,898
Total	\$3,413,703	\$3,202,258	\$3,009,381	\$2,862,010	\$2,684,217	\$2,522,391	\$2,351,903	\$2,168,248

Cifras en Miles de pesos

Distribución LTV– Fideicomiso 685

Por Créditos:

Fideicomiso	Rango LTV original	Créditos
685	00 - 30%	46
	31 - 50%	227
	51 - 60%	217
	61 - 70%	342
	71 - 80%	899
	81 - 90%	1,139
Total		2,870

Fideicomiso	Rango LTV actual	Créditos
685	00 - 30%	258
	31 - 50%	525
	51 - 60%	406
	61 - 70%	802
	71 - 80%	781
	81 - 90%	93
	91 - 100%	5
Total		2,870

Por Saldo:

Fideicomiso	Rango LTV original	Saldo Insoluto
685	00 - 30%	\$23,590
	31 - 50%	\$119,188
	51 - 60%	\$116,693
	61 - 70%	\$252,058
	71 - 80%	\$713,140
	81 - 90%	\$943,579
Total		\$2,168,248

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Rango LTV actual	Saldo Insoluto
685	00 - 30%	\$86,877
	31 - 50%	\$300,458
	51 - 60%	\$325,234
	61 - 70%	\$677,251
	71 - 80%	\$661,166
	81 - 90%	\$109,323
	91 - 100%	\$7,940
Total		\$2,168,248

Cifras en Miles de pesos

Distribución LTV Cartera Vencida– Fideicomiso 685

Por Créditos:

Fideicomiso	Rango LTV original	Créditos
685	00 - 30%	4
	31 - 50%	9
	51 - 60%	12
	61 - 70%	24
	71 - 80%	98
	81 - 90%	141
Total		288

Fideicomiso	Rango LTV actual	Créditos
685	00 - 30%	7
	31 - 50%	18
	51 - 60%	19
	61 - 70%	51
	71 - 80%	100
	81 - 90%	88
	91 - 100%	5
Total		288

Por Saldo:

Fideicomiso	Rango LTV original	Saldo Insoluto
685	00 - 30%	\$4,784
	31 - 50%	\$8,024
	51 - 60%	\$12,418
	61 - 70%	\$27,011
	71 - 80%	\$87,496
	81 - 90%	\$167,937
Total		\$307,670
Cifras en Miles de pesos		

Fideicomiso	Rango LTV actual	Saldo Insoluto
685	00 - 30%	\$5,764
	31 - 50%	\$17,676
	51 - 60%	\$20,777
	61 - 70%	\$44,807
	71 - 80%	\$103,477
	81 - 90%	\$107,230
	91 - 100%	\$7,940
Total		\$307,670
Cifras en Miles de pesos		

Distribución Cartera Vencida por Estado y Edad– Fideicomiso 685

Estado	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
Distrito Federal	46	15.97%	\$71,874	23.36%
Puebla	17	5.90%	\$23,532	7.65%
Jalisco	21	7.29%	\$21,968	7.14%
Nuevo León	22	7.64%	\$20,396	6.63%
Estado de México	17	5.90%	\$19,293	6.27%
Veracruz	12	4.17%	\$16,572	5.39%
Guanajuato	10	3.47%	\$16,167	5.25%
Sonora	17	5.90%	\$11,919	3.87%
Chihuahua	14	4.86%	\$11,067	3.60%
Sinaloa	10	3.47%	\$10,478	3.41%
San Luis Potosí	9	3.13%	\$9,470	3.08%
Durango	9	3.13%	\$8,604	2.80%
Quintana Roo	14	4.86%	\$8,468	2.75%
Coahuila	8	2.78%	\$7,875	2.56%
Yucatán	11	3.82%	\$6,868	2.23%
Aguascalientes	9	3.13%	\$6,592	2.14%
Guerrero	3	1.04%	\$6,387	2.08%
Tabasco	8	2.78%	\$6,246	2.03%
Querétaro	5	1.74%	\$4,926	1.60%
Tamaulipas	7	2.43%	\$4,242	1.38%
Morelos	6	2.08%	\$4,116	1.34%
Michoacán	4	1.39%	\$2,879	0.94%
Baja California Norte	2	0.69%	\$2,581	0.84%
Campeche	2	0.69%	\$1,822	0.59%
Oaxaca	1	0.35%	\$1,586	0.52%
Nayarit	1	0.35%	\$537	0.17%
Hidalgo	1	0.35%	\$471	0.15%
Colima	1	0.35%	\$439	0.14%
Chiapas	1	0.35%	\$295	0.10%
Total	288	100%	\$307,670	100%

Cifras en Miles de pesos

MOB	Créditos	Saldo Insoluto
1	4	\$7,955
2	4	\$2,729
3	2	\$669
4	1	\$1,207
5	1	\$887
6	2	\$2,194
52	10	\$7,578
53	12	\$10,854
54	14	\$14,910
55	12	\$11,561
56	34	\$45,312
57	16	\$22,592
58	24	\$21,536
59	15	\$16,159
60	14	\$13,529
61	15	\$15,246
62	16	\$20,381
63	7	\$3,194
64	13	\$11,244
65	6	\$3,156
66	5	\$2,711
67	6	\$11,763
68	5	\$6,855
69	5	\$3,083
70	3	\$3,645
71	4	\$4,526
72	1	\$2,761
73	1	\$443
74	4	\$2,279
75	3	\$4,443
76	2	\$1,641
77	5	\$7,837
79	4	\$2,457
80	5	\$8,618
82	3	\$3,293
83	4	\$3,234
84	5	\$4,341
85	1	\$849
Total	288	\$307,670

Cifras en Miles de pesos

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Bienes Adjudicados– Fideicomiso 685

Mes	Dación en Pago	Dación valor Avalúo	Adjudicación	Adjudicación valor Avalúo	Número de Venta	Monto de Venta
Dic-07	-	-	-	-	-	-
Dic-08	6	\$6,776	-	-	2	\$1,500
Dic-09	7	\$9,519	-	-	4	\$4,793
Dic-10	11	\$15,716	13	\$12,938	1	\$332
Jun-11	2	\$1,153	6	\$12,559	2	\$3,000
Total	26	\$33,164	19	\$25,497	9	\$9,625

Cifras en Miles de pesos

- La suma de Daciones y Adjudicaciones son 45 inmuebles con un valor avalúo de \$58,662

Estado	Créditos	Porcentaje	Valor Avalúo Comercial	Porcentaje
Guanajuato	10	22.22%	\$ 12,211	20.82%
Puebla	1	2.22%	\$ 8,170	13.93%
Querétaro	4	8.89%	\$ 4,987	8.50%
Nuevo León	3	6.67%	\$ 3,639	6.20%
Morelos	2	4.44%	\$ 3,594	6.13%
Jalisco	2	4.44%	\$ 3,116	5.31%
Distrito Federal	2	4.44%	\$ 2,948	5.03%
San Luis Potosí	1	2.22%	\$ 2,352	4.01%
Aguascalientes	3	6.67%	\$ 2,243	3.82%
Estado de México	1	2.22%	\$ 2,202	3.75%
Durango	2	4.44%	\$ 2,139	3.65%
Chihuahua	3	6.67%	\$ 2,033	3.47%
Quintana Roo	1	2.22%	\$ 2,033	3.47%
Yucatán	4	8.89%	\$ 1,722	2.94%
Colima	2	4.44%	\$ 1,680	2.86%
Tamaulipas	1	2.22%	\$ 1,251	2.13%
Baja California	1	2.22%	\$ 1,070	1.82%
Tabasco	1	2.22%	\$ 835	1.42%
Sonora	1	2.22%	\$ 436	0.74%
Total	45	100%	\$ 58,662	100%

Cifras en Miles de pesos

Estatus	Créditos	Porcentaje	Valor Avalúo Comercial	Porcentaje
En venta	21	46.67%	\$ 26,311	44.85%
No disponible	15	33.33%	\$ 20,999	35.80%
Vendido	9	20.00%	\$ 11,352	19.35%
Total	45	100%	\$ 58,662	100%

