

**ACTA DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FCASACB 06U", EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 563 DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2006 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO), EN DONDE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (CAUSAHABIENTE DE FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V., SOFOM, ER, IXE GRUPO FINANCIERO), ACTÚA COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, ACTÚA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CELEBRADA EL 22 DE ENERO DE 2020.**

---

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del 22 de enero de 2020, en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, mismo que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien actúa como representante común (el "**Representante Común**") de los tenedores (los "**Tenedores**") de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FCASACB 06U" (los "**Certificados Bursátiles**"), emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "**Fiduciario**") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 563 de fecha 11 de octubre de 2006 (según el mismo ha sido modificado, el "**Contrato de Fideicomiso**" o el "**Fideicomiso**"), en donde Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (causahabiente de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., SOFOM, ER, Ixe Grupo Financiero), actúa como fideicomitente y administrador (el "**Administrador**"), se reunieron las personas que se identificaron como Tenedores y que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "**Asamblea**"), a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria publicada en el periódico "El Financiero" el 7 de enero de 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso y en el título que ampara la emisión de dichos Certificados Bursátiles (el "**Título**"). Asimismo, dicha convocatoria fue dada a conocer en la misma fecha a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información denominado "Emisnet" a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.,

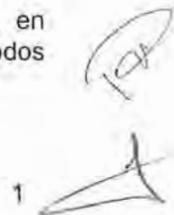
Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores, representado por el licenciado José Luis Urrea Saucedo (el "**Presidente**") y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma la licenciada Paola Alejandra Castellanos García (el "**Secretario**"), quien se encontraba presente como invitada del Representante Común. Asimismo, se contó con la presencia de los señores Cesar José Perez García, Roberto Miguel Álvarez Cervantes, Ernesto Peña Perez, Gloria Camacho Santiago, Sandra Ventura Godínez, Yessica Marlene Reséndiz Aguirre y Norma Angelica Villalobos Facundo, por parte del Administrador, el señor Jesús Enrique Argüello Tejeda, por parte del Fiduciario, y de la licenciada Marisol Osuna Hernández, como invitada del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores a las licenciadas Paola Alejandra Castellanos García y Marisol Osuna Hernández, quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hicieron constar que se encontraban debidamente representados **1,244,340 (un millón doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos cuarenta) Certificados Bursátiles**, los cuales representan el **92.08% (noventa y dos punto cero ocho por ciento)** de dichos Certificados Bursátiles en circulación.

Acto seguido, el Presidente manifestó a los presentes que de la lista de asistencia y de la certificación de los escrutadores se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso y en el Título.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

1



Los términos utilizados con mayúscula o mayúscula inicial que no sean definidos en la presente acta, nombres propios o vocablos de inicio de oración tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso y/o en el Título.

A continuación, y a solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

#### ORDEN DEL DÍA

- I. **Informe del Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio Fideicomitado, incluyendo sin limitar, aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo, particularmente la validación y conciliación de gastos, validación y desglose del pago de la Comisión por Administración, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración. Acciones y resoluciones al respecto.**
- II. **Informe del Administrador respecto al estado que guardan los Derechos de Crédito Fideicomitados, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos para procurar la cobranza de créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso y a la situación administrativa y jurídica de la cartera, la ampliación de soluciones, la realización de Inmuebles, la gestión de Seguros y garantías, así como el análisis y las conclusiones sobre avances de gestión de las metas planteadas en las cédulas de indicadores. Acciones y resoluciones al respecto.**
- III. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las medidas, declaraciones, otorgamiento de dispensas y acciones convenientes o necesarias para conservar y/o salvaguardar los intereses de los Tenedores, entre otros, derivado de la actualización de una Causa de Vencimiento Anticipado, en términos de lo establecido en el apartado denominado "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título y/o cualesquier otras medidas convenientes y/o necesarias para tales efectos, incluyendo sin limitar, decretar y/o solicitar la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, determinar la subsistencia de las Fechas de Pago y aspectos asociados al pago de intereses moratorios. Acciones y resoluciones al respecto.**
- IV. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para implementar distintas opciones de apoyo a Clientes que se encuentran en incumplimiento y, en consecuencia, modificar los Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados, en términos del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.**
- V. **Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

Una vez realizado lo anterior, los Tenedores presentes, aprobaron por unanimidad el orden del día transcrito con anterioridad y se procedió a su desahogo en los términos descritos a continuación:

- I. **Informe del Fiduciario respecto a la situación que guarda el Patrimonio Fideicomitado, incluyendo sin limitar, aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo, particularmente la validación y conciliación de gastos, validación y desglose del pago de la Comisión por Administración, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Jesús Enrique Argüello Tejeda, quien en representación del Fiduciario, y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que se adjunta a la presente acta como **Anexo II**, procedió a explicar el contenido de su informe, que entre otros, incluye las características principales de la emisión de los Certificados Bursátiles, el resumen de los Gastos Mensuales y los Pagos Preferentes realizados durante el ejercicio 2019, el resumen de los pagos más representativos que se realizan con cargo al Patrimonio Fideicomitado, la descripción de la fórmula para

calcular el Porcentaje de Aforo, incluyendo la estimación de dicho porcentaje de los últimos 6 (seis) meses, el saldo de la Cuenta General y la información relacionada con la Cobranza por el periodo comprendido entre los meses de julio a diciembre de 2019, así como la información relacionada con la Garantía de Pago Oportuno.

En uso de la palabra, un Tenedor preguntó al Fiduciario a qué se refería el concepto de “devolución de saldos a favor” que se encuentra en su informe, a lo que el Fiduciario respondió que dicho concepto incluye aquellas cantidades recibidas que el Administrador identifica como cantidades que no forman parte de la Cobranza.

Derivado de lo anterior, se cuestionó el proceso que se lleva a cabo para validar que dichas cantidades no forman parte de la Cobranza, por lo que el representante del Fiduciario procedió a explicar que diariamente se proceden a identificar cada uno de los depósitos de la Cuenta de Cobranza y que en caso de que estas cantidades no sean identificadas con información que proporciona el Administrador, las mismas le son devueltas, previa instrucción de este último.

Acto seguido, el Presidente en uso de la palabra mencionó al Fiduciario que el Administrador tendría que certificar que, efectivamente las cantidades recibidas en la Cuenta de Cobranza no forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y que, según la explicación del proceso, si bien no se tiene certeza de que dichas cantidades sean Cobranza, tampoco se tiene certeza de que no lo sean, sobre todo tomando en cuenta que los acreditados de cada uno de los Créditos Hipotecarios depositan directamente a la Cuenta de Cobranza, por lo que en todo caso, hasta que el Administrador no confirme lo contrario, podría considerarse que derivan de Derechos de Crédito Fideicomitidos..

Asimismo, el Presidente solicitó al Fiduciario que en caso recibir en la Cuenta de Cobranza cantidades que no se encuentre identificadas como Cobranza por parte del Administrador para que, en su caso, proceda con su reembolso, debería recibir una confirmación por escrito del Administrador certificando que dichas cantidades no corresponden a cobranza de los Créditos Hipotecarios.

Al respecto, uno de los Tenedores cuestionó al Fiduciario la forma de pago al auditor externo, tomando en cuenta que dentro de los periodos reportados, existen pagos por concepto de honorarios de distintos montos, en relación con lo anterior el representante del Fiduciario aclaró que los pagos se realizan conforme al contrato de prestación de servicios del auditor externo mismo que establece el pago de parcialidades de dichos honorarios.

Por otro lado, un Tenedor cuestionó el motivo por el que se han incrementado en los meses de noviembre y diciembre de 2020 los Gastos de Cobranza, a lo cual el Administrador respondió que dicho aumento corresponde, entre otros, al incremento en Inmuebles Adjudicados.

Derivado de lo anterior, uno de los Tenedores solicitó al Fiduciario y al Administrador, elaborar de manera conjunta, una relación de los Gastos de Cobranza respecto del año anterior, que permita identificar los conceptos de Gastos de Cobranza erogados.

Posteriormente, en uso de la palabra, el Presidente solicitó al Fiduciario integrar en su Reporte de Saldo el desglose de cada uno de los Gastos de Cobranza, a lo cual el Fiduciario respondió afirmativamente.

Una vez expuesto el informe del Fiduciario y habiendo sido atendidas las dudas planteadas por el Tenedor respecto de la misma, la Asamblea, con la conformidad de los Tenedores, hizo constar el siguiente:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se toma conocimiento del informe del Fiduciario respecto al estado que guarda el Patrimonio Fideicomitido, respecto de aquellas actividades que realiza para conservar, administrar y mantener el mismo, en los términos en que dicho informe fue presentado a la Asamblea, y de conformidad con las manifestaciones y solicitudes realizadas en la misma por los Tenedores.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

- II. Informe del Administrador respecto al estado que guardan los Derechos de Crédito Fideicomitidos, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos para procurar la cobranza de créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio del Fideicomiso y a la situación administrativa y jurídica de la cartera, la ampliación de soluciones, la realización de Inmuebles, la gestión de Seguros y garantías, así como el análisis y las conclusiones sobre avances de gestión de las metas planteadas en las cédulas de indicadores. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al Administrador, quien, en uso de la palabra, y con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que se adjunta a la presente acta como **Anexo III**, procedió a explicar el contenido de su informe, que entre otros, incluye (i) elementos de cartera, (ii) elementos fuera de cartera, (iii) Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados (*productos de solución*), (iv) cobranza no tradicional, (v) garantías, (vi) contrato de intercambio de flujos (swap), y (vii) recuperación efectiva.

Acto seguido, el Presidente mencionó al Administrador que dentro de su informe en la sección "Distribución de morosidad 12 meses vencidos" existe una variación entre cada uno de los meses de 2019 respecto de los créditos que se encuentran en mora, por lo que preguntó al Administrador a qué se debe dicha variación, a lo cual el Administrador respondió que podría deberse a los créditos prepagados y los Inmuebles Adjudicados, no obstante procederían a revisar la información.

Continuando con el uso de la palabra, el Administrador señaló que los Inmuebles Adjudicados, en su mayoría no se encuentran regularizados, siendo el Estado de México y Quintana Roo, los estados que presentan mayor concentración, en virtud de ello se cuenta con un plan de trabajo que busca promover la venta en paquete de Inmuebles Adjudicados, a fin de desplazar y agilizar su comercialización, la cual consiste en vender dichos inmuebles en el estado en el que se encuentren. En virtud de lo anterior, el Presidente solicitó al Administrador compartirnos dicho plan de trabajo para transmitirlo a los Tenedores, a lo que el Administrador señaló que la estaría distribuyendo a más tardar el 23 de enero de 2020. Asimismo, en caso de que los Tenedores o el Administrador tuvieran la necesidad de revisar el mismo, sería a través del Representante Común.

En relación con lo anterior, uno de los Tenedores cuestionó al Administrador si la estrategia mencionada reflejaría cantidades favorables para el Patrimonio Fideicomitido, a lo cual el Administrador señaló que el precio de venta estaría entre un 40% (cuarenta por ciento) y 50% (cincuenta por ciento) debajo de su valor comercial, sin embargo, disminuirían considerablemente los Gastos de Cobranza.