Cifras en Miles de pesos

Bienes Adjudicados– Fideicomiso 685

Créditos	Fecha de Incumplimiento	Fecha registro en sistema Dación o Adjudicación	Saldo Insoluto baja del crédito	Tiempo desde Incumplimiento hasta Dación o Adjudicación (meses)*	Edad del crédito (meses)**	Inmuebles en Patrimonio del Fideicomiso (meses)***	Valor Avalúo Comercial	Costos****
36463922	01/10/2007	29/09/2008	\$ 753	12	30	2	\$ 789	\$ 32
33584834	31/07/2008	30/10/2008	\$ 920	3	36	1	\$ 1,015	\$ 9
47102644	30/11/2007	01/12/2008	\$ 1,060	12	19	5	\$ 1,251	\$ 36
37852528	31/10/2007	30/10/2008	\$ 1,160	12	27	8	\$ 1,462	\$ 73
37978463	29/02/2008	02/03/2009	\$ 1,345	12	33	3	\$ 1,293	\$ 147
46392819	03/02/2009	01/06/2009	\$ 1,231	4	26	3	\$ 1,322	\$ 72
38724070	30/06/2008	31/03/2009	\$ 264	9	31	11	\$ 387	\$ 37
45060346	03/11/2009	29/04/2010	\$ 914	6	39	10	\$ 1,233	\$ 108
43776318	30/04/2009	26/10/2009	\$ 1,731	6	34	18	\$ 2,600	\$ 68
40644136	02/06/2008	30/04/2009	\$ 402	11	30	26	\$ 425	\$ 21
39974192	31/07/2008	30/07/2010	\$ 568	24	47	11	\$ 706	\$ 38
36006800	30/06/2008	30/11/2010	\$ 1,778	29	57	7	\$ 2,202	\$ 6
44679305	03/02/2009	30/04/2010	\$ 1,421	15	39	14	\$ 1,598	\$ 42
43946357	31/10/2007	29/08/2008	\$ 975	10	20	35	\$ 817	\$ 17
41039310	31/12/2007	28/04/2011	\$ 253	40	53	2	\$ 318	\$ -
41962639	31/01/2008	01/12/2008	\$ 1,179	10	25	31	\$ 1,442	\$ 35
41802715	31/10/2008	02/03/2009	\$ 2,767	4	28	28	\$ 2,657	\$ 226
38414472	30/09/2008	03/11/2009	\$ 552	13	37	20	\$ 835	\$ 78
41915719	31/08/2009	01/03/2010	\$ 798	6	40	16	\$ 978	\$ 47
38944186	02/02/2010	26/02/2010	\$ 1,319	1	43	16	\$ 2,033	\$ 102
42167295	30/11/2007	16/06/2010	\$ 515	31	42	13	\$ 696	\$ 1
40248404	01/09/2008	30/07/2010	\$ 237	23	47	11	\$ 321	\$ 16
39384472	02/03/2009	30/06/2010	\$ 624	16	43	12	\$ 722	\$ 20
41915681	30/06/2008	30/07/2010	\$ 1,609	25	45	11	\$ 2,356	\$ 136
34146604	31/12/2008	31/08/2010	\$ 299	20	51	10	\$ 315	\$ 10
31595630	31/10/2008	31/08/2010	\$ 555	22	61	10	\$ 677	\$ -
32768206	30/09/2008	31/08/2010	\$ 517	23	59	10	\$ 675	\$ -
41429313	31/08/2009	30/09/2010	\$ 561	13	47	9	\$ 937	\$ 52
41559826	31/12/2008	30/09/2010	\$ 1,094	21	47	9	\$ 1,655	\$ 113
42167152	30/11/2009	27/10/2010	\$ 406	11	48	8	\$ 580	\$ 11
33987465	29/02/2008	27/10/2010	\$ 555	32	59	8	\$ 788	\$ -
44850210	02/03/2009	01/11/2010	\$ 1,709	20	45	8	\$ 2,352	\$ 68
39422045	03/02/2009	01/11/2010	\$ 561	21	51	8	\$ 1,100	\$ -
40075472	02/06/2008	30/11/2010	\$ 691	30	51	7	\$ 741	\$ -
40752992	31/03/2008	30/11/2010	\$ 463	32	50	7	\$ 528	\$ 51
43197719	31/05/2010	30/11/2010	\$ 2,271	6	48	7	\$ 2,532	\$ 69
42785372	30/11/2007	30/11/2010	\$ 1,846	37	48	7	\$ 2,138	\$ -
43152038	31/01/2008	01/12/2010	\$ 701	35	48	7	\$ 791	\$ -
43323834	31/01/2008	27/01/2011	\$ 1,154	36	49	5	\$ 1,137	\$ -
35937630	31/07/2008	31/03/2011	\$ 385	32	61	3	\$ 436	\$ -
41257302	01/12/2008	01/03/2011	\$ 1,204	27	51	4	\$ 1,070	\$ -
28370514	30/09/2008	31/03/2011	\$ 5,615	30	74	3	\$ 8,170	\$ -
43946105	01/03/2010	20/05/2011	\$ 406	15	52	1	\$ 614	\$ -
45523662	30/11/2010	31/05/2011	\$ 592	6	51	1	\$ 717	\$ -
41333329	31/10/2008	24/06/2011	\$ 460	32	54	0	\$ 1,250	\$ -
Promedio / Total			\$ 46,420	19	44	10	\$ 58,662	\$ 1,738

Cifras en Miles de pesos

*Tiempo transcurrido desde el Incumplimiento del cliente hasta el registro en sistema de la Dación o Adjudicación.

**Desde la originación del crédito hasta la baja en sistema por el registro de Dación o Adjudicación.

***Tiempo transcurrido desde registro en sistema de Dación o Adjudicación hasta la venta o fecha en la que el inmueble aún forma parte del patrimonio (Junio del 2011).

****Solo de la administración de los inmuebles en Dación o Adjudicación.

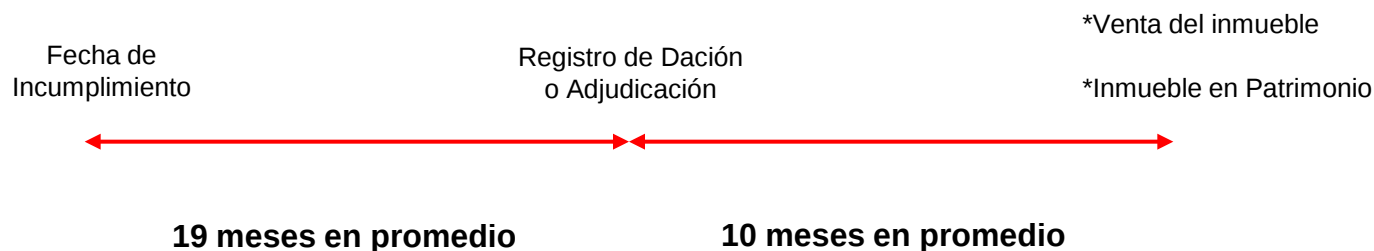
Bienes Adjudicados– Fideicomiso 685

Créditos	Fecha registro en sistema Dación o Adjudicación	Fecha de Venta	Precio de Venta	Tiempo desde Dación o Adjudicación hasta la Venta (meses)*	% Venta sobre Avalúo Comercial	Valor Avalúo Comercial
36463922	29/09/2008	01/12/2008	\$ 750	2	95.06%	\$ 789
33584834	30/10/2008	28/11/2008	\$ 750	1	73.89%	\$ 1,015
47102644	01/12/2008	11/05/2009	\$ 1,025	5	81.93%	\$ 1,251
37852528	30/10/2008	02/07/2009	\$ 1,150	8	78.67%	\$ 1,462
37978463	02/03/2009	26/05/2009	\$ 1,300	3	100.54%	\$ 1,293
46392819	01/06/2009	17/08/2009	\$ 1,318	3	99.70%	\$ 1,322
38724070	31/03/2009	26/02/2010	\$ 332	11	85.66%	\$ 387
45060346	29/04/2010	01/03/2011	\$ 1,250	10	101.38%	\$ 1,233
43776318	26/10/2009	01/05/2011	\$ 1,750	18	67.31%	\$ 2,600
Promedio / Total			\$ 9,625	7	87.13%	\$ 11,352

Cifras en Miles de pesos

*Tiempo transcurrido desde registro en sistema de Dación o Adjudicación hasta la venta del inmueble.

•En promedio los inmuebles se venden al 87.13%, sobre el valor avalúo.



1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Productos de Solución

1. **Diferimiento de Saldos**
2. **Descuento Temporal**
3. **Descuento Temporal con Quita Condicionada**
4. **Descuento Permanente**

1. Diferimiento de Saldos

► Diferimiento del Saldo vencido actual con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Modificatorio (Notarial) o Convenio Judicial (para créditos demandados).

► **Características:**

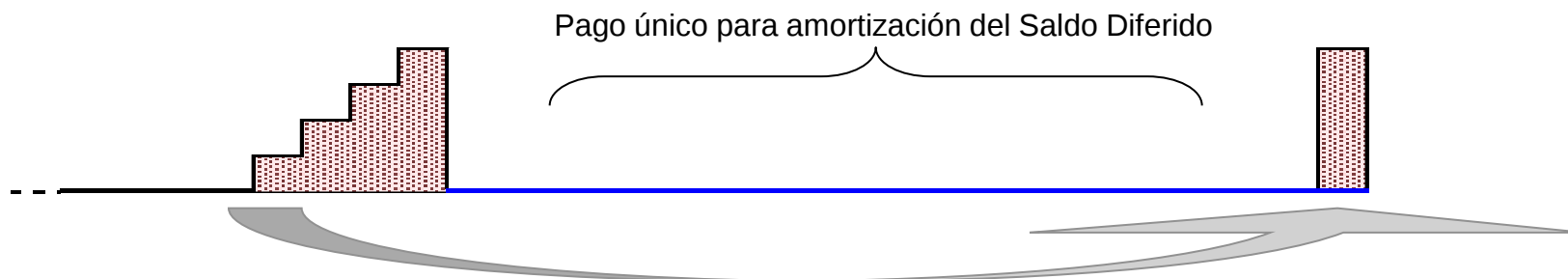
- Se podrá diferir el Saldo vencido desde 4 y hasta 8 mensualidades, dependiendo del pago vencido en el que se encuentre el crédito.
- Si las mensualidades vencidas a diferir sobrepasan las permitidas; el cliente tendrá que cubrir las restantes en el momento de ingresar al programa de apoyo, de tal manera que el crédito quede al corriente al momento de la firma del Convenio.
- Las opciones de pago del Diferimiento son: semestrales, anuales o un pago único al vencimiento.
- El Saldo Diferido se congela y no genera intereses adicionales al crédito.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma mensualidad, tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán abonados primero al Saldo Diferido y una vez liquidado aplicarán a Capital para disminución de plazo en el crédito.
- El cliente deberá cubrir los gastos derivados del Convenio al frente.

► **Pérdida de Beneficio:**

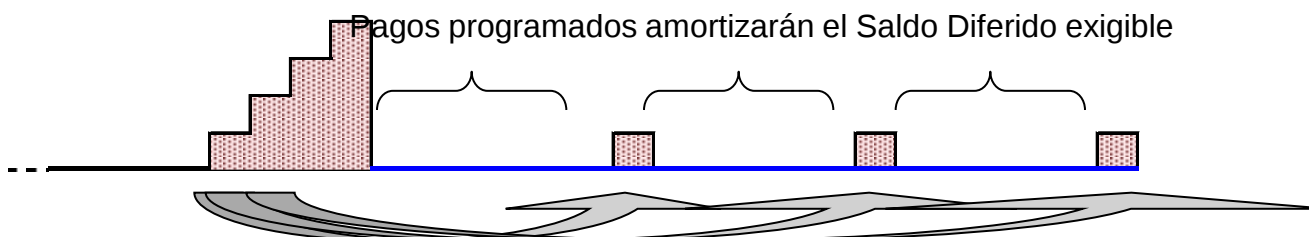
Al llegar a 4 pagos vencidos consecutivos, se dará por vencido el Saldo Diferido y se hará exigible el Saldo Insoluto más el Saldo Diferido, así mismo se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track) o se ejecutará el Convenio Judicial.