Al respecto, el Presidente en uso de la palabra, solicitó al Administrador revisar la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Administración, relacionada con la venta de Inmuebles Adjudicados, incluyendo las autorizaciones correspondientes, según sea requerido, en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos del Fideicomiso, según corresponda. Asimismo, solicitó al Administrador revisar y manifestar si el Contrato de Administración prevé la cesión y/o venta de derechos adjudicatarios, a efecto de implementar lo que correspondan para realizar lo anterior.

Posteriormente, uno de los Tenedores cuestionó al Administrador la razón por la cual algunos de los créditos que tienen más de 48 mensualidades vencidas no han sido demandados, a lo que el Administrador mencionó que probablemente se deba a la falta de documentación en el expediente, sin embargo, procedería a revisar internamente el estatus de dichos créditos.

Continuando con el uso de la palabra, el Administrador mencionó que al cierre del mes de diciembre de 2019 el 54% (cincuenta y cuatro por ciento) de los créditos contaban con alguna garantía del SCV y GPI, de los cuales, el 69% (sesenta y nueve por ciento) de las reclamaciones del SCV han sido rechazadas, mientras que de la GPI el 72% (setenta y dos por ciento). Acto seguido, uno de los Tenedores preguntó al Administrador las causas por las cuales se presentaban los rechazos, igualmente si han tenido acercamientos con el Garante Financiero, a lo que el Administrador mencionó que en su mayoría se debe a que los expedientes no se encuentran completos, sin embargo, tiene la intención de acercarse con el Garante Financiero para ver como disminuir el número de rechazos de las garantías.

Finalmente, un Tenedor solicitó al Administrador que a más tardar el 31 de enero de 2020 se pusiera a su disposición el plan de negocios, plan financiero y la cédula de indicadores para el año 2020, a través del Representante Común.

Asimismo, se solicitó al Administrador, aclarar porque de los 93 (noventa y tres) créditos con morosidad de 4 (cuatro) meses o más, no se han iniciado procesos judiciales, así como aclarar dentro del contenido de la diapositiva de recuperación efectiva, el motivo por el que se tienen 81 (ochenta y un) casos identificados con nula o difícil realización.

Una vez expuesto el informe del Fiduciario y habiendo sido atendidas las dudas planteadas por el Tenedor respecto de la misma, la Asamblea, con la conformidad de los Tenedores, hizo constar el siguiente:

### **ACUERDO**

**SEGUNDO.** Se toma conocimiento del informe presentado por el Administrador, respecto del estado que guardan los Derechos de Crédito Fideicomitados, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos para procurar la cobranza de créditos que lo integran, los avances en los procesos judiciales y extrajudiciales iniciados o por iniciarse, así como otros temas generales relativos a la administración del Patrimonio Fideicomitado y a la situación administrativa y jurídica de la cartera, la realización de Inmuebles, la gestión de Seguros y garantías, así como el análisis y las conclusiones sobre avances de gestión de las metas planteadas en las cédulas de indicadores, en los términos en que dicho informe fue presentado a la Asamblea, y de conformidad con las manifestaciones y solicitudes realizadas en la misma por los Tenedores, en los términos y plazos que fueron indicados en dicha Asamblea.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las medidas, declaraciones, otorgamiento de dispensas y acciones convenientes o necesarias para conservar y/o salvaguardar los intereses de los Tenedores, entre otros, derivado de la actualización de una Causa de Vencimiento Anticipado, en términos de lo establecido en el apartado denominado "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título y/o cualesquier otras medidas convenientes y/o necesarias para tales efectos, incluyendo sin limitar, decretar y/o solicitar la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, determinar la subsistencia de las Fechas de Pago y aspectos asociados al pago de intereses moratorios. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al Secretario, quien en uso de la palabra, recordó a los presentes que, derivado de la falta del pago íntegro de los intereses devengados correspondientes a la Fecha de Pago del 25 de octubre de 2019, se actualizó una Causa de Vencimiento Anticipado, de conformidad con lo establecido en el apartado denominado "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título. Asimismo, que a la fecha no existen cantidades adeudadas por concepto de Monto de Pago de Interés. No obstante, es facultad de los Tenedores pronunciarse respecto del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

En uso de la palabra, el Presidente, indicó que en caso de que la Asamblea decidiera vencer anticipadamente los Certificados Bursátiles, se tendrían que definir las fechas en las cuales se llevarían a cabo los pagos relacionados con dichos Certificados Bursátiles, incluyendo aquellos aspectos relacionados con el pago de los intereses moratorios que habrían de generarse.

En virtud de lo anterior, los Tenedores plantearon no pronunciarse en este momento respecto de la declaración de la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, derivado de la actualización de la Causa de Vencimiento Anticipado antes mencionada.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 92.08% (noventa y dos punto cero ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, adoptó el siguiente:

**TERCERO.** Se hace constar que la Asamblea no se pronuncia en este momento respecto de la declaración de la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, derivado de la actualización de una Causa de Vencimiento Anticipado, en términos de lo establecido en el apartado denominado "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título, reservándose los Tenedores su derecho de discutir y emitir una resolución al respecto en una asamblea de Tenedores posterior.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para implementar distintas opciones de apoyo a Clientes que se encuentran en incumplimiento y, en consecuencia, modificar los Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados, en términos del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del cuarto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al Administrador, quien en uso de la palabra, procedió a explicar el contenido de su informe, en relación con la modificación de los Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados.

Acto seguido, uno de los Tenedores manifestó al Administrador proporcionar más información sobre dichas modificaciones, a efecto de que en una asamblea de Tenedores posterior se sometiera a consideración de los Tenedores.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 92.08% (noventa y dos punto cero ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, adoptó el siguiente:

**ACUERDO**

**CUARTO.** Se hace constar que la Asamblea no resuelve aprobar en este momento la modificación a los Programas de Reestructura para Créditos Bursatilizados en términos del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

En desahogo del quinto punto del orden del día, el Presidente comentó a los presentes la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, así como comparecer ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta de asamblea de Tenedores, en la medida que resulte necesario o conveniente.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 92.08% (noventa y dos punto cero ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, adoptó el siguiente:

**ACUERDO**

**QUINTO.** Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zerméño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, Paola Alejandra Castellanos García, Marisol Osuna Hernández, Tania Pineda Arriaga y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y



notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNEV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día, se dio por terminada la Asamblea siendo las 12:57 horas, levantándose la presente acta para constancia, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, se reunió en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Presidente  
El Representante Común



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Monex Grupo Financiero.  
Lic. José Luis Urrea Saucedo  
Apoderado

Secretario

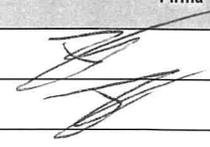
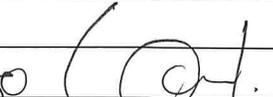


Lic. Paola Alejandra Castellanos García

La presente hoja de firmas corresponde al acta levantada en virtud de la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "FCASACB 06U", celebrada el 22 de enero de 2020, la cual consta de 7 (siete) páginas incluyendo la presente y sin considerar los anexos.

# **Anexo I**

Lista de asistencia de la asamblea general de tenedores (la "Asamblea") de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FCASACB 06U" (los "Certificados Bursátiles") emitidos por Banco Inxev, S.A., Institución de Banca Múltiple, Inxev Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 563 de fecha 11 de octubre de 2006 (según el mismo ha sido modificado), donde Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (causahabiente de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., SOFOM, ER, Ixe Grupo Financiero), actúa como fideicomitente y administrador; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores"), celebrada a las 11:00 horas del día 22 de enero de 2020, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

Tenedor	Certificados Bursátiles representados	% Certificados Bursátiles representados	Apoderado	Firma
Nacional Financiera, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo	2,975	0.2201%	José Jaime Pineda Vargas	
Nacional Financiera, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo	219	0.0162%	José Jaime Pineda Vargas	
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	12,341	0.9132%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	18,158	1.3437%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	15,212	1.1257%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	18,707	1.3843%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	15,992	1.1834%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	1,669	0.1235%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	210	0.0155%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	16,807	1.2437%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	7,639	0.5653%		
Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex	311	0.0230%		
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo	1,241,146	91.8424%	Emmanuelle Vargas Carrizo	

Los suscritos Escrutadores de la Asamblea de Tenedores certifican que en la misma se encontraban presentes y debidamente representados 1,244,340 Certificados Bursátiles que representan el 92.08 % de los 1,351,386 Certificados Bursátiles en circulación.

Ciudad de México, a 22 de enero de 2020.

Escrutador

Lic. Paola Alejandra Castellanos García

Escrutador

Lic. Marisol Osuna Hernández

# **Anexo II**

# Fideicomiso 563 Emisión “FCASACB 06U”



INFORME DEL  
FIDUCIARIO

## Datos Generales de la Emisión

	<b>FCASACB 06U</b>
Moneda	UDIS
Monto Emitido	135,138,600.00
Número de Títulos	1,351,386
Valor Nominal	100
Valor de la UDI a la Fecha de Emisión	3.736708
Fecha de Emisión	12-oct-06
Fecha de Vencimiento	12-abr-40
Tasa de Rendimiento Bruto Anual	5.10%

## Información al Cierre de Diciembre de 2019

<b>Certificados Bursátiles</b>		
Saldo Insoluto de los CB's en UDIS	18,400,135.32	
Saldo Insoluto de los CB's en Pesos	117,742,797.12	
Valor Nominal Ajustado por Título	13.615751	
<b>Saldo Cuenta General (8417)</b>		
Saldo Cuenta del Fideicomiso	2,568,782.41	
		Porcentaje
Saldo Insoluto de la Cartera Vigente en UDIS*	12,781,733.86	39.69%
Saldo Insoluto de la Cartera Vencida en UDIS*	19,422,589.68	60.31%
<b>Saldo Insoluto Total de la Cartera en UDIS*</b>	<b>32,204,323.54</b>	<b>100.00%</b>
<b>Saldo Insoluto Total de la Cartera en Pesos</b>	<b>206,076,046.01</b>	
<b>Inmuebles Adjudicados y/o en Dación en Pesos (153)</b>	<b>62,897,606.57</b>	

\* Con base en el reporte entregado por el Administrador durante el mes de Enero 2020, correspondiente a la cobranza del periodo de Diciembre 2019. Valor de la UDI al cierre: 6.399018

GASTOS

**Porcentaje que representan los gastos generales de la estructura del saldo insoluto de la cartera (Enero 2019 – Marzo 2019)**