1. Diferimiento de Saldos

Pago único al Vencimiento



Pagos programados: Semestrales y Anuales



Niveles Máximos de Diferimiento

Producto / Mensualidades a Diferir	Pagos Vencidos				
	4	5	6	7	8+
Diferimiento de Saldo Vencido	4	5	6	7	8

2. Descuento Temporal

► Descuento a créditos con 3 o más pagos vencidos hasta por 5 años con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Modificatorio (Notarial).

► **Características:**

- El cliente debe pagar al frente el Saldo Total vencido.
- Descuento fijo o escalonado hasta por 5 años, regresando a la mensualidad origen iniciando el 6º año a partir de la reestructura.
- El Descuento puede ser escalonado anualmente (al aniversario).
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.
- El cliente deberá cubrir los gastos derivados del Convenio al frente.

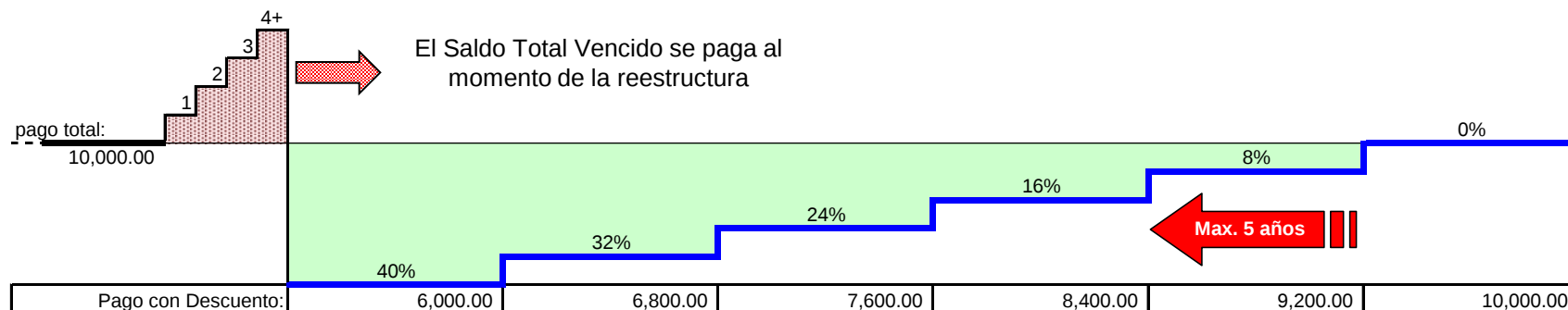
► **Pérdida del Beneficio:**

- Si el cliente incumple en el pago de alguna mensualidad, se hará exigible al 100% y podrá recuperar el beneficio al siguiente mes si realiza dicho pago, sin embargo si llega a 4 pagos vencidos consecutivos, se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track), desconociendo el descuento no pagado.

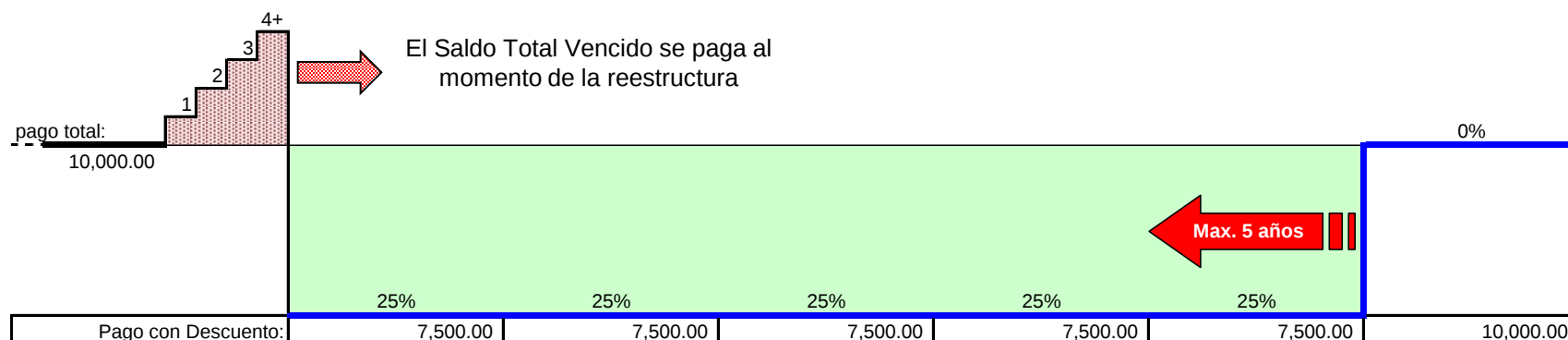
En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

2. Descuento Temporal

Descuento Escalonado:



Descuento Fijo:



Niveles Máximos de Descuento:

Producto / Nivel de Descuento	Pagos Vencidos				
	3	4	5	6	7+
Descuento Temporal Fijo	20%	20%	25%	25%	25%
Descuento Temporal Escalonado	35%	35%	40%	40%	40%

3. Descuento Temporal con Quita Condicionada

► Descuento a créditos con 3 o más pagos vencidos hasta por 5 años con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Judicial (para créditos demandados).

► **Características:**

- El cliente debe pagar al frente el Saldo de Capital vencido, el resto formará parte de la Quita Condicionada (incluyendo Intereses Moratorios y/o gastos por cobranza).
- Descuento fijo o escalonado hasta por 5 años, regresando a la mensualidad origen iniciando el 6º año a partir de la reestructura.
- El Descuento puede ser escalonado anualmente (al aniversario).
- La Quita Condicionada se congela y no genera intereses adicionales al crédito, se hará efectiva siempre y cuando el cliente liquide el crédito en tiempo y forma.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.

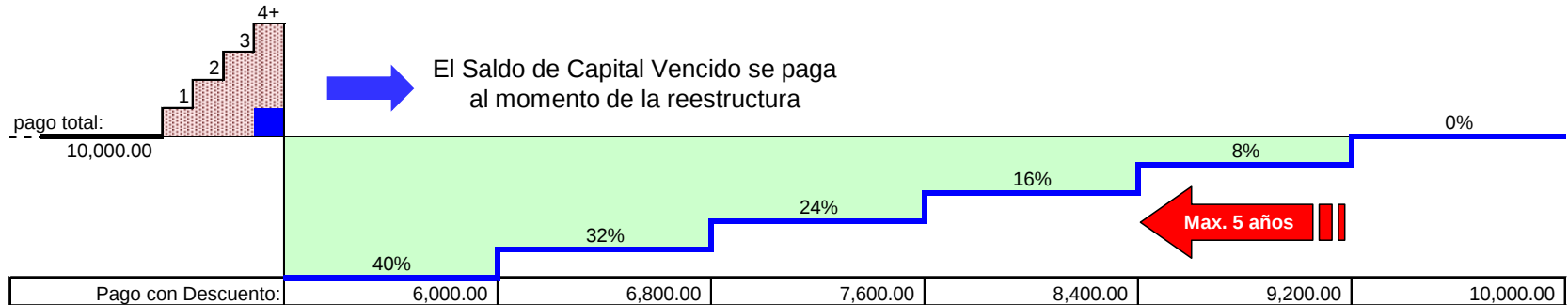
► **Pérdida del Beneficio:**

- Si el cliente incumple en el pago de alguna mensualidad, se hará exigible al 100% y podrá recuperar el beneficio al siguiente mes si realiza dicho pago, sin embargo si llega a 4 pagos vencidos consecutivos, se dará por vencida la Quita Condicionada y se hará exigible el Saldo Insoluto más la Quita Condicionada, así mismo se procederá a la ejecución del Convenio Judicial, desconociendo el descuento no pagado.

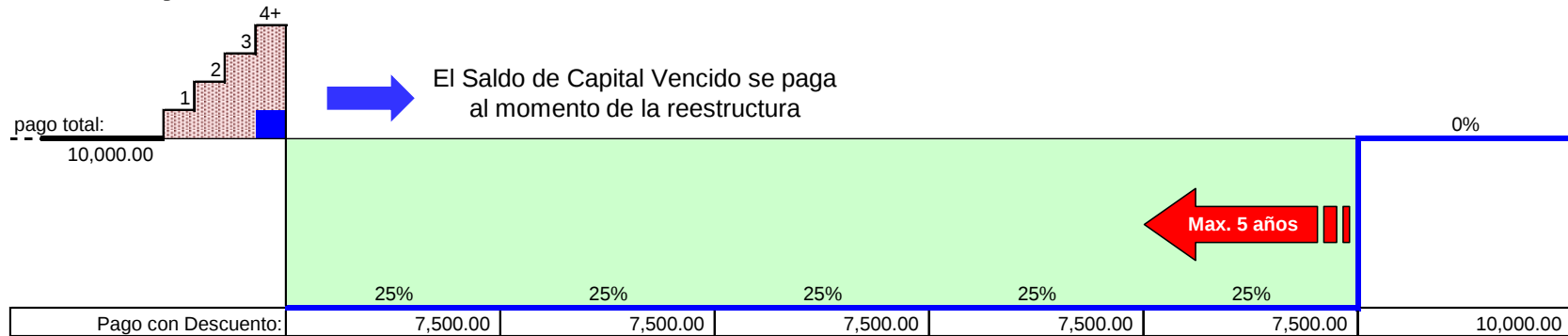
En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

3. Descuento Temporal con Quita Condicionada

Descuento Escalonado:



Descuento Fijo:



Niveles Máximos de Descuento:

Producto / Nivel de Descuento	Pagos Vencidos				
	3	4	5	6	7+
Descuento Temporal Fijo	20%	20%	25%	25%	25%
Descuento Temporal Escalonado	35%	35%	40%	40%	40%

4. Descuento Permanente

► Descuento a créditos con 3 o más pagos vencidos por el plazo restante con reconocimiento de adeudo mediante Convenio Modificatorio (Notarial) o Convenio Judicial (para créditos demandados).