Concepto	enero	febrero	marzo
Anualidad a BMV	-	-	31,256.52
Anualidad a CNBV	-	-	118,699.00
Honorarios Fiduciarios	-	-	-
Honorarios Representante Común	36,241.21	36,260.89	36,227.14
Pago de Prima de GPO	42,463.05	37,855.40	41,557.24
Honorarios Calificadora	-	-	-
Honorarios del Auditor	-	74,059.04	18,514.76
Proveedor XBRL	-	-	-
<b>Subtotal a</b>	<b>78,704.26</b>	<b>148,175.33</b>	<b>246,254.66</b>
<b>Porcentaje a</b>	<b>0.04%</b>	<b>0.07%</b>	<b>0.12%</b>
Comisión por Administración	199,570.42	198,327.86	196,408.53
Pago de SCV y/o GPI	113,179.14	112,724.42	106,194.97
Pago de Seguros	82,753.58	82,205.48	81,967.72
Pago de Cobertura de Flujos	69,877.58	63,183.02	133,422.94
Gastos de Cobranza	15,263.98	45,398.33	114,253.06
Devolución de depósitos erróneos	-	-	-
Devolución de saldos a favor	-	95,576.43	-
<b>Subtotal b</b>	<b>480,644.70</b>	<b>597,415.56</b>	<b>632,247.22</b>
<b>Porcentaje b</b>	<b>0.23%</b>	<b>0.29%</b>	<b>0.31%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>559,348.96</b>	<b>745,590.89</b>	<b>878,501.88</b>
<b>Porcentaje Total</b>	<b>0.27%</b>	<b>0.36%</b>	<b>0.43%</b>

## GASTOS

### Porcentaje que representan los gastos generales de la estructura del saldo insoluto de la cartera (Abril 2019 – Junio 2019)

Concepto	abril	mayo	junio
Anualidad a BMV	-	-	95,506.07
Anualidad a CNBV	-	-	-
Honorarios Fiduciarios	-	-	-
Honorarios Representante Común	36,369.92	36,400.16	36,311.89
Pago de Prima de GPO	42,755.20	37,970.17	38,705.52
Honorarios Calificadora	-	-	-
Honorarios del Auditor	6,172.36	24,685.96	-
Proveedor XBRL	-	-	-
<b>Subtotal a</b>	<b>85,297.48</b>	<b>99,056.29</b>	<b>170,523.48</b>
<b>Porcentaje a</b>	<b>0.04%</b>	<b>0.05%</b>	<b>0.08%</b>
Comisión por Administración	196,474.99	188,401.95	192,681.18
Pago de SCV y/o GPI	105,083.25	104,175.40	103,116.60
Pago de Seguros	81,323.78	80,968.47	79,795.94
Pago de Cobertura de Flujos	129,862.78	125,039.86	124,419.91
Gastos de Cobranza	119,705.71	109,901.14	74,931.01
Devolución de depósitos erróneos	-	807,120.18	-
Devolución de saldos a favor	-	-	-
<b>Subtotal b</b>	<b>632,450.51</b>	<b>1,415,607.00</b>	<b>574,944.64</b>
<b>Porcentaje b</b>	<b>0.31%</b>	<b>0.69%</b>	<b>0.28%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>717,747.99</b>	<b>1,514,663.29</b>	<b>745,468.12</b>
<b>Porcentaje Total</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.74%</b>	<b>0.36%</b>

GASTOS

**Porcentaje que representan los gastos generales de la estructura del saldo insoluto de la cartera (Julio 2019 – Septiembre 2019)**

Concepto	julio	agosto	septiembre
Anualidad a BMV	-	-	-
Anualidad a CNBV	-	-	-
Honorarios Fiduciarios	-	-	-
Honorarios Representante Común	36,303.10	46,049.49	36,449.75
Pago de Prima de GPO	40,786.27	38,071.33	37,534.74
Honorarios Calificadora	-	-	563,931.10
Honorarios del Auditor	-	-	-
Proveedor XBRL	-	-	-
<b>Subtotal a</b>	<b>77,089.37</b>	<b>84,120.82</b>	<b>637,915.59</b>
<b>Porcentaje a</b>	<b>0.04%</b>	<b>0.04%</b>	<b>0.31%</b>
Comisión por Administración	184,165.79	188,038.87	182,625.65
Pago de SCV y/o GPI	102,478.50	102,666.01	102,569.52
Pago de Seguros	78,409.67	77,091.53	76,513.65
Pago de Cobertura de Flujos	124,827.08	120,007.23	116,287.36
Gastos de Cobranza	352,601.32	230,687.89	303,791.01
Devolución de depósitos erróneos	-	-	-
Devolución de saldos a favor	-	8,371.73	-
<b>Subtotal b</b>	<b>842,482.36</b>	<b>726,863.26</b>	<b>781,787.19</b>
<b>Porcentaje b</b>	<b>0.41%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.38%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>919,571.73</b>	<b>810,984.08</b>	<b>1,419,702.78</b>
<b>Porcentaje Total</b>	<b>0.45%</b>	<b>0.39%</b>	<b>0.69%</b>

## GASTOS

### Porcentaje que representan los gastos generales de la estructura del saldo insoluto de la cartera (Octubre 2019 – Diciembre 2019)

Concepto	octubre	noviembre	diciembre
Anualidad a BMV	-	-	-
Anualidad a CNBV	-	-	-
Honorarios Fiduciarios	685,559.37	-	-
Honorarios Representante Común	36,578.12	36,723.37	37,032.50
Pago de Prima de GPO	38,850.61	39,067.27	40,615.97
Honorarios Calificadora	-	-	-
Honorarios del Auditor	-	198,872.72	227,283.44
Proveedor XBRL	-	-	-
<b>Subtotal a</b>	<b>760,988.10</b>	<b>274,663.36</b>	<b>304,931.91</b>
<b>Porcentaje a</b>	<b>0.37%</b>	<b>0.13%</b>	<b>0.15%</b>
Comisión por Administración	177,269.12	182,494.41	155,973.47
Pago de SCV y/o GPI	101,999.90	101,739.81	102,239.98
Pago de Seguros	75,853.76	74,852.03	74,179.17
Pago de Cobertura de Flujos	113,078.92	106,971.99	97,713.84
Gastos de Cobranza	196,188.36	362,561.70	338,963.11
Devolución de depósitos erróneos	9,500.06	-	-
Devolución de saldos a favor	-	-	-
<b>Subtotal b</b>	<b>673,890.12</b>	<b>828,619.94</b>	<b>769,069.57</b>
<b>Porcentaje b</b>	<b>0.33%</b>	<b>0.40%</b>	<b>0.37%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,434,878.22</b>	<b>1,103,283.30</b>	<b>1,074,001.48</b>
<b>Porcentaje Total</b>	<b>0.70%</b>	<b>0.53%</b>	<b>0.52%</b>

## GASTOS

### Forma de pago de gastos más representativos

Gastos	Forma de Pago	Mes estimado de pago
Honorarios Fiduciarios	Anual	Octubre
Anualidad a BMV	Anual	Enero
Anualidad a CNBV	Anual	Marzo
Honorarios del Auditor	Anual*	-
Honorarios de Calificadoras	Anual	Octubre
Honorarios Proveedor XBRL	Anual	Julio
Honorarios Representante Común	Mensual	-
Pago de Prima de GPO	Mensual	-
Comisión por Administración	Mensual	-
Pago de SCV y/o GPI	Mensual	-
Pago de Cobertura	Mensual	-
Pago de Seguros	Mensual	-
Comisión Custodio	Por evento	-
Gastos de Cobranza	Por evento	-
Pago de Publicaciones	Por evento	-

\* Los honorarios del auditor son liquidados en parcialidades

## Descripción de fórmula del Aforo

**“Porcentaje de Aforo”**.- Significa el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$PAF = \left( \frac{\text{Monto de Aforo}}{SICHV} \right)$$

Donde:

*Monto de Aforo* = El Monto de Aforo, tal como se define a continuación

*SICHV* = Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes

## Descripción de fórmula del Aforo

“Monto de Aforo”.- Significa, la cantidad en UDIS que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Monto de Aforo} = (\text{SICHV} + \text{EFEN}) - (\text{SICBP} - \text{FONDO})$$

Donde:

**SICHV** = Saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vigentes.

**EFEN** = Efectivo Fideicomitido no destinado a la Adquisición de Créditos Hipotecarios.

**SICBP** = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes en circulación.

**FONDO** = Fondo de Adquisición de Créditos Hipotecarios.

## Estimación del Aforo de los últimos 6 meses (Porcentaje Objetivo 3%)

Periodo por Fecha de Determinación	Porcentaje de Aforo
jul-19	-21.60%
ago-19	-23.64%
sep-19	-24.41%
oct-19	-27.65%
nov-19	-29.60%
dic-19	-30.50%
ene-20	-39.71%

LIQUIDEZ

## Saldos de las cuentas y recursos no disponibles a la distribución (Enero 2019 – Junio 2019)

Concepto	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio
Saldo Cuenta General (8417)	1,898,320.62	1,909,659.08	3,467,685.26	1,806,305.10	2,025,407.20	2,035,051.54
EFEN (Aforo)	1,898,320.62	1,909,659.08	3,467,685.26	1,806,305.10	2,025,407.20	2,035,051.54
(+) Depósitos recibidos	1,480,660.99	1,751,306.98	2,660,197.23	1,226,809.98	2,180,509.45	1,888,061.32
(-) Cobranza Identificada	1,385,084.56	1,261,296.98	1,454,113.90	1,226,809.98	2,000,509.45	1,888,061.32
(-) Ingresos por venta de inmuebles	-	490,010.00	1,206,083.33	-	180,000.00	-
Cuentas por pagar (saldos a favor/erróneos)	95,576.43	-	-	-	-	-
(-) Reclamaciones GPI	-	-	-	-	-	-
Depósitos sin identificar	-	-	-	-	-	-
<b>Porcentaje Depósitos sin identificar</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>

LIQUIDEZ

## Saldos de las cuentas y recursos no disponibles a la distribución (Julio 2019 – Diciembre 2019)

Concepto	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
Saldo Cuenta General (8417)	2,530,021.70	1,393,713.80	1,047,950.14	1,659,653.39	1,732,154.85	2,568,782.41
EFEN (Aforo)	2,530,021.70	1,393,713.80	1,047,950.14	1,659,653.39	1,732,154.85	2,568,782.41
(+) Depósitos recibidos	1,489,688.19	1,205,533.86	1,307,810.40	1,337,345.27	1,623,000.81	2,042,956.30
(-) Cobranza Identificada	1,481,316.46	1,161,509.54	1,307,810.41	1,337,345.27	1,263,000.81	1,821,956.30
(-) Ingresos por venta de inmuebles	-	44,024.32	-	-	360,000.00	221,000.00
Cuentas por pagar (saldos a favor/erróneos)	8,371.73	-	-	-	-	-
(-) Reclamaciones GPI	-	-	-	-	-	-
Depósitos sin identificar	-	-	-	-	-	-
<b>Porcentaje Depósitos sin identificar</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>

## GARANTÍAS

Periodo	Ejercicio Pesos	UDI	Ejercicio UDIS
oct-10	1,042,919.98	4.460209	233,827.60
nov-10	1,397,990.78	4.488638	311,451.00
jun-11	2,944,686.20	4.555310	646,429.38
ago-11	592,716.65	4.582231	129,351.11
sep-11	1,766,639.74	4.586331	385,196.74
oct-11	3,071,489.65	4.598904	667,874.27
nov-11	417,360.06	4.629971	90,143.13
dic-11	18,676.94	4.682447	3,988.71
ene-12	397,164.05	4.727909	84,004.17
feb-12	1,509,951.06	4.757882	317,357.82
mar-12	1,826,785.50	4.758930	383,864.76
abr-12	9,976.09	4.764351	2,093.90
jul-12	747,688.25	4.760707	157,054.04
ago-12	550,673.80	4.783529	115,118.73
sep-12	2,990,678.26	4.801431	622,872.28
oct-12	1,914,726.17	4.820335	397,218.49
nov-12	2,835,444.23	4.840424	585,784.27
dic-12	3,518,197.59	4.869623	722,478.43
ene-13	1,591,636.52	4.887707	325,640.74
feb-13	423,811.22	4.914766	86,232.23
abr-13	3,020,960.27	4.973073	607,463.49
sep-13	6,243,748.85	4.963188	1,258,011.76
oct-13	7,016,634.24	4.980453	1,408,834.55
<b>Total</b>	<b>45,850,556.10</b>		<b>9,542,291.56</b>

## GARANTÍAS

### Garantía de Pago Oportuno

Porcentaje de garantía con respecto al Saldo Insoluto de los CB's	12.50%
Monto ejercido de GPO	45,850,556.10
Número de veces de ejercicio	23
Intereses devengados	31,739,040.48
Saldo Total del Ejercicio de GPO	77,589,596.58
Monto Disponible en UDIS	-
Monto Disponible en Pesos	-

# Acércate a nosotros



[invex.com](http://invex.com)



[/INVEX](https://twitter.com/INVEX)



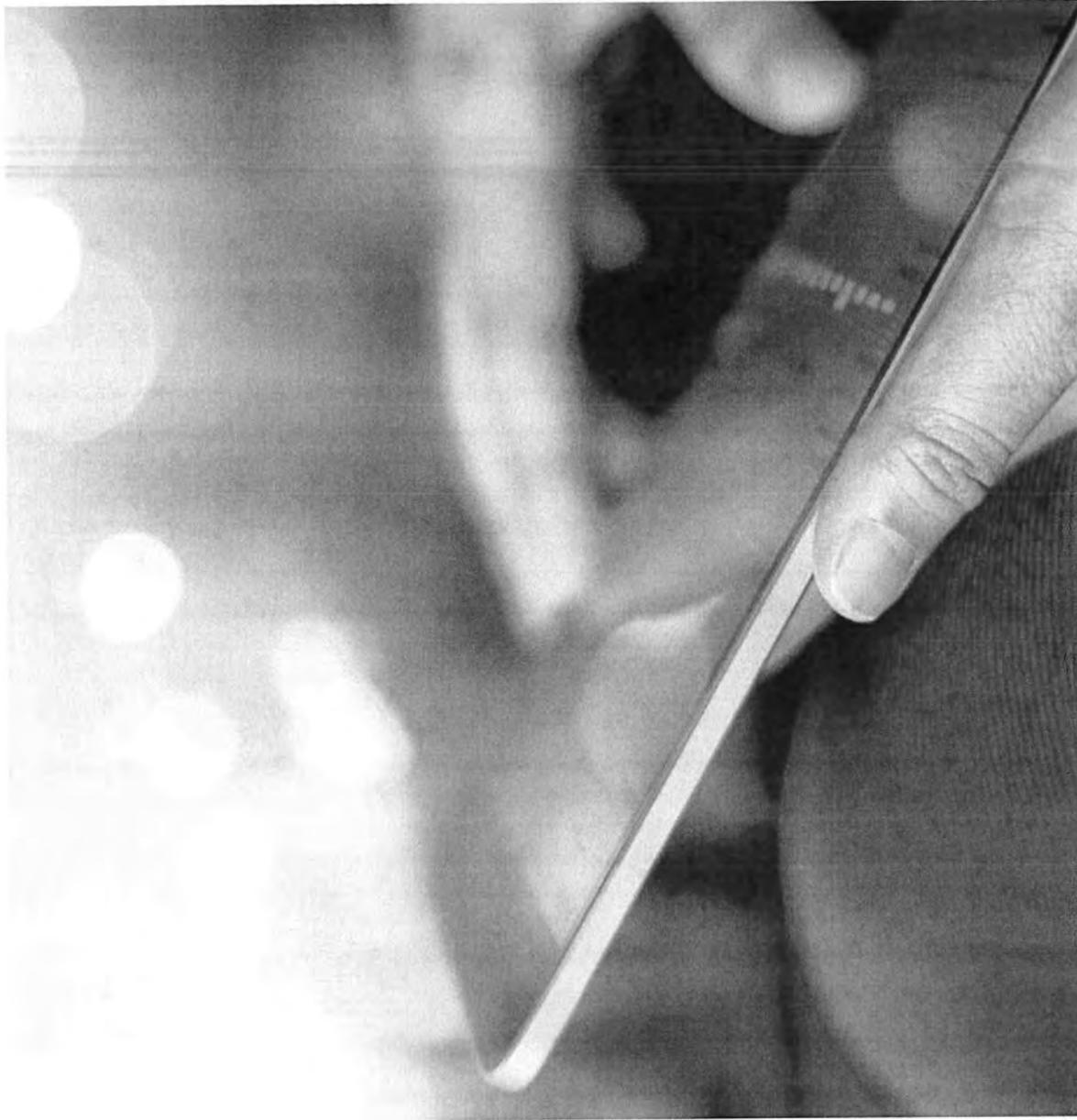
[/INVEX](https://www.facebook.com/INVEX)



[/company/INVEX](https://www.linkedin.com/company/INVEX)



[/INVEXoficial](https://www.youtube.com/INVEXoficial)



**invex**<sup>®</sup>  
Tu socio financiero

# **Anexo III**



**ASAMBLEA DE TENEDORES  
EMISION FCASACB 06U**

22 enero, 2020

---

# Temario

## I ELEMENTOS DE CARTERA

II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA

III PRODUCTOS SOLUCIÓN

IV COBRANZA NO TRADICIONAL

V GARANTÍAS

VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)

VII RECUPERACIÓN EFECTIVA

VIII RESUMEN EJECUTIVO

IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE CARTERA

X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

# Distribución de morosidad.

Morosidad	Fiso		Cartera		Cartera con Producto Solucion	
	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total
0	160	8,477,448	130	6,853,453	30	1,623,995
1	55	3,202,564	36	1,999,721	19	1,202,843
2	17	907,590	4	171,739	13	735,851
3	11	627,960	4	207,296	7	420,665
4	9	373,183	1	14,504	8	358,680
5	5	275,035	2	108,307	3	166,728
6	2	118,823			2	118,823
7-12	16	808,373	5	219,190	11	589,183
13-18	8	439,676	4	223,846	4	215,830
19-24	9	519,482	4	246,874	5	272,609
25-30	9	508,063	3	163,874	6	344,189
31-36	4	232,696	1	49,783	3	182,913
37-42	2	122,041	1	60,594	1	61,447
43-48	7	487,302	4	285,521	3	201,781
+ 49	222	15,696,792	220	15,537,570	2	159,222
	<b>536</b>	<b>32,797,029</b>	<b>419</b>	<b>26,142,271</b>	<b>117</b>	<b>6,654,758</b>

Nota: Cifras en UDIS

# Distribución de morosidad 12 meses previos

Nov' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	160	8,477,448	25.85%
1	55	3,202,564	9.76%
2	17	907,590	2.77%
3	11	627,960	1.91%
4	9	373,183	1.14%
5	5	275,035	0.84%
6	2	118,823	0.36%
7-12	16	808,373	2.46%
13-18	8	439,676	1.34%
19-24	9	519,482	1.58%
25-30	9	508,063	1.55%
31-36	4	232,696	0.71%
37-42	2	122,041	0.37%
43-48	7	487,302	1.49%
+ 49	222	15,696,792	47.86%
	<b>536</b>	<b>32,797,029</b>	<b>100.00%</b>

Oct' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	179	9,687,344	29.09%
1	44	2,477,580	7.44%
2	12	699,218	2.10%
3	11	539,460	1.62%
4	12	570,561	1.71%
5	1	71,275	0.21%
6	3	152,461	0.46%
7-12	16	814,068	2.44%
13-18	10	574,278	1.72%
19-24	7	362,107	1.09%
25-30	8	468,746	1.41%
31-36	5	283,697	0.85%
37-42	4	248,141	0.75%
43-48	7	520,424	1.56%
+ 49	224	15,835,530	47.55%
	<b>543</b>	<b>33,304,890</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Cifras en UDIS

# Distribución de morosidad 12 meses previos

Sep' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	180	9,738,239	28.74%
1	45	2,583,574	7.63%
2	10	590,732	1.74%
3	19	1,005,097	2.97%
4	4	175,382	0.52%
5	2	104,748	0.31%
6	7	417,630	1.23%
7-12	12	537,575	1.59%
13-18	11	569,383	1.68%
19-24	7	392,676	1.16%
25-30	9	537,814	1.59%
31-36	4	214,629	0.63%
37-42	6	376,863	1.11%
43-48	6	436,058	1.29%
+ 49	230	16,201,849	47.82%
	<b>552</b>	<b>33,882,250</b>	<b>100.00%</b>

Ago'19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	170	9,225,016	26.97%
1	54	3,120,208	9.12%
2	16	926,320	2.71%
3	14	731,389	2.14%
4	5	208,733	0.61%
5	6	369,751	1.08%
6	6	255,938	0.75%
7-12	9	440,401	1.29%
13-18	12	651,654	1.91%
19-24	7	355,545	1.04%
25-30	9	542,070	1.59%
31-36	2	100,784	0.29%
37-42	6	376,863	1.10%
43-48	6	436,058	1.28%
+ 49	234	16,458,109	48.12%
	<b>556</b>	<b>34,198,838</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Cifras en U\$S

# Distribución de morosidad 12 meses previos

Jul' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	192	10,500,234	30.41%
1	39	2,301,909	6.67%
2	12	675,919	1.96%
3	16	793,304	2.30%
4	6	369,751	1.07%
5	6	255,938	0.74%
6	2	96,558	0.28%
7-12	9	456,728	1.32%
13-18	11	624,965	1.81%
19-24	9	460,282	1.33%
25-30	10	561,094	1.63%
31-36	1	55,781	0.16%
37-42	9	609,343	1.76%
43-48	4	270,406	0.78%
+ 49	234	16,495,663	47.77%
	<b>560</b>	<b>34,527,875</b>	<b>100.00%</b>

Jun' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	177	9,538,938	27.09%
1	46	2,736,999	7.77%
2	16	874,884	2.49%
3	22	1,177,531	3.34%
4	7	435,774	1.24%
5	5	367,771	1.04%
6	4	217,995	0.62%
7-12	9	461,516	1.31%
13-18	11	592,687	1.68%
19-24	9	492,785	1.40%
25-30	9	488,127	1.39%
31-36	2	116,376	0.33%
37-42	8	548,749	1.56%
43-48	5	349,353	0.99%
+ 49	239	16,806,975	47.74%
	<b>569</b>	<b>35,206,459</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Cifras en UDIS