► **Características:**

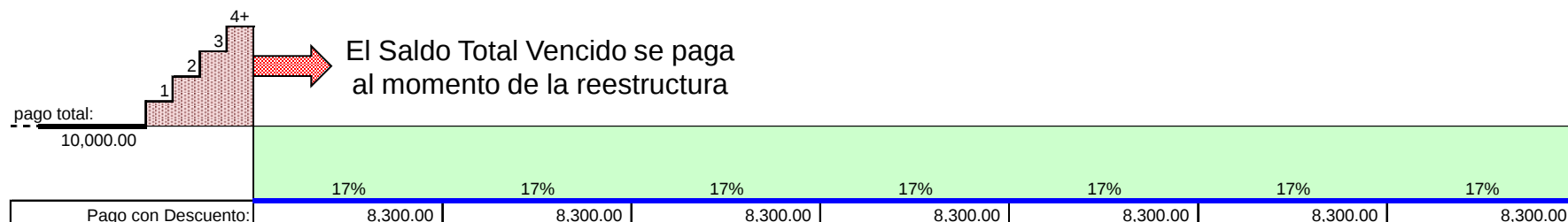
- El cliente debe pagar al frente el Saldo Total vencido.
- Descuento fijo por el plazo remanente del crédito.
- No se reporta al cliente en Buró de Crédito.
- Se mantiene la misma tasa y plazo restante.
- Los Prepagos que realice el cliente serán aplicados para disminución de plazo en el crédito.
- El cliente deberá cubrir los gastos derivados del Convenio al frente.

► **Pérdida del Beneficio:**

- Si el cliente incumple en el pago de alguna mensualidad, se hará exigible al 100% y podrá recuperar el beneficio al siguiente mes si realiza dicho pago, sin embargo si llega a 4 pagos vencidos consecutivos, se procederá a la recuperación del crédito por la vía judicial (fast track) o se ejecutará el Convenio Judicial, desconociendo el descuento no pagado.

En el caso de que el cliente realice un pago parcial, el beneficio del descuento aplicará solo para el pago efectuado.

4. Descuento Permanente



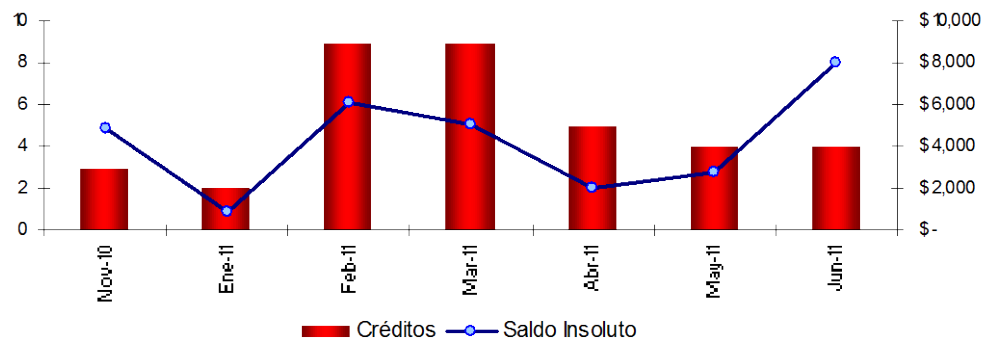
Niveles Máximos de Descuento:

Producto / Nivel de Descuento	Pagos Vencidos				
	3	4	5	6	7+
Descuento Permanente	10%	15%	15%	15%	17%

Esquemas de Solución– Fideicomiso 685

Fideicomiso	Fecha	Créditos	Saldo Insoluto
685	Nov-10	3	\$ 4,875
	Ene-11	2	\$ 895
	Feb-11	9	\$ 6,138
	Mar-11	9	\$ 5,022
	Abr-11	5	\$ 2,007
	May-11	4	\$ 2,729
	Jun-11	4	\$ 7,955
Total		36	\$ 29,620

Cifras en Miles de pesos



Esquemas de Solución– Fideicomiso 685

Fideicomiso	Tipo de Reestructura	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
685	Descuento Temporal con Quita Condicionada	33	91.67%	\$ 28,692	96.87%
	Descuento Permanente	2	5.56%	\$ 688	2.32%
	Diferimiento de Saldos	1	2.78%	\$ 240	0.81%
Total		36	100%	\$ 29,620	100%

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Pago sostenido	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
685	0	5	13.89%	\$ 4,528	15.29%
	1	7	19.44%	\$ 12,138	40.98%
	2	6	16.67%	\$ 3,329	11.24%
	3	3	8.33%	\$ 1,338	4.52%
	4	9	25.00%	\$ 4,772	16.11%
	5	2	5.56%	\$ 884	2.99%
	6	2	5.56%	\$ 1,033	3.49%
	8	2	5.56%	\$ 1,597	5.39%
Total		36	100%	\$ 29,620	100%

Cifras en Miles de pesos

Fideicomiso	Incumplimiento Pago Sostenido	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
685	0	25	69.44%	\$ 19,351	65.33%
	1	5	13.89%	\$ 2,226	7.52%
	2	2	5.56%	\$ 3,755	12.68%
	3	1	2.78%	\$ 1,207	4.07%
	4	3	8.33%	\$ 3,081	10.40%
Total		36	100%	\$ 29,620	100%

Cifras en Miles de pesos

La primer reestructura se generó en Noviembre 2010

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

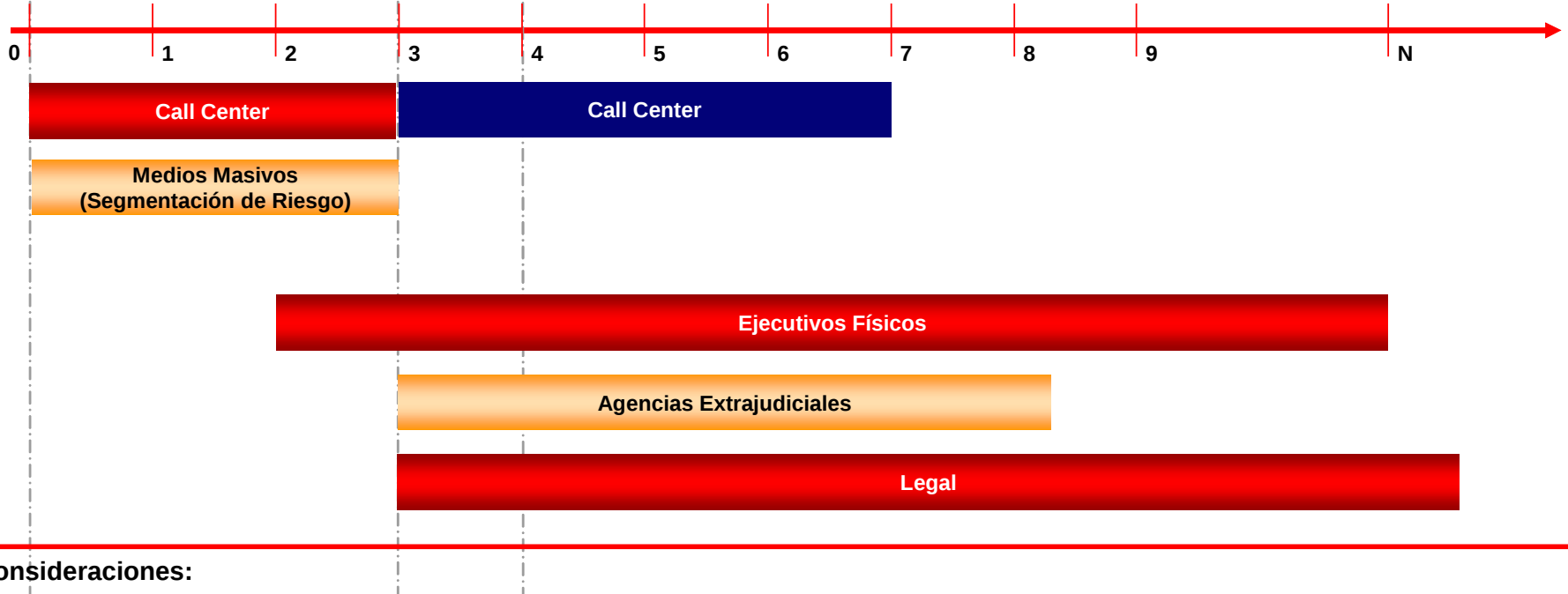
8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