# Distribución de morosidad 12 meses previos

Abr' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	180	9,814,085	27.07%
1	52	3,022,603	8.34%
2	23	1,264,353	3.49%
3	15	895,219	2.47%
4	4	209,876	0.58%
5	3	164,949	0.46%
6	6	317,357	0.88%
7-12	12	703,230	1.94%
13-18	7	362,107	1.00%
19-24	10	557,445	1.54%
25-30	7	395,817	1.09%
31-36	5	303,923	0.84%
37-42	8	564,780	1.56%
43-48	5	357,564	0.99%
+ 49	248	17,314,617	47.77%
	<b>585</b>	<b>36,247,924</b>	<b>100.00%</b>

May' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	191	10,430,807	29.18%
1	37	2,191,594	6.13%
2	24	1,326,702	3.71%
3	14	750,276	2.10%
4	5	319,696	0.89%
5	5	258,289	0.72%
6	2	86,162	0.24%
7-12	11	601,039	1.68%
13-18	11	612,075	1.71%
19-24	11	596,761	1.67%
25-30	6	325,156	0.91%
31-36	3	177,822	0.50%
37-42	7	487,302	1.36%
43-48	5	349,353	0.98%
+ 49	246	17,237,632	48.22%
	<b>578</b>	<b>35,750,668</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Cifras en UDIS

# Distribución de morosidad 12 meses previos

Feb' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	192	10,481,016	28.44%
1	55	3,372,560	9.15%
2	17	933,151	2.53%
3	7	331,584	0.90%
4	13	740,386	2.01%
5	1	59,784	0.16%
6	5	310,620	0.84%
7-12	13	751,067	2.04%
13-18	8	403,026	1.09%
19-24	10	583,529	1.58%
25-30	4	227,226	0.62%
31-36	6	376,863	1.02%
37-42	7	515,004	1.40%
43-48	5	318,901	0.87%
+ 49	250	17,446,021	47.34%
	<b>593</b>	<b>36,850,738</b>	<b>100.00%</b>

Mar ' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	178	9,677,616	26.51%
1	70	4,120,438	11.29%
2	20	1,167,080	3.20%
3	7	320,410	0.88%
4	4	227,894	0.62%
5	7	363,767	1.00%
6	1	59,784	0.16%
7-12	12	654,096	1.79%
13-18	7	392,676	1.08%
19-24	10	585,295	1.60%
25-30	7	382,531	1.05%
31-36	6	376,863	1.03%
37-42	6	436,058	1.19%
43-48	5	357,564	0.98%
+ 49	249	17,382,131	47.62%
	<b>589</b>	<b>36,504,202</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Cifras en UDIS

# Distribución de morosidad 12 meses previos

Dic' 18

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	199	11,081,202	29.67%
1	46	2,713,522	7.27%
2	20	1,203,354	3.22%
3	14	706,662	1.89%
4	10	632,835	1.69%
5	2	117,669	0.32%
6	2	147,279	0.39%
7-12	15	786,979	2.11%
13-18	10	562,249	1.51%
19-24	9	488,127	1.31%
25-30	3	187,037	0.50%
31-36	8	548,749	1.47%
37-42	5	349,353	0.94%
43-48	7	427,453	1.14%
+ 49	249	17,396,154	46.58%
	<b>599</b>	<b>37,348,623</b>	<b>100.00%</b>

Ene' 19

Morosidad	Numero de Creditos	Saldo Insoluto Total	% de portafolio
0	207	11,441,015	30.94%
1	44	2,633,627	7.12%
2	9	551,773	1.49%
3	16	840,978	2.27%
4	6	344,636	0.93%
5	8	494,484	1.34%
6	2	117,669	0.32%
7-12	13	747,284	2.02%
13-18	9	461,062	1.25%
19-24	10	561,094	1.52%
25-30	2	126,442	0.34%
31-36	9	609,343	1.65%
37-42	5	349,353	0.94%
43-48	6	373,426	1.01%
+ 49	248	17,324,667	46.85%
	<b>594</b>	<b>36,976,853</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Cifras en UDIS

# Segmentación de cartera vencida

Nov' 19

ESTADO	CUENTAS	SALDO
BAJA CALIFORNIA	92	5,825,163
BAJA CALIFORNIA SUR	14	820,569
CHIAPAS	4	339,250
COAHUILA	4	218,026
DISTRITO FEDERAL	9	784,717
HIDALGO	3	129,109
JALISCO	14	1,417,696
MÉXICO	50	3,565,038
MICHOACÁN	2	127,704
PUEBLA	37	2,215,470
QUERÉTARO	1	196,399
QUINTANA ROO	53	3,377,463
SONORA	1	73,487
TABASCO	9	409,771
VERACRUZ	6	375,857
<b>Total general</b>	<b>299</b>	<b>19,875,719</b>

Nov' 19

EDAD CREDITO (AÑOS)	CUENTAS	SALDO
13	20	1,827,564
14	9	749,459
15	47	3,368,588
16	55	3,378,930
17	71	4,742,077
18	93	5,619,524
19	4	189,577
<b>Total general</b>	<b>299</b>	<b>19,875,719</b>

# Matriz de transición mensual de la morosidad de los créditos por casos

Cajos	PV	Casos	Liq	Jun-19										Total		
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	
0	191	1%	87%	12%												100%
1	37	14%	59%	27%												100%
2	24	4%	4%	25%												100%
3	14	7%	20%		67%											100%
4	5	20%	20%		43%			50%								100%
5	5	20%	25%						80%							100%
6	2								50%							100%
7	4									75%						100%
8	1										100%					100%
9	3															100%
10	292	2%														67%
Total	578															98%

Cajos	PV	Casos	Liq	Jul-19										Total			
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10		
0	177	1%	94%	5%													100%
1	46	43%	6%	48%	9%												100%
2	16	31%	5%	31%	19%												100%
3	22	14%	9%	5%	18%												100%
4	7	20%	14%	20%	14%												100%
5	5																100%
6	4																100%
7	1																100%
8	3																100%
9	1																100%
10	287	2%															100%
Total	569																98%

Nota: Para la información del mes de Abril 2018 se toman los créditos del mes de Marzo 2018  
\*aplica para todos los ejercicios de este segmento



GRUPO FINANCIERO  
**BANORTE**

# Matriz de transición mensual de la morosidad de los créditos por casos

Cayos	PV	Casos	Liq	ago-19										Total			
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10		
0		192	1%	85%	15%												100%
1		39		10%	62%	28%											100%
2		12		8%	33%	33%	58%										100%
3		16		6%	13%	6%	44%	31%									100%
4		6							100%								100%
5		6								100%							100%
6		2											100%				100%
7		2												50%			100%
8		0															0%
9		3															100%
10		282	1%											33%			100%
Total		560															100%

Cayos	PV	Casos	Liq	sep-19										Total			
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10		
0		170		91%	9%												100%
1		54		41%	46%	13%											100%
2		16		19%	19%	19%	63%										100%
3		14		21%			64%	14%									100%
4		5		20%				40%	40%								100%
5		6							100%								100%
6		6							17%								100%
7		2											100%				100%
8		2															100%
9		0															0%
10		281	2%														100%
Total		556															100%

Nota: \*aplica para todos los ejercicios de este segmento

# Matriz de transición mensual de la morosidad de los créditos por casos

Cajos	PV	Casos	Liq	oct-19										Total		
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	
0	180	1%	86%	13%												100%
1	45	42%	20%	11%												100%
2	10	5%	16%	50%												100%
3	19	37%	30%	37%												100%
4	4	75%	47%	75%												100%
5	2	25%	100%	14%												100%
6	7	14%	71%	14%												100%
7	5	100%	71%	14%												100%
8	2	100%	71%	14%												100%
9	2	100%	71%	14%												100%
10	2	3%	0%													97%
Total	276	3%	0%													100%
	552															100%

Cajos	PV	Casos	Liq	nov-19										Total		
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	
0	179	1%	81%	18%												100%
1	44	8%	25%	45%												100%
2	12	17%	8%	17%												100%
3	11	9%	9%	9%												100%
4	12	42%	36%	17%												100%
5	1	67%	100%	33%												100%
6	3	67%	100%	33%												100%
7	5	100%	67%	33%												100%
8	5	100%	67%	33%												100%
9	2	100%	67%	33%												100%
10	269	2%	0%													98%

Nota: \*aplica para todos los ejercicios de este segmento



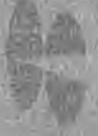
GRUPO FINANCIERO  
**BANORTE**

# Matriz de transición mensual de la morosidad de los créditos por saldo

Saldo contable		Jun-19										Total		
PV	Saldo	Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
0	\$66	1%	87%	12%										100%
1	\$14		11%	63%	25%									100%
2	\$8		4%	4%	24%	69%								100%
3	\$5		6%			35%	58%							100%
4	\$2		14%	11%				75%						100%
5	\$2		15%						85%					100%
6	\$1							55%		45%				100%
7	\$1										72%			100%
8	\$0											100%		100%
9	\$1												58%	100%
10	\$127	2%						42%					98%	100%
Total	\$227													

Saldo contable		Jul-19										Total		
PV	Saldo	Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
0	\$60	1%	94%	5%										100%
1	\$17		41%	51%	8%									100%
2	\$6		8%	30%	16%	45%								100%
3	\$8	6%	11%	4%	20%	28%	32%							100%
4	\$3	18%	20%		18%	14%		30%						100%
5	\$2		41%	22%				11%	26%					100%
6	\$1			29%				22%		50%				100%
7	\$0													100%
8	\$1											100%		100%
9	\$0												100%	100%
10	\$125	2%						100%					98%	100%
Total	\$223													

Nota: \*aplica para todos los ejercicios de este segmento



GRUPO FINANCIERO  
**BANORTE**

# Matriz de transición mensual de la morosidad de los créditos por saldo

Saldo contable	PV	Saldo	ago-19										Total				
			Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10		
0		\$66	0%	84%	15%												100%
1		\$15		12%	60%	28%											100%
2		\$4		9%		33%	58%										100%
3		\$5		3%	20%	7%	43%	26%									100%
4		\$2							100%								100%
5		\$2								100%							100%
6		\$1															100%
7		\$1															100%
8		\$0												38%			0%
9		\$1												17%			100%
10		\$123			1%												83%
Total		\$219															99%

Saldo contable	PV	Saldo	sep-19										Total					
			Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10			
0		\$58		89%	11%													100%
1		\$20		43%	43%	14%												100%
2		\$6			23%	17%												100%
3		\$5		22%			60%	16%										100%
4		\$1		22%			61%	28%	50%									100%
5		\$2																100%
6		\$2																100%
7		\$1																100%
8		\$0																100%
9		\$0																100%
10		\$123				2%									100%			0%
Total		\$218																98%

Nota: \*aplica para todos los ejercicios de este segmento



*[Handwritten signatures]*

# Matriz de transición mensual de la morosidad de los créditos por saldo

Saldo contable	PV	Saldo	oct-19										Total			
			Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	
0	\$62	0%	85%	14%												100%
1	\$16	45%	23%	39%	16%											100%
2	\$4	11%	8%	8%	50%	27%										100%
3	\$6					47%	41%									100%
4	\$1					59%										100%
5	\$1					8%										100%
6	\$3															100%
7	\$1															100%
8	\$1															100%
9	\$0															100%
10	\$121	2%	0%													100%
Total	\$216															97%

Saldo contable	PV	Saldo	nov-19										Total			
			Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	
0	\$62	0%	80%	20%												100%
1	\$16	9%	26%	44%	30%											100%
2	\$4		4%	21%	17%	49%										100%
3	\$3		11%	11%	10%	37%	42%									100%
4	\$4					15%	26%	48%								100%
5	\$0															100%
6	\$1															100%
7	\$2															100%
8	\$1															100%
9	\$1															100%
10	\$118	2%	0%													98%
Total	\$213															100%

Nota: \*aplica para todos los ejercicios de este segmento

# Matriz de transición semestral de la morosidad de los créditos por casos y saldo

Saldo contable		nov-19											Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
jun-19	Saldo	Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PV													
0	\$66	2%	78%	16%	1%	0%	1%	1%	1%	5%			
1	\$14		14%	56%	14%	2%	2%	3%	1%				
2	\$8	5%	13%	17%	16%	12%	3%	8%			25%	18%	
3	\$5	10%	9%		17%	20%	27%					12%	16%
4	\$2			47%		11%	14%		18%				16%
5	\$2	26%			15%	24%						45%	55%
6	\$1												72%
7	\$1				28%								100%
8	\$0				42%								100%
9	\$1				0%								58%
10	\$127	11%	0%										89%
<b>Total</b>	<b>\$227</b>												

Casos		nov-19											Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
jun-19	Casos	Liq	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PV													
0	190	3%	78%	16%	1%	1%	1%	1%	1%	5%			
1	37		16%	54%	14%	5%	3%	3%	1%				
2	24	4%	13%	17%	21%	8%	8%	8%			21%	21%	
3	14	7%	7%		14%	21%	29%					20%	20%
4	5			20%		20%			20%				50%
5	5	20%			20%								75%
6	2												100%
7	4				25%								100%
8	1				33%								67%
9	3				0%								87%
10	291	12%	0%										
<b>Total</b>	<b>576</b>												

# Clasificación de Cartera

**Hist Mors 6M:** corresponde a la morosidad máxima alcanzada en los últimos 6 meses

**Vol Pago 6M:** corresponde al promedio de los últimos 6 meses de: Pago Efectuado por el acreditado / Monto exigible

**Promedio Segmento:** corresponde al promedio simple observado en el segmento de morosidad correspondiente.

Hist. Mors 6M	0	1	2	3	4-7	8-12	13-24	25-47	48+	Total
0	130									130
1	21	46								67
2	2	4	9							15
3	5	3	4	8						20
4-7		2	3	3	18					26
8-12						14				14
13-24			1				17			18
25-47	1							22		23
48+									221	221
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>55</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>221</b>	<b>534</b>

Hist. Mors 6M	0	1	2	3	4-7	8-12	13-24	25-47	48+	Total
0-20%					3	10	16	22	221	272
20-40%					3	1				4
40-60%				1	1	2				4
60-80%			3	2	3	1				9
80-100%	2	13	2	3	5					25
100%+	157	42	12	5	3		1			220
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>55</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>221</b>	<b>534</b>

<b>Promedio segmentado</b>	<b>122%</b>	<b>110%</b>	<b>121%</b>	<b>99%</b>	<b>57%</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>58%</b>
----------------------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------



---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

*[Handwritten signatures and initials]*

# Bienes adjudicados

Beneficiario	Estado	#	Monto bien adjudicado	Gastos Incurridos
Banorte	B.C. Norte	1	426,500	983
	CDMX	1	1,166,000	0
	Edo Mexico	3	1,817,600	0
	Quintana Roo	6	1,858,000	16,538
	Tabasco	1	784,000	0
	BC Norte	3	1,546,500	60,765
Fincasa	CDMX	1	662,000	0
	Puebla	1	427,700	0
	Quintana Roo	2	543,000	708
	BC Norte	12	5,317,900	66,147
	BC Sur	2	588,600	0
	CDMX	4	4,783,300	5,931
Invex	Edo Mexico	25	16,393,500	29,176
	Jalisco	1	790,800	0
	Nayarit	1	682,000	22,634
	Puebla	6	2,138,200	0
	Queretaro	1	480,000	0
	Quintana Roo	81	23,357,300	62,451
Total general	Veracruz	1	715,000	0
		153	64,477,900	265,336

Se muestran los siguientes puntos:

- Beneficiario
- Estado
- Gastos incurridos

# Bienes adjudicados

Tiempo inmuebles en el fideicomiso	Clasificación de escritura y posesión	Clasificación General	#
0-2	Con Escritura – Con Posesión	Comercializable	7
		NC Sin Escritura	1
	Con Escritura – Sin Posesión	NC Con Escritura	10
	Sin Escritura – Sin Posesión	NC Sin Escritura	7
3-5		NC Sin Escritura	75
	Con Escritura – Con Posesión	Comercializable	2
		Con Gravamen	1
	Con Escritura – Sin Posesión	NC Con Escritura	2
>6	Sin Escritura – Sin Posesión	NC Sin Escritura	3
	Con Escritura – Con Posesión	NC Sin Escritura	38
	Con Escritura – Sin Posesión	Para Juicio Reivindicatorio	1
	Sin Escritura – Sin Posesión	NC Con Escritura	2
<b>Total general</b>		NC Sin Escritura	4
			<b>153</b>

*[Handwritten signature]*

Se muestran los siguientes puntos:

- Tiempo del inmueble en el fideicomiso
- Clasificación
- Clasificación general

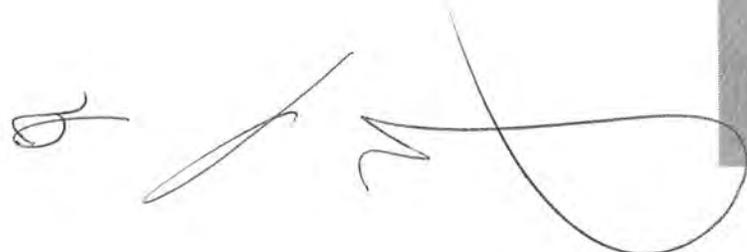


GRUPO FINANCIERO  
**BANORTE**

# Bienes adjudicados

Detalle de ventas realizadas en los últimos 12 meses

Tiempo Adjudicación - Venta	Avalúo Actualizado	Gastos	Fecha de Venta	Valor de Venta
7 años	\$769,000.00	0	27/12/2019	\$1,000,000.00
3 años	\$292,000.00	0	28/05/2019	\$180,000.00
2 años	\$320,800.00	0	08/11/2019	\$225,000.00
2 años	\$333,000.00	\$16,236.87	25/03/2019	\$234,000.00
1 años	\$190,000.00	0	22/11/2019	\$135,000.00
1 años	\$315,000.00	0	26/12/2019	\$221,000.00
<b>Total general 6</b>				<b>1,995,000.00</b>



# Bienes adjudicados

Detalle de gastos ventas realizadas en los últimos 12 meses

	Gastos			
	Recuperación Judicial	Regularización	Mtto Y Habilitación	Venta
52438000100	0.0	0.0	0.0	0.0
53126136	0.0	0.0	0.0	0.0
53107957	0.0	0.0	0.0	0.0
53132380	80.0	1,209.0	14,947.9	0.0
53132530	0.0	0.0	0.0	0.0
53134472	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Gasto Total</b>	<b>80.0</b>	<b>1,209.0</b>	<b>14,947.9</b>	<b>0.0</b>



# Bienes adjudicados

Porcentaje promedio de recuperación de la venta de los inmuebles

Recuperación venta	#
50.00%	1
60.63%	1
61.48%	1
70.14%	1
73.89%	1
79.37%	1
80.00%	1
81.29%	1
82.97%	1
92.72%	1
96.86%	1
0.00%	1
70.27%	1
71.05%	1
70.16%	1
130.04%	1
61.64%	1
70.14%	1
<b>Total general</b>	<b>18</b>

Tiempo transcurrido desde el incumplimiento hasta la adjudicación y de ésta última a la venta de inmuebles

Promedio	#
0.88	17
0	1
<b>Total general</b>	<b>18</b>

# Bienes adjudicados

Al cierre del 2018 se tenían en el inventario 121 Inmuebles

Inventario 2018	
B.C. Norte	17
B.C. Sur	1
CDMX	6
Edo. de Méx	17
Nayarit	1
Puebla	7
Querétaro	1
Quintana Ro	70
Veracruz	1
<b>Total</b>	<b>121</b>

Al cierre del 2019 el número aumento a 153

Inventario 2019	
B.C. Norte	16
B.C. Sur	2
CDMX	6
Edo. de Méx	28
Jalisco	1
Nayarit	1
Puebla	7
Querétaro	1
Quintana Ro	89
Tabasco	1
Veracruz	1
<b>Total</b>	<b>153</b>

Durante el año del 2019 solo se vendieron 6 Inmuebles de este portafolio.

---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
  - II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
  - III PRODUCTOS SOLUCIÓN
  - IV COBRANZA NO TRADICIONAL
  - V GARANTÍAS
  - VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
  - VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
  - VIII RESUMEN EJECUTIVO
  - IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
  - X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN
- 

# Productos de Solución, reestructura, liquidación autorizados

## Regularización

Esquema de Regularización	
Conceptos	A partir de 3 MV
Intereses Moratorios, IVA de Intereses Moratorios, Comisiones de Cobranza, IVA de Comisiones de Cobranza y demás Accesorios	Quita del 100%
Quita sobre el saldo vencido	Hasta el 40%
Plazo	N/A (El plazo del crédito original se mantiene)

### Notas:

Se puede aplicar sólo una vez, en caso de incumplimiento del acreditado, se demandará una vez que haya alcanzado 2 moras.

Se ofrece principalmente a clientes en moras tempranas, en caso de que el cliente con moras mayores busque regularizarse se podrá ofrecer este esquema.



# Productos de Solución, reestructura, liquidación autorizados

## Reestructura Vía Saldo

Esquema Reestructura Vía Saldo		3MV	4+ MV
Conceptos			
Intereses Moratorios, IVA de Intereses Moratorios, Comisiones de Cobranza, IVA de Comisiones de Cobranza y demás Accesorios		Quita del 100%	
Quita condicionada sobre el saldo insoluto		N/A	Hasta el 30%
Plazo		N/A	Hasta 30 años

### Notas:

- 1.- El plazo de la reestructura mas la edad del cliente no deben superar los 69 años.
- 2.- El plazo de la reestructura no podrá exceder 6 meses antes del vencimiento de la emisión.
- 3.- Las tasas no podrán ser menores a la tasa de certificados bursátiles más el "spread" de los gastos del fideicomiso.
- 4.- Aplica solamente una vez en la vida del crédito.
- 5.- Se deberá firmar un convenio administrativo, en caso de un crédito demandado se firmará un convenio judicial.
- 6.- Saldo Insoluto = Saldo de Capital de crédito más interés ordinario vencido.