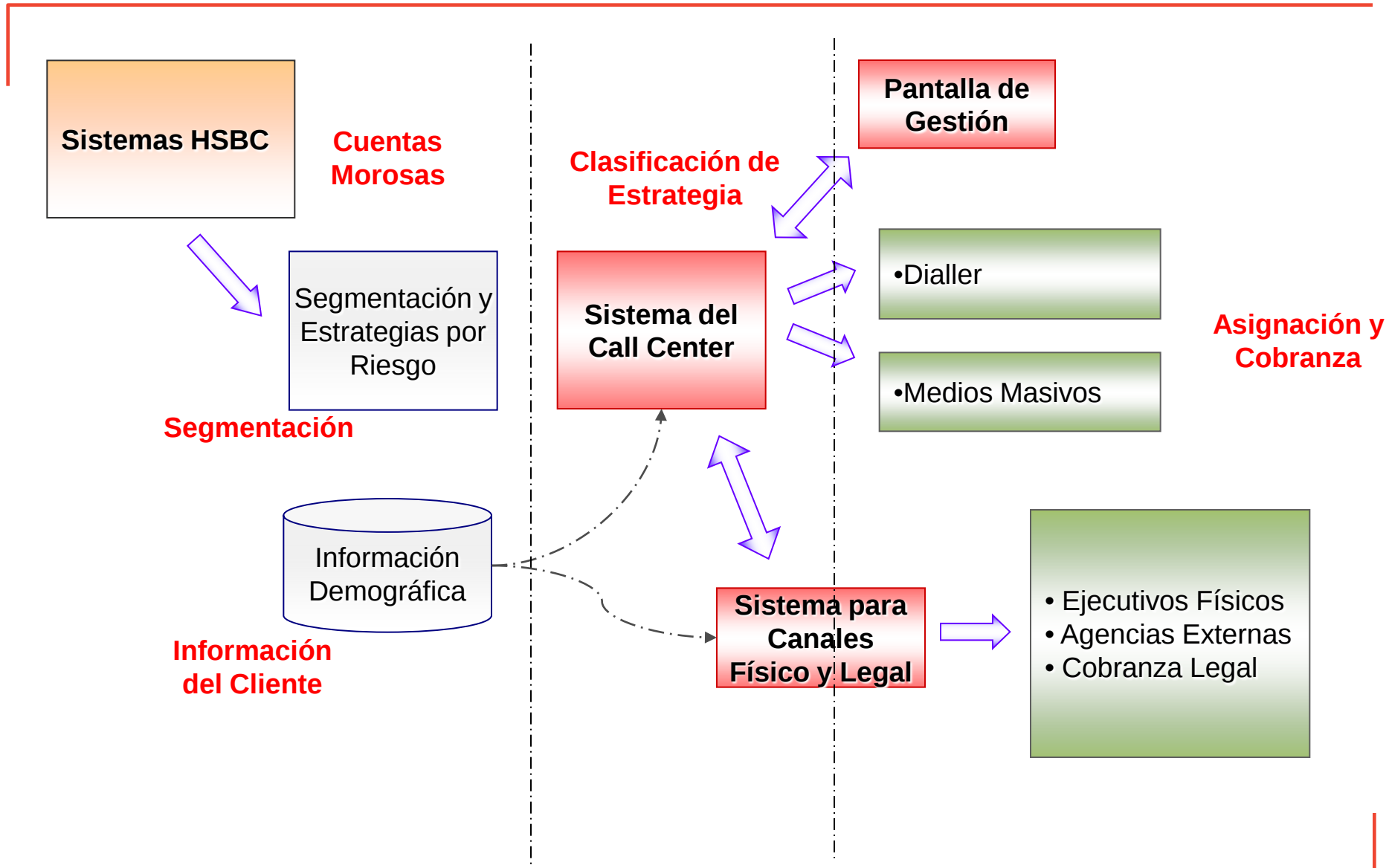
Estrategia de Cobranza Hipotecario

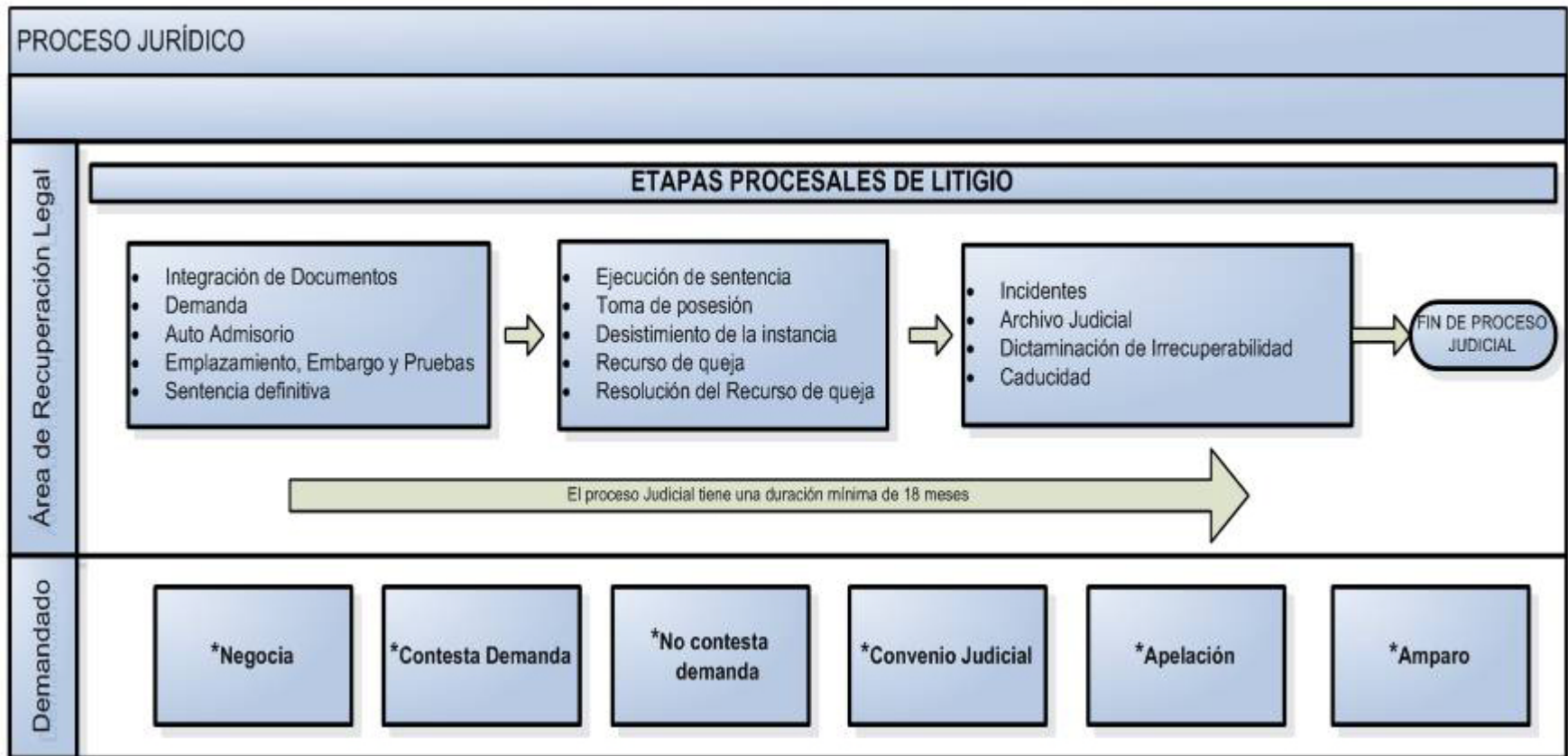
Nivel de Morosidad



Consideraciones:

- Segmentación de Riesgos para el Portafolio.
- Ejecutivos exclusivos de Cobranza en Hipotecario para Call Center y Cobranza Física.
- Acciones de Medios Masivos:
 - ATM, SMS, Cartas, Telegramas.
- Asignación a Ejecutivos de Cobranza Física y Abogados de Cobranza Legal basados en Cobertura Geográfica.
- Esquemas de Reestructuras.





*Recursos del demandado que se pueden dar en cualquier etapa del proceso Judicial.

Causas de no pago– Fideicomiso 685

Causas de no pago	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
ILOCALIZABLE	44	13.79%	\$ 53,478	18.31%
INSOLVENCIA	44	13.79%	\$ 47,613	16.30%
NEGATIVA DE PAGO POR NEGLIGENCIA	36	11.29%	\$ 44,313	15.17%
DISMINUCION DE INGRESO	43	13.48%	\$ 39,399	13.49%
POSIBLE NEGOCIACION	14	4.39%	\$ 17,523	6.00%
DESEMPLEO	17	5.33%	\$ 16,029	5.49%
PROMESA DE PAGO	11	3.45%	\$ 11,939	4.09%
EN JURIDICO	24	7.52%	\$ 19,156	6.56%
PROBLEMAS PERSONALES (DIVORCIO)	3	0.94%	\$ 5,543	1.90%
VIVE FUERA DEL ESTADO	4	1.25%	\$ 5,340	1.83%
VENDIENDO LA PROPIEDAD	4	1.25%	\$ 5,089	1.74%
CUENTAS BLOQUEADAS POR HACIENDA	1	0.31%	\$ 4,801	1.64%
VIVE FUERA DEL PAIS	7	2.19%	\$ 4,391	1.50%
ENFERMEDAD	2	0.63%	\$ 4,105	1.41%
SOBREENDEUDAMIENTO	4	1.25%	\$ 2,182	0.75%
SECUESTRO	3	0.94%	\$ 2,144	0.73%
QUIEBRA DE NEGOCIO	2	0.63%	\$ 1,968	0.67%
SEGURO DE DESEMPLEO	2	0.63%	\$ 1,512	0.52%
DEFUNCION	1	0.31%	\$ 1,398	0.48%
TRASPASOS ENTRE TERCEROS	1	0.31%	\$ 1,137	0.39%
EN GESTION	2	0.63%	\$ 1,116	0.38%
EXTORSION	2	0.63%	\$ 801	0.27%
SECUESTRO A UN FAMILIAR	1	0.31%	\$ 604	0.21%
PROBLEMAS LEGALES	1	0.31%	\$ 415	0.14%
LIQUIDADO	1	0.31%	\$ 33	0.01%
ADJUDICACION	19	5.96%	\$ -	0.00%
DACION	26	8.15%	\$ -	0.00%
Total	319	100%	\$ 292,030	100%