# Productos de Solución, reestructura, liquidación autorizados

## Reestructura Vía Avalúo

Esquema Reestructura Vía Avalúo		3MV	4+ MV
Conceptos			
Intereses Moratorios, IVA de Intereses Moratorios, Comisiones de Cobranza, IVA de Comisiones de Cobranza y demás Accesorios			Quita del 100%
Quita condicionada sobre el valor del avalúo		N/A	Hasta el 20%
Plazo		N/A	Hasta 30 años

### Notas:

- 1.- Se realizará un nuevo avalúo, pagado por el cliente como muestra de voluntad de prepagar el crédito. Si procede la reestructura, se podrá considerar a cuenta de pago.
- 2.- El plazo de la reestructura mas la edad del cliente no deben superar los 69 años.
- 3.- El plazo de la reestructura no podrá exceder 6 meses antes del vencimiento de la emisión.
- 4.- Las tasas no podrán ser menores a la tasa de certificados bursátiles más el "spread" de los gastos del fideicomiso.
- 5.- Aplica solamente una vez en la vida del crédito.
- 6.- Se deberá firmar un convenio administrativo, en caso de un crédito demandado se firmará un convenio judicial.



# Productos de Solución, reestructura, liquidación autorizados

## Finiquito Vía Saldo

Esquema Finiquito Vía Saldo		
Conceptos	3MV	4+ MV
Intereses Moratorios, IVA de Intereses Moratorios, Comisiones de Cobranza, IVA de Comisiones de Cobranza y demás Accesorios		Quita del 100%
Quita sobre el saldo insoluto	N/A	Hasta el 30%

### Notas:

Saldo Insoluto = Saldo de Capital de crédito más interés ordinario vencido.  
Se ofrecerá este esquema una vez que hayan agotado todas las posibilidades para reactivar el crédito.  
Se evaluará la conveniencia de aplicar el descuento versus la recuperación judicial de la garantía y su venta de manera individual, realizando un análisis de valor presente neto, tomando en consideración el promedio de los honorarios y gastos judiciales, comisiones y el tiempo necesario para concluir el proceso hasta la venta.



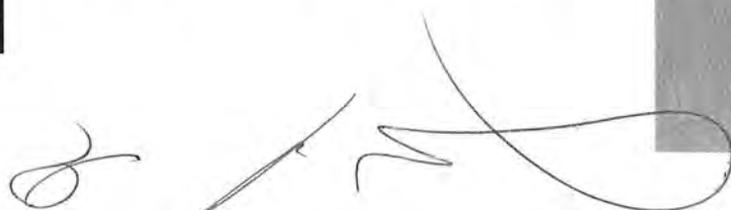
# Productos de Solución, reestructura, liquidación autorizados

## Finiquito Vía Avalúo

Esquema Finiquito Vía Avalúo		
Conceptos	3MV	4+ MV
Intereses Moratorios, IVA de Intereses Moratorios, Comisiones de Cobranza, IVA de Comisiones de Cobranza y demás Accesorios	Quita del 100%	
Quita sobre el valor de la avalúo	N/A	Hasta el 20%

### Notas:

- 1.-Se realiza un nuevo avalúo.
- 2.-En caso de contar con un avalúo con hasta 2 años de antigüedad, se puede utilizar actualizándolo vía INPC publicado por banco de México.
- 3.-El costo de dicho avalúo podrá ser absorbido por el cliente o por el fideicomiso.
- 4.-SHF ó FOVI realizará un monitoreo mensual con la finalidad de supervisar que la aplicación de los esquemas de finiquito vía avalúo estén debidamente sustentados, pudiendo en su caso hacer ajustes a los mismos.



---

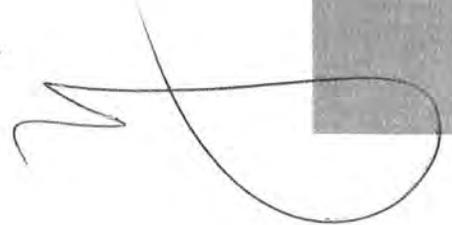
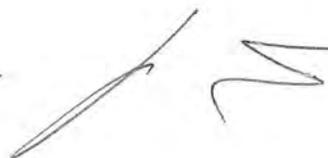
## Productos de Solución

Número de casos en los que se ha ofrecido producto solución

95 Casos en CV que se han contactado exitosamente al menos una vez en el año.

Número de casos en los que se ha aplicado cada uno de los productos solución.

Esquema de solución	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Finiquito	24	16	14	10	13	77
Regularización	56	66	61	44	32	259
Total	80	82	75	54	45	336



# Productos de Solución

Qué resultados han observado de CADA UNO de los productos solución (% de éxito, % fracaso) éxito significa que el acreditado demuestra pago sostenido

Permanencia 0 y 1 PV - Borhis

Cosecha	Casos	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ene-19	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
feb-19	4	4	4	1	1	1	1	1	0	1
mar-19	6	6	6	4	4	3	3	2	2	
abr-19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
may-19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-19	5	4	3	2	2	1				
jul-19	4	4	3	4	3					
ago-19	4	4	3	2						
sep-19	2	2	2							
oct-19	1	1								
nov-19	3									

## Notas:

- 1.-El tratamiento que se le da a los créditos con producto solución en materia de aforo y cartera vigente, es similar al del resto del portafolio.
- 2.-Los productos solución no son suficientes.

% Permanencia 0 y 1 PV - Borhis

Cosecha	Casos	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ene-19	3	100%	100%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%
feb-19	4	100%	100%	25%	25%	25%	25%	25%	0%	25%
mar-19	6	100%	100%	67%	67%	50%	50%	33%	33%	
abr-19	0									
may-19	0					20%				
jun-19	5	80%	60%	40%	40%					
jul-19	4	100%	75%	100%	75%					
ago-19	4	100%	75%	50%						
sep-19	2	100%	100%							
oct-19	1	100%								
nov-19	3									

Cosecha	#	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2019	29	98%	87%	58%	55%	40%	47%	42%	33%	46%

---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN



# Etapa Judicial

Etapa /Seguro	GPI	SCV	POR MOROS	Total
DEMANDA	2	2		4
POR EMPLAZAR	26	17		43
EMPLAZAMIENTO	3	3		6
PRUEBAS	8	11		19
EJECUCION DE SENTENCIA	43	15	3	61
SENTENCIA DEFINITIVA	8	3		11
APELACION	2			2
AMPARO DIRECTO	3	2		5
SUCESION INTESAMENTARIA	2	1		3
EJECUCION DE CONVENIO	5			5
REMATE	17	8		25
RECONVENCON		1		1
JURIS. VOL	2	4		6
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>191</b>

Seguro/Rango MV	0-3	4-12	13-47	48+	Total
GPI	4	1	9	107	121
SCV		1	17	49	67
BAJA POR MOROSIDAD				3	3
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>159</b>	<b>191</b>



---

## Gastos erogados por cada etapa

El gasto Jurídico que se tiene identificado de Jul'13 a Dic'19 es:



Año	Gasto
2013	500,528
2014	1,272,072
2015	1,971,736
2016	2,720,341
2017	5,629,983
2018	2,870,907
2019	2,494,126
<b>Total</b>	<b>14,965,567</b>

# Segmento de morosidad actual

Etapas	Mensualidades vencidas										Total	Morosidad Prom
	0	1	2	3	4-7	8-12	13-24	25-47	48+			
ADJUDICACION									1	5	6	87
AMPARO DIRECTO	1							1	1	6	8	76
DEMANDA							1	1	1	4	6	91
EMPLAZAMIENTO / EMBARGO						1	8	5	2	33	47	74
PRUEBAS								2	8	10	10	74
REMATE								7	64	71	71	101
SENTENCIA 1a INSTANCIA							3	2	5	10	10	65
SENTENCIA 2a INSTANCIA									3	3	3	106
NO DEMANDA	158	55	17	11	18	13	5	3	93	373	26	
Total	159	55	17	11	18	14	17	22	221	534	44	

# Matriz de transición semestral por etapa judicial

Información de la Etapa judicial a Diciembre 2019

Etapa Jun19	Etapa Dic19										
	casos	DEMANDA	EMPLAZAMIENTO	CONTESTACION DE DEMANDA	PRUEBAS	SENTENCIA 1a INSTANCIA	SENTENCIA 2a INSTANCIA	AMPARO DIRECTO	REMATE	ADJUDICACION	NO DEMANDA
DEMANDA	7	1	1	1	5	2	1	1	4		5
EMPLAZAMIENTO / EMBARGO	67		41	5		1	2				8
CONTESTACION DE DEMANDA	8				3	1	2		1		1
PRUEBAS	8				1	3			2		2
SENTENCIA 1a INSTANCIA	13				1	4			4		3
SENTENCIA 2a INSTANCIA	2				1				1		1
AMPARO DIRECTO	12							7	3		2
REMATE	88								57		24
ADJUDICACION	10			1						4	6
NO DEMANDA	361		5								355
TOTAL	576	1	47	6	10	10	3	8	72	12	407

Etapa Jun19	Etapa Dic19										
	casos	DEMANDA	EMPLAZAMIENTO	CONTESTACION DE DEMANDA	PRUEBAS	SENTENCIA 1a INSTANCIA	SENTENCIA 2a INSTANCIA	AMPARO DIRECTO	REMATE	ADJUDICACION	NO DEMANDA
DEMANDA	7	14%	14%	7%	7%	3%	1%	1%	6%		71%
EMPLAZAMIENTO / EMBARGO	67		61%		38%	13%	25%		13%		12%
CONTESTACION DE DEMANDA	8				13%	38%			25%		13%
PRUEBAS	8				8%	31%			31%	8%	25%
SENTENCIA 1a INSTANCIA	13								50%		23%
SENTENCIA 2a INSTANCIA	2							58%	25%		50%
AMPARO DIRECTO	12								65%	8%	17%
REMATE	88									40%	27%
ADJUDICACION	10		1%								60%
NO DEMANDA	361		8%	1%	2%	2%	1%	1%	13%	2%	98%
TOTAL	576	0%									71%

---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN



---

# Garantías

## a. Porcentaje de cartera con SCV – GPI vigente

Total Cartera	SCV	GPI	Total.	% Cartera
528	119	167	286	54%

Con información al 30 de noviembre del 2019

El porcentaje promedio cubierto que representa el portafolio es del 25%

## b. Garante o proveedor de Seguro de Crédito a la Vivienda o GPI

Seguro de Crédito a la Vivienda, SHF S.A. de C.V.



# Garantías

## C. Cuadro por garante

Desde la administración BANORTE en 2013 al corte de diciembre de 2019, el detalle de las reclamaciones presentadas es el siguiente:

Garante	Estatus	Reclamaciones			Monto pagado
		Número	Porcentaje		
GPI	Pagadas	8	28%	\$864,882.50	
	Rechazadas	21	72%	-	
	<b>Total GPI</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>\$864,882.50</b>	

Garante	Estatus	Reclamaciones			Monto pagado
		Número	Porcentaje		
SCV	Pagadas	8	31%	\$999,922.86	
	Rechazadas	18	69%	-	
	<b>Total SCV</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>\$999,922.86</b>	

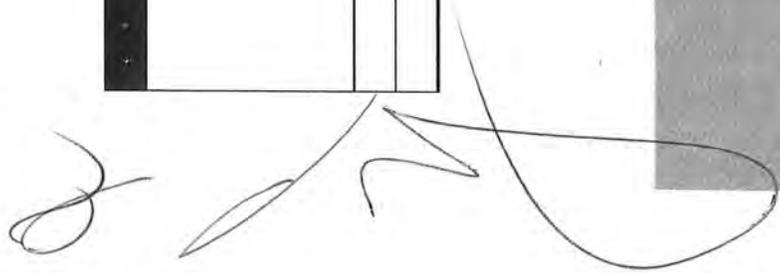
Nota: Cifras en pesos

# Garantías

## C. Cuadro por garante. Motivos de Rechazo:

Cobertura	Motivo del Rechazo	Número	%
GPI	Derivado de la cláusula décimo segundo inciso c) del contrato normativo de SCV, el pago de la reclamación es improcedente.	19	90%
	Excede el plazo para reclamar	1	5%
	No contamos con documentación	1	5%
<b>TOTAL RECHAZOS GPI</b>		<b>21</b>	<b>100%</b>

Cobertura	Motivo del Rechazo	Número	%
SCV	La ubicación que de la vivienda que presenta la instrucción notarial no coincide con la registrada en el sistema de SHF.	2	11%
	Derivado de la cláusula décimo segundo inciso c) del contrato normativo de SCV, el pago de la reclamación es improcedente.	14	78%
	No contamos con documentación	2	11%
<b>TOTAL RECHAZOS SCV</b>		<b>18</b>	<b>100%</b>



---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

---

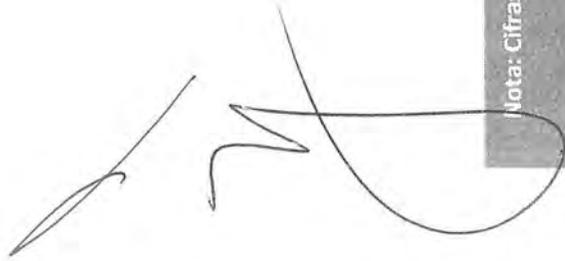
## **Contrato de Intercambio de Flujos (SWAP)**

**Número de créditos con swap activos al corte de diciembre 2019:**

232 (44% del portafolio activo presenta swap)

**Monto de la prima diciembre 2019:**

\$ 87,429.09



Nota: Cifras en pesos

---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCION
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

# Recuperación efectiva

## Prepago

Mes	Pre-pago	
	Mensual	Acumulado
ene-19	370,127	370,127
feb-19	266,693	636,820
mar-19	244,650	881,470
abr-19	388,186	1,269,656
may-19	354,127	1,623,782
jun-19	187,897	1,811,680
jul-19	536,789	2,348,468
ago-19	221,749	2,570,217
sep-19	348,861	2,919,078
oct-19	264,576	3,183,654
nov-19	270,335	3,453,989
<b>Total</b>	<b>3,453,989</b>	

\*Considera solamente Pre-Pagos a capital

## Liquidaciones

Mes	Liquidaciones	
	Mensual	Acumulado
ene-19	1,912,714	1,912,714
feb-19	291,817	2,204,531
mar-19	1,562,722	3,767,253
abr-19	1,085,980	4,853,233
may-19	2,299,479	7,152,712
jun-19	3,140,059	10,292,771
jul-19	3,782,680	14,075,451
ago-19	1,567,486	15,642,937
sep-19	2,009,073	17,652,010
oct-19	3,077,690	20,729,700
nov-19	2,735,188	23,464,888
<b>Total</b>	<b>23,464,888</b>	

\*Considera créditos liquidados mes a mes.

# Recuperación efectiva

## Venta de inmuebles

Estado	Valor Adjudicación	Valor Venta	#
B.C. Norte	\$254,000.00	\$225,000.00	1
CDMX	\$485,273.00	\$1,000,000.00	1
Puebla	\$249,000.00	\$180,000.00	1
Quintana Roo	\$806,333.00	\$590,000.00	3
<b>Total general</b>	<b>\$1,794,606.00</b>	<b>\$3,073,700</b>	<b>6</b>

## Monto de reclamaciones realizadas

Garante	Reclamaciones	Monto Reclamado
GPI	24	4,107,732.71
Pagadas	8	864,882.50
Rechazadas	16	3,242,850.21
SCV	26	3,214,803.78
Pagadas	8	999,922.86
Rechazadas	18	2,214,880.92
<b>Total general</b>	<b>39</b>	<b>7,322,536.49</b>

Nota: A la fecha no existen casos en el inventario identificados como nula o difícil recuperación (valor cero).

# Recuperación efectiva

Créditos e inmuebles que se consideran de difícil o nula realización

Considerando los créditos con 10+ pagos vencidos, sin contacto exitoso durante el 2019 y que no están demandados se tiene identificados 81 casos que se enlistan a continuación:

| CREDITO  |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 53104854 | 53107780 | 53111359 | 53126209 | 53107699 | 53135791 | 53135791 |
| 53104890 | 53107800 | 53112845 | 53126372 | 53107710 | 53135800 | 53135800 |
| 53104930 | 53107820 | 53113019 | 53126450 | 53107724 | 53136089 | 53136089 |
| 53105304 | 53107866 | 53113460 | 53129370 | 53107739 | 53136147 | 53136147 |
| 53105591 | 53107960 | 53113491 | 53129475 | 53107742 | 53144483 | 53144483 |
| 53107157 | 53107975 | 53113604 | 53131457 | 53108990 | 53144698 | 53144698 |
| 53107180 | 53108134 | 53113688 | 53131784 | 53109020 |          |          |
| 53107284 | 53108167 | 53113764 | 53132401 | 53109053 |          |          |
| 53107466 | 53108170 | 53113822 | 53132576 | 53109071 |          |          |
| 53107470 | 53108430 | 53114160 | 53132776 | 53111217 |          |          |
| 53107539 | 53108494 | 53114650 | 53132794 | 53115493 |          |          |
| 53107600 | 53108534 | 53114905 | 53133186 | 53115570 |          |          |
| 53107620 | 53108585 | 53115039 | 53133753 | 53116201 |          |          |
| 53107670 | 53108701 | 53115093 | 53133790 | 53116290 |          |          |
| 53107684 | 53108716 | 53115410 | 53133971 | 53125377 |          |          |

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

---

## Política de Cobranza tradicional y no tradicional

- El modelo de gestión de los productos de Consumo que administra la DE Cobranza Consumo inicia desde el primer día de morosidad, mientras que los créditos sin días de morosidad no ingresan a ningún proceso de gestión.
- La asignación a los diferentes canales de recuperación se determina de acuerdo a los días de morosidad de cada crédito sin excluir el saldo del mismo, el área de Estrategias junto con el área de Negocio determina el canal asignar por medio de los resultados.
- La segmentación sobre rango de mora de la cartera, se determina bajo las mismas condiciones que la cartera propia.
- Los créditos con condición a demanda (91+ días en mora) no son excluyentes de la gestión extrajudicial, es decir, se presenta una gestión dual.



# Política de Cobranza tradicional y no tradicional

Los canales de gestión establecen diferentes acciones de cobro de acuerdo a la morosidad los cuales se muestran a continuación:



Para las etapas de Administrativa y Precontención la gestión se realiza a través de Call Center interno. Para etapas de Contención y Rescate se utilizan despachos de cobranza extrajudicial.

En promedio se realizan por mes 1,445 intentos de contacto a los clientes en atraso, lo que se traduce en 4.8 vueltas por mes (4 vueltas clientes entre 1 y 90 días de atraso, 1.6 vueltas a clientes entre 91 y 300 días de atraso, 3.4 vueltas clientes con 300+ días de atraso).

---

# Temario

- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

## Cobranza extrajudicial

- De manera general se observa un portafolio estable en su comportamiento. Al tener un portafolio cerrado (no se incluyen nuevas originaciones) y no tener una política de castigos financieros se genera de manera natural que el índice de cartera vencida presente un incremento año tras año.
- Sin embargo si se observa el monto de Cartera Vencida se puede constatar que existe una ligera disminución en los últimos 3 años.

	11M17	11M18	11M19	sep-19	oct-19	nov-19
Cartera Total	259	235	211	216	213	211
Cartera Vencida	148	139	128	131	130	128
Var. CV	(2)	(8)	(12)	(1)	(1)	(1)
ICV	57.09%	59.40%	60.85%	60.60%	60.90%	60.85%
<b>Casos Total</b>	<b>679</b>	<b>602</b>	<b>534</b>	<b>550</b>	<b>541</b>	<b>534</b>

---

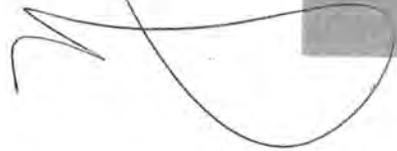
# Temario

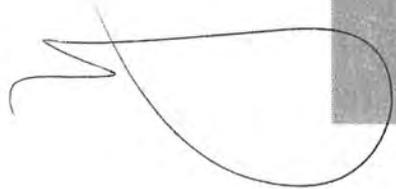
- I ELEMENTOS DE CARTERA
- II ELEMENTOS FUERA DE CARTERA
- III PRODUCTOS SOLUCIÓN
- IV COBRANZA NO TRADICIONAL
- V GARANTÍAS
- VI CONTRATO DE INTERCAMBIO DE FLUJOS (SWAP)
- VII RECUPERACIÓN EFECTIVA
- VIII RESUMEN EJECUTIVO
- IX CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO DE LA CARTERA
- X PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

---

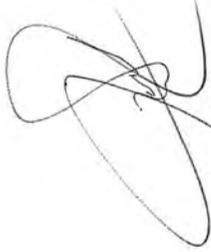
## Propuestas

- Sobre los esquemas que ya se tienen autorizados se propone realizar un aumento en el tope de los descuentos autorizados, considerando por un lado el saldo y plazo remanente y por otro lado las características de los créditos (nivel de morosidad, ubicación geográfica, etc). La segmentación propuesta se encuentra alineada a los productos de solución que se tienen en el portafolio de hipotecario, ajustando los descuentos a las características de éste portafolio.
- Adicionalmente al encontrarse todo el portafolio en UDIS, se propone un esquema de traspaso a pesos por medio de una reestructura, que considere combinaciones de tasas y plazos tales que se presente un beneficio en disminución del pago requerido.





Francisco Javier González Ornelas  
Apoderado



Roberto Carlos Gándara Farias  
Apoderado