Cifras en Miles de pesos

Etapas Judiciales– Fideicomiso 685

Etapas procesal	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
CONVENIO JUDICIAL	123	29.15%	\$ 90,433	21.91%
AUTO ADMISORIO	49	11.61%	\$ 48,069	11.65%
ENTREGA DE EXPEDIENTE A ABOGADO	35	8.29%	\$ 33,086	8.02%
EJECUCIÓN DE SENTENCIA	25	5.92%	\$ 27,379	6.63%
SENTENCIA 1 INSTANCIA	18	4.27%	\$ 23,745	5.75%
PRESENTACION DE DEMANDA	16	3.79%	\$ 22,279	5.40%
INTEGRACION CANCELADA	23	5.45%	\$ 21,848	5.29%
DESISTIMIENTO DE LA ACCIÓN	21	4.98%	\$ 21,725	5.26%
APELACION	11	2.61%	\$ 19,767	4.79%
EMPLAZAMIENTO	11	2.61%	\$ 16,228	3.93%
AUDIENCIA DE REMATE EN 1A. ALMONEDA	5	1.18%	\$ 10,921	2.65%
POR DEMANDAR	14	3.32%	\$ 9,954	2.41%
ALEGATOS	7	1.66%	\$ 9,344	2.26%
DEMANDA	6	1.42%	\$ 8,525	2.07%
DESAHOGO DE PRUEBAS	9	2.13%	\$ 7,349	1.78%
PRUEBAS	7	1.66%	\$ 6,145	1.49%
EJECUCIÓN DE CONVENIO	9	2.13%	\$ 5,474	1.33%
OFRECIMIENTO DE PRUEBAS	2	0.47%	\$ 5,193	1.26%
CONTESTACION DE DEMANDA	5	1.18%	\$ 4,697	1.14%
PUBLICACION DE EDICTOS	4	0.95%	\$ 4,596	1.11%
SENTENCIA 2 INSTANCIA	4	0.95%	\$ 3,175	0.77%
AMPARO	2	0.47%	\$ 2,578	0.62%
DILIGENCIACION DE EXHORTOS	3	0.71%	\$ 2,358	0.57%
CITACION A SENTENCIA	4	0.95%	\$ 2,175	0.53%
REMATE FIRME	2	0.47%	\$ 1,657	0.40%
AL CORRIENTE SIN CONVENIO JUDICIAL	1	0.24%	\$ 776	0.19%
RESOLUCION AMPARO	1	0.24%	\$ 669	0.16%
CONTESTACION AGRAVIOS	1	0.24%	\$ 652	0.16%
EXPEDIENTE EN INTEGRACION	1	0.24%	\$ 649	0.16%
ADMISION DE PRUEBAS	1	0.24%	\$ 537	0.13%
SENTENCIA DE AMPARO	1	0.24%	\$ 415	0.10%
DILIGENCIACION POR ACTUARIO	1	0.24%	\$ 306	0.07%
Total	422	100%	\$ 412,704	100%

Cifras en Miles de pesos

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

•Garantías pagadas

	Créditos	Monto de Pago
Total	22 \$	3,824
Cifras en Miles de pesos		

•Créditos enviados

Motivo de la reclamación	Créditos	Saldo Insoluto	Monto de reclamación
18 MESES	14	\$ 19,348	\$ 3,254
ADJUDICACIÓN	7	\$ -	\$ 1,085
DACIÓN	11	\$ -	\$ 1,812
EJECUCIÓN DE CONVENIO	4	\$ 2,549	\$ 616
EN ESPERA DE SINIESTRO*	38	\$ 47,552	\$ 8,203
SENTENCIA EJECUTORIADA	19	\$ 23,754	\$ 5,045
Total	93	\$ 93,203	\$ 20,014

Cifras en Miles de pesos

*Casos en monitoreo, en espera de la etapa procesal para complemento de documentación.

•Créditos por enviar

Motivo de la reclamación	Créditos	Saldo Insoluto
18 MESES	1 \$	893
DACIÓN	1 \$	-
EJECUCIÓN DE CONVENIO	2 \$	2,866
EJECUCIÓN DE SENTENCIA	3 \$	5,504
SENTENCIA EJECUTORIADA*	19 \$	21,210
Total	26 \$	30,472

Cifras en Miles de pesos

*Casos en monitoreo, en espera de la etapa procesal para complemento de documentación.

•Estatus

	Estatus	Créditos	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje
Fideicomiso 685	Liquidado	417	17.85%	\$ -	0.00%
	Proceso GPI	161	6.89%	\$ 139,053	8.93%
	Universo susceptible	1,758	75.26%	\$ 1,418,672	91.07%
	Total Asegurado	2,336	100%	\$ 1,557,725	100%

Cifras en Miles de pesos

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Matriz de Transición de morosidad (Enero)– Fideicomiso 685

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	2,158	153	0	0	0	0	0	0	0	2,311
		%	93.38%	6.62%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	130	113	45	0	0	0	0	0	0	288
		%	45.14%	39.24%	15.63%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	13	18	36	22	0	0	0	0	0	89
		%	14.61%	20.22%	40.45%	24.72%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	4	6	7	10	29	0	0	0	0	56
		%	7.14%	10.71%	12.50%	17.86%	51.79%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	1	3	3	5	12	0	0	0	25
		%	4.00%	4.00%	12.00%	12.00%	20.00%	48.00%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Créditos	1	2	1	0	1	11	0	0	0	17
		%	5.88%	11.76%	5.88%	0%	5.88%	64.71%	0%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	0	1	9	0	0	10
		%	0%	0%	0%	0%	0%	10.00%	90.00%	0%	0%	100%
	7	Créditos	2	1	0	0	0	1	1	13	0	19
		%	10.53%	5.26%	0%	0%	0%	5.26%	5.26%	68.42%	0%	100%
	8	Créditos	1	0	0	0	0	0	1	0	9	11
		%	9.09%	0%	0%	0%	0%	0%	9.09%	0%	81.82%	100%
	9+	Créditos	1	4	0	0	0	0	0	0	172	177
		%	0.56%	2.26%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	97.18%	100%
Total		Créditos	2,311	298	92	35	35	14	13	11	13	3,003
		%	76.96%	9.92%	3.06%	1.17%	1.17%	0.47%	0.43%	0.37%	0.43%	100%

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,552,104	\$ 112,347	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,664,452
		%	93.25%	6.75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 95,852	\$ 106,618	\$ 48,673	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 251,144
		%	38.17%	42.45%	19.38%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 10,236	\$ 18,266	\$ 35,156	\$ 23,210	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 86,867
		%	11.78%	21.03%	40.47%	26.72%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 2,314	\$ 4,520	\$ 4,634	\$ 10,397	\$ 25,165	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 47,030
		%	4.92%	9.61%	9.85%	22.11%	53.51%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 299	\$ 556	\$ 7,925	\$ 2,721	\$ 2,597	\$ 7,733	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 21,831
		%	1.37%	2.55%	36.30%	12.46%	11.89%	35.42%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Saldo Insoluto	\$ 693	\$ 1,161	\$ 830	\$ 0	\$ 2,779	\$ 521	\$ 12,899	\$ 0	\$ 0	\$ 18,883
		%	3.67%	6.15%	4.40%	0%	14.71%	2.76%	68.31%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 744	\$ 6,465	\$ 0	\$ 0	\$ 7,209
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10.32%	89.68%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 1,000	\$ 1,942	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 532	\$ 1,051	\$ 378	\$ 8,454	\$ 13,358
		%	7.49%	14.54%	0%	0%	0%	3.98%	7.86%	2.83%	63.29%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 760	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,111	\$ 0	\$ 12,837	\$ 14,708
		%	5.16%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7.55%	87.28%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 791	\$ 1,895	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 195,077	\$ 197,762
		%	0.40%	0.96%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	98.64%	100%
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,664,048	\$ 247,306	\$ 97,219	\$ 36,328	\$ 30,540	\$ 8,787	\$ 14,693	\$ 7,955	\$ 8,454	\$ 2,323,243
		%	71.63%	10.64%	4.18%	1.56%	1.31%	0.38%	0.63%	0.34%	0.36%	100%

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Febrero)– Fideicomiso 685

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	2,076	214	0	0	0	0	0	0	0	2,290
		%	90.66%	9.34%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	120	123	50	0	0	0	0	0	0	293
		%	40.96%	41.98%	17.06%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	4	18	36	34	0	0	0	0	0	92
		%	4.35%	19.57%	39.13%	36.96%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	4	5	0	11	15	0	0	0	0	35
		%	11.43%	14.29%	0%	31.43%	42.86%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	1	0	3	6	22	0	0	0	33
		%	3.03%	3.03%	0%	9.09%	18.18%	66.67%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Créditos	0	0	0	1	0	2	10	0	0	13
		%	0%	0%	0%	7.69%	0%	15.38%	76.92%	0%	0%	100%
	6	Créditos	1	0	0	1	0	1	10	0	0	13
		%	7.69%	0%	0%	7.69%	0%	7.69%	76.92%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	1	0	1	8	0	11
		%	0%	0%	0%	0%	9.09%	0%	9.09%	72.73%	0%	100%
	8	Créditos	0	1	0	0	0	0	0	0	11	12
		%	0%	8.33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	91.67%	100%
	9+	Créditos	1	0	0	0	0	0	1	0	177	179
		%	0.56%	0%	0%	0%	0%	0%	0.56%	0%	98.88%	100%
Total		Créditos	2,207	362	86	50	22	24	12	8	188	2,971
		%	74.28%	12.18%	2.89%	1.68%	0.74%	0.81%	0.40%	0.27%	6.33%	100%

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,479,888	\$ 159,701	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,639,589
		%	90.26%	9.74%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 92,853	\$ 106,617	\$ 41,854	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 241,324
		%	38.48%	44.18%	17.34%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 5,530	\$ 19,983	\$ 41,673	\$ 29,609	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 96,795
		%	5.71%	20.64%	43.05%	30.59%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 2,338	\$ 3,179	\$ 0	\$ 16,133	\$ 14,538	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 36,187
		%	6.46%	8.79%	0%	44.58%	40.17%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 2,723	\$ 751	\$ 0	\$ 1,783	\$ 2,840	\$ 21,724	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 29,820
		%	9.13%	2.52%	0%	5.98%	9.52%	72.85%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 224	\$ 0	\$ 1,734	\$ 6,478	\$ 0	\$ 0	\$ 8,436
		%	0%	0%	0%	2.65%	0%	20.55%	76.79%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 580	\$ 0	\$ 0	\$ 257	\$ 0	\$ 743	\$ 13,092	\$ 0	\$ 0	\$ 14,672
		%	3.95%	0%	0%	1.75%	0%	5.07%	89.23%	0%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 797	\$ 0	\$ 376	\$ 393	\$ 6,370	\$ 7,936
		%	0%	0%	0%	0%	10.04%	0%	4.74%	4.95%	80.27%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 792	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,287	\$ 8,079
		%	0%	9.81%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90.19%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 1,324	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 866	\$ 0	\$ 203,629	\$ 205,818
		%	0.64%	0%	0%	0%	0%	0%	0.42%	0%	98.94%	100%
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,585,235	\$ 291,023	\$ 83,528	\$ 48,006	\$ 18,175	\$ 23,457	\$ 7,598	\$ 14,351	\$ 6,370	\$ 2,288,658
		%	69.26%	12.72%	3.65%	2.10%	0.79%	1.02%	0.33%	0.63%	0.28%	100%

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Marzo)– Fideicomiso 685

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	2,051	148	0	0	0	0	0	0	0	2,199
		%	93.27%	6.73%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	160	156	44	0	0	0	0	0	0	360
		%	44.44%	43.33%	12.22%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	5	27	30	22	0	0	0	0	0	84
		%	5.95%	32.14%	35.71%	26.19%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	2	4	9	12	23	0	0	0	0	50
		%	4.00%	8.00%	18.00%	24.00%	46.00%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	3	0	0	5	2	11	0	0	0	21
		%	14.29%	0%	0%	23.81%	9.52%	52.38%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Créditos	1	1	1	1	2	7	10	0	0	23
		%	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%	8.70%	30.43%	43.48%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	1	0	2	8	0	11
		%	0%	0%	0%	0%	9.09%	0%	18.18%	72.73%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	1	0	0	10	0	11
		%	0%	0%	0%	0%	9.09%	0%	0%	90.91%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
	9+	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	183	183
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Total		Créditos	2,222	336	84	40	29	18	12	8	10	2,947
		%	75.40%	11.40%	2.85%	1.36%	0.98%	0.61%	0.41%	0.27%	0.34%	100%

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,443,472	\$ 124,484	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,567,956
		%	92.06%	7.94%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 122,706	\$ 132,332	\$ 34,200	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 289,238
		%	42.42%	45.75%	11.82%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 2,950	\$ 29,971	\$ 32,888	\$ 16,368	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 82,177
		%	3.59%	36.47%	40.02%	19.92%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 2,270	\$ 2,837	\$ 8,263	\$ 13,896	\$ 20,555	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 47,821
		%	4.75%	5.93%	17.28%	29.06%	42.98%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 2,084	\$ 0	\$ 0	\$ 3,710	\$ 4,931	\$ 7,005	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 17,730
		%	11.76%	0%	0%	20.93%	27.81%	39.51%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Saldo Insoluto	\$ 999	\$ 772	\$ 393	\$ 499	\$ 1,417	\$ 6,800	\$ 11,867	\$ 0	\$ 0	\$ 22,748
		%	4.39%	3.40%	1.73%	2.19%	6.23%	29.89%	52.17%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 446	\$ 0	\$ 904	\$ 5,495	\$ 0	\$ 6,846
		%	0%	0%	0%	0%	6.52%	0%	13.21%	80.27%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 903	\$ 0	\$ 0	\$ 12,734	\$ 0	\$ 13,637
		%	0%	0%	0%	0%	6.62%	0%	0%	93.38%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4,292	\$ 4,292
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 202,687	\$ 202,687
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,574,481	\$ 290,396	\$ 75,744	\$ 34,473	\$ 28,252	\$ 13,804	\$ 12,771	\$ 5,495	\$ 12,734	\$ 2,255,131
		%	69.82%	12.88%	3.36%	1.53%	1.25%	0.61%	0.57%	0.24%	0.56%	100%

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Abril)– Fideicomiso 685

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	2,077	139	0	0	0	0	0	0	0	2,216
		%	93.73%	6.27%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	131	127	73	0	0	0	0	0	0	331
		%	39.58%	38.37%	22.05%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	7	17	26	34	0	0	0	0	0	84
		%	8.33%	20.24%	30.95%	40.48%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	3	5	3	8	21	0	0	0	0	40
		%	7.50%	12.50%	7.50%	20.00%	52.50%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	0	1	0	5	5	18	0	0	0	29
		%	0%	3.45%	0%	17.24%	17.24%	62.07%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Créditos	1	1	0	0	1	2	12	0	0	17
		%	5.88%	5.88%	0%	0%	5.88%	11.76%	70.59%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	1	0	2	8	0	0	11
		%	0%	0%	0%	9.09%	0%	0%	18.18%	72.73%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	1	8	9
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.11%	88.89%	100%
	9+	Créditos	1	0	0	0	0	1	1	0	179	182
		%	0.55%	0%	0%	0%	0%	0.55%	0.55%	0%	98.35%	100%
Total		Créditos	2,220	290	102	48	27	20	15	9	8	2,926
		%	75.87%	9.91%	3.49%	1.64%	0.92%	0.68%	0.51%	0.31%	0.27%	100%

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,469,097	\$ 94,632	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,563,729
		%	93.95%	6.05%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 101,360	\$ 116,382	\$ 62,929	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 280,671
		%	36.11%	41.47%	22.42%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 3,448	\$ 16,646	\$ 25,806	\$ 29,513	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 75,413
		%	4.57%	22.07%	34.22%	39.13%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 914	\$ 3,773	\$ 2,867	\$ 6,964	\$ 19,810	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 34,328
		%	2.66%	10.99%	8.35%	20.29%	57.71%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 229	\$ 0	\$ 2,752	\$ 4,104	\$ 21,128	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 28,212
		%	0%	0.81%	0%	9.75%	14.55%	74.89%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Saldo Insoluto	\$ 2,014	\$ 1,021	\$ 0	\$ 0	\$ 597	\$ 2,483	\$ 7,070	\$ 0	\$ 0	\$ 13,184
		%	15.28%	7.74%	0%	0%	4.53%	18.83%	53.62%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 443	\$ 0	\$ 0	\$ 1,224	\$ 10,761	\$ 0	\$ 12,427
		%	0%	0%	0%	3.56%	0%	0%	9.85%	86.59%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,244	\$ 0	\$ 5,244
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,278	\$ 10,585	\$ 11,863
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10.77%	89.23%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 252	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 325	\$ 65	\$ 0	\$ 202,635	\$ 203,277
		%	0.12%	0%	0%	0%	0%	0%	0.16%	0.03%	99.68%	100%
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,577,086	\$ 232,683	\$ 91,602	\$ 39,671	\$ 24,511	\$ 23,611	\$ 8,619	\$ 10,825	\$ 6,522	\$ 2,228,349
		%	70.77%	10.44%	4.11%	1.78%	1.10%	1.06%	0.39%	0.49%	0.29%	100%

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Mayo)– Fideicomiso 685

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	2,037	163	0	0	0	0	0	0	0	2,200
		%	92.59%	7.41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	101	140	46	0	0	0	0	0	0	287
		%	35.19%	48.78%	16.03%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	8	25	35	33	0	0	0	0	0	101
		%	7.92%	24.75%	34.65%	32.67%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	1	3	8	17	19	0	0	0	0	48
		%	2.08%	6.25%	16.67%	35.42%	39.58%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	0	1	0	4	3	17	0	0	0	25
		%	0%	4.00%	0%	16.00%	12.00%	68.00%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Créditos	0	1	1	1	3	1	11	0	0	18
		%	0%	5.56%	5.56%	5.56%	16.67%	5.56%	61.11%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	0	0	0	0	2	9	0	0	13
		%	0%	0%	0%	0%	0%	15.38%	69.23%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	1	0	1	0	6	8
		%	0%	0%	0%	0%	12.50%	0%	12.50%	0%	75.00%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	2	0	6	8
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25.00%	0%	0%	100%
	9+	Créditos	0	0	0	1	0	2	0	0	182	185
		%	0%	0%	0%	0.54%	0%	1.08%	0%	0%	98.38%	100%
Total		Créditos	2,147	333	90	56	26	22	16	9	6	2,893
		%	74.21%	11.51%	3.11%	1.94%	0.90%	0.76%	0.55%	0.31%	0.21%	100%

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,426,356	\$ 129,590	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,555,946
		%	91.67%	8.33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 69,664	\$ 120,690	\$ 37,750	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 228,103
		%	30.54%	52.91%	16.55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 4,690	\$ 19,974	\$ 38,541	\$ 26,971	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 90,176
		%	5.20%	22.15%	42.74%	29.91%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 723	\$ 1,501	\$ 5,935	\$ 19,025	\$ 12,260	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 39,444
		%	1.83%	3.81%	15.05%	48.23%	31.08%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 758	\$ 0	\$ 2,849	\$ 2,655	\$ 16,934	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 23,195
		%	0%	3.27%	0%	12.28%	11.45%	73.01%	0%	0%	0%	100%
Cartera vencida (mes anterior)	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 815	\$ 857	\$ 220	\$ 1,165	\$ 2,072	\$ 17,053	\$ 0	\$ 0	\$ 22,182
		%	0%	3.67%	3.86%	0.99%	5.25%	9.34%	76.88%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,239	\$ 1,108	\$ 5,097	\$ 0	\$ 7,445
		%	0%	0%	0%	0%	0%	16.64%	14.89%	68.47%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 33	\$ 0	\$ 820	\$ 0	\$ 9,401	\$ 10,254
		%	0%	0%	0%	0%	0.33%	0%	8.00%	0%	91.68%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 760	\$ 0	\$ 5,752	\$ 6,512
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.66%	0%	88.34%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,161	\$ 0	\$ 686	\$ 0	\$ 0	\$ 210,458	\$ 212,305
		%	0%	0%	0%	0.55%	0%	0.32%	0%	0%	99.13%	100%
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,501,433	\$ 273,327	\$ 83,082	\$ 50,225	\$ 16,113	\$ 20,931	\$ 19,741	\$ 5,097	\$ 9,401	\$ 2,195,562
		%	68.38%	12.45%	3.78%	2.29%	0.73%	0.95%	0.90%	0.23%	0.43%	100%

Cifras en Miles de pesos

Matriz de Transición de morosidad (Junio)– Fideicomiso 685

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Créditos	1,953	177	0	0	0	0	0	0	0	2,130
		%	91.69%	8.31%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Créditos	134	152	45	0	0	0	0	0	0	331
		%	40.48%	45.92%	13.60%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Créditos	7	19	33	30	1	0	0	0	0	90
		%	7.78%	21.11%	36.67%	33.33%	1.11%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Créditos	2	4	10	16	24	0	0	0	0	56
		%	3.57%	7.14%	17.86%	28.57%	42.86%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Créditos	1	2	0	4	5	14	0	0	0	26
		%	3.85%	7.69%	0%	15.38%	19.23%	53.85%	0%	0%	0%	100%
	5	Créditos	0	0	1	0	2	4	13	0	0	20
		%	0%	0%	5.00%	0%	10.00%	20.00%	65.00%	0%	0%	100%
	6	Créditos	0	1	0	0	0	1	10	0	0	14
		%	0%	7.14%	0%	0%	0%	7.14%	71.43%	0%	0%	100%
	7	Créditos	0	0	0	0	0	0	1	8	0	9
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11.11%	88.89%	0%	100%
	8	Créditos	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
	9+	Créditos	1	0	0	0	0	0	0	0	183	184
		%	0.54%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99.46%	100%
Total		Créditos	2,098	355	89	50	32	19	15	11	8	2,866
		%	73.20%	12.39%	3.11%	1.74%	1.12%	0.66%	0.52%	0.38%	0.28%	100%

		Pago Vencido										Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Cartera vencida (mes anterior)	0	Saldo Insoluto	\$ 1,352,998	\$ 127,632	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1,480,630
		%	91.38%	8.62%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	1	Saldo Insoluto	\$ 102,412	\$ 136,026	\$ 32,810	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 271,248
		%	37.76%	50.15%	12.10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2	Saldo Insoluto	\$ 4,503	\$ 16,068	\$ 40,130	\$ 21,060	\$ 857	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 82,616
		%	5.45%	19.45%	48.57%	25.49%	1.04%	0%	0%	0%	0%	100%
	3	Saldo Insoluto	\$ 1,000	\$ 3,169	\$ 6,635	\$ 18,538	\$ 20,663	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 50,006
		%	2.00%	6.34%	13.27%	37.07%	41.32%	0%	0%	0%	0%	100%
	4	Saldo Insoluto	\$ 700	\$ 1,166	\$ 0	\$ 2,065	\$ 2,810	\$ 9,290	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 16,031
		%	4.37%	7.28%	0%	12.88%	17.53%	57.95%	0%	0%	0%	100%
	5	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 693	\$ 0	\$ 1,830	\$ 2,291	\$ 11,534	\$ 0	\$ 0	\$ 16,349
		%	0%	0%	4.24%	0%	11.20%	14.01%	70.55%	0%	0%	100%
	6	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 251	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 817	\$ 1,139	\$ 13,897	\$ 0	\$ 16,103
		%	0%	1.56%	0%	0%	0%	5.07%	7.07%	86.30%	0%	100%
	7	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 858	\$ 4,236	\$ 0	\$ 5,095
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16.84%	83.16%	0%	100%
	8	Saldo Insoluto	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 9,401	\$ 9,401
		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
	9+	Saldo Insoluto	\$ 408	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 212,407	\$ 212,815
		%	0.19%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99.81%	100%
Total		Saldo Insoluto	\$ 1,462,021	\$ 284,312	\$ 80,268	\$ 41,662	\$ 26,161	\$ 12,398	\$ 12,673	\$ 14,755	\$ 4,236	\$ 2,160,294
		%	67.68%	13.16%	3.72%	1.93%	1.21%	0.57%	0.59%	0.68%	0.20%	100%

Cifras en Miles de pesos

1 Administración del Portafolio

2 Aforo y Cartera Vencida

3 Certificado Bursátil

4 Elementos de Cartera

5 Elementos Fuera de Cartera

6 Productos de Solución

7 Cobranza

8 Garantías

9 Matriz de Transición

10 Conclusiones y Propuestas

Estrategias:

Inmuebles en Patrimonio

- Se le da mantenimiento a inmuebles que requieren mejora en la presentación física para su comercialización, de igual forma solo se le da servicio de vigilancia a los inmuebles que así lo necesiten; con el fin de no generar costos adicionales.
- Venta por medio de Corredores.
- Ampliación de la plantilla de Corredores locales de acuerdo a la ubicación de los inmuebles.
- Incentivar la competencia entre los Corredores para buscar la venta mas rápida, logrando una mayor promoción de los inmuebles.
- Promover en primer lugar los inmuebles de mayor cuantía.
- Mejorar el pago de las comisiones a los Corredores, con el propósito de incentivar la venta del inventario de mayor antigüedad y en el menor plazo posible.
- Incrementar la promoción local vía periódicos de mayor circulación.

Ventajas

- A los 3 pagos consecutivos los créditos reestructurados son considerados como Cartera Vigente contablemente.
- Ayudan a disminuir la Cartera Vencida.
- Aplican a partir de 3 Pagos Vencidos (dependiendo del esquema).
- La etapa Judicial máxima en la que se pueden negociar es Primera Instancia.
- Ayudan a obtener flujo de efectivo y permite que los créditos continúen en el Balance (SOFOLES).

Desventajas

- Se debe esperar 18 meses de pago consecutivo para que los créditos reestructurados se puedan contabilizar como Cartera Vigente para el cálculo de Aforo.
- No aplican como esquemas de prevención, para los clientes los cuales externan sus problemáticas de pago futuro y que están al corriente.
- No aplican en moras tempranas, para los clientes los cuales externan sus problemáticas de pago futuro y que están en mora baja.
- Para etapas judiciales más avanzadas, los clientes realizan propuestas de liquidación, con el fin de detener la demanda y evitar la adjudicación del inmueble.
- Como Institución Financiera se busca depurar el portafolio mediante la liquidación del crédito, se debe promover en aquellos clientes que tienen problemáticas de pago que en un futuro puedan llegar a incurrir nuevamente en pago vencido.

1. Liquidación con Descuento

Actualidad:

- En el Balance se aplican Liquidaciones con descuento, en base a segmentación de riesgos y mora.
- Se han presentado casos de Cartera Bursatilizada, los cuales la parte de la Quita se ha cubierto con los recursos de HSBC (pagando al 100% al Fideicomiso), se analizan las solicitudes y en caso de ser viables se aceptan.
- La Cartera Vencida se concentra en etapas Judiciales avanzadas, por lo que los clientes consiguen dinero para liquidar el adeudo solicitando un apoyo, para no continuar con la demanda y evitar la adjudicación del bien.
- Hay problemáticas que orillan a los clientes a optar por una liquidación como desempleo, menores ingresos, secuestro, divorcios, etc., lo anterior se presenta tanto para créditos al corriente, baja mora así como para Cartera Vencida.
- Limitación en los contratos que regulan el Fideicomiso.

Propuesta:

- Este esquema debe aplicar a créditos al corriente, moras tempranas y Cartera Vencida, las opciones deben ser:
 - Liquidación en una sola exhibición
 - Liquidación a plazos (máximo 6 meses)
- Aprobación en la asamblea de Tenedores, Agencias Calificadoras y Garantes.
- Con lo anterior no se incurre en procesos y gastos futuros judiciales, honorarios de abogados, gastos de adjudicación o dación, mantenimiento de los inmuebles, honorarios de corredores, pérdida en la venta del inmueble, etc.

2. Aforo

Actualidad

- Los créditos reestructurados se registran contablemente como Cartera Vigente una vez que demuestran un pago sostenido de 3 meses.
- Para el cálculo de Aforo, los créditos reestructurados se contabilizan una vez que demuestran un pago sostenido de 18 meses.
- Esta regla origina que Saldo Insoluto que representa cada reestructura siga en Cartera Vencida y:
 - Para la distribución mensual del fideicomiso 685 genera que el Monto de Amortización anticipada del Capital de la serie A se acelere al hacer exigible el Saldo Insoluto mínimo de 88.5%.

Propuesta

- Los créditos reestructurados deben contabilizar para el cálculo del Aforo a partir de 3 pagos sostenidos.
- Lo anterior permitirá que no se acelere el Flujo anticipando capital a la Serie A.

3. Inmuebles en Patrimonio

Actualidad:

- Las Daciones en Pago y Adjudicaciones se reconocen disminuyendo el Saldo Insoluto del Patrimonio, pero no existe flujo de efectivo hasta su venta.
- Existen inmuebles que tienen más de 1 año en el patrimonio del Fideicomiso.

Propuesta:

- HSBC ofrece la opción de compra de los inmuebles del patrimonio del Fideicomiso.
- La oferta es al 70% de un valor de realización.
 - El valor de realización lo puede generar cualquier unidad de valuación (autorizada).
 - Este avalúo debe considerar los gastos futuros en los que va a incurrir el banco (por administración del inmueble, gastos de operación, mantenimiento, corredores, etc.).
- Aplica para inmuebles que tengan más de 6 meses en el patrimonio del Fideicomiso.
- Lo anterior permitirá la inyección de flujo de efectivo en menor tiempo.

Cartera Bursatilizada

Fideicomiso 685
Junio 2011