BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

i) Información general de la Emisión

a) En los apartados en los que así se requiera, se proporcionará información mensual que se detalla por los últimos 2 meses o desde la fecha de emisión de los títulos fiduciarios, cuando ésta sea menor a 2 meses.
b) Cuando así se indique, se deberá incluir información desglosada por cada una de las series de títulos fiduciarios emitidos.

Denominación de la Emisión (moneda en la que fueron emitidos los títulos fiduciarios)	UDIS
Garante (s) y/o Aval (es)	NO APLICA
Tipo de garantía	NO APLICA
Administrador u Operador	PATRIMONIO, S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. E.N.R.
Representante Común	MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

ii) Activos del Fideicomiso

Para determinar el saldo insoluto de los activos vigentes y vencidos requerido por este apartado, se considerará la definición de tales conceptos incluida en el contrato de fideicomiso correspondiente.
*El rubro de efectivo en el fideicomiso al final del periodo debe incluir, en su caso, el efectivo de cualquier tipo de cuentas de reserva y fondos.

6) Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo	139,277
7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo	187,144
8) Efectivo en el fideicomiso al final del periodo (incluir cuentas de reservas y fondos, en su caso)*	11,945
9) Otros activos en poder del fideicomiso	23,138

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

iii) Pasivos del Fideicomiso

Los adeudos que se reportan en este apartado, deberán incluir adeudos devengados en el periodo que se informa u otro periodo anterior que no hayan sido pagados al final del periodo, así como aquellos que se encuentren vencidos.

10) Saldo insoluto de la emisión al final del periodo	55,682
06U	55,682
11) Adeudos por concepto de gastos del fideicomiso	0
12) Adeudos por ejercicio de la garantía financiera, en su caso	0
13) Total de amortización de principal adeudada a los tenedores de títulos fiduciarios	0
14) Total de intereses adeudados a los tenedores de títulos fiduciarios	27
15) Otros adeudos	6,350

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

iv) Capital del Fideicomiso

El monto de sobre colateral al final del periodo deberá calcularse según se hubiera definido en el contrato de fideicomiso correspondiente y se deberán considerar los últimos saldos del periodo. Se entenderá por:

a) *Sobrecolateral, al resultado de disminuir los pasivos del fideicomiso al total de activos del fideicomiso.
b) **Sobrecolateralización, al resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\left[1- \left(\frac{\text{Saldo insoluto de la emisión al final del periodo}}{\text{Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo} + \text{Efectivo en el fideicomiso al final del periodo}} \right) \right] \text{X } 100$$

16) Monto de sobrecolateral al final del periodo*	299,445
17) Sobrecolateralización**(expresado en porcentaje)	63.18

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

v) Ingresos del Fideicomiso

18) En su caso, tipo de cambio utilizado para determinar el valor de la cartera de activos denominada en moneda distinta al peso (a pesos de la denominación de la emisora en la última fecha del periodo de cobranza)	6.277345

19) Amortización programada cobrada	1,086
20) Pagos de principal no programados	418
21) Ingresos por concepto de liquidaciones y adjudicaciones (derivadas de activos vencidos)	22
22) Intereses ordinarios cobrados	1,312
23) Intereses moratorios cobrados	24
24) Ingresos por seguros cobrados	196
25) Instrumentos de cobertura cobrados	184
26) Comisiones cobradas	312
27) Ejercicio de la garantía financiera (monto ejercido de la garantía financiera para pagar intereses, principal u otros conceptos especificados en el contrato de garantía)	0
28) Ingreso neto de inversiones	54
29) Ingresos por otros conceptos	2,114
30) Total de ingresos al fideicomiso (suma de todos los conceptos anteriores)	5,722

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

vi) Cargos y Pagos del Fideicomiso

31) Tipo de cambio para el pago de los certificados bursátiles (a pesos de la denominación de la emisora el día de pago del cupón)	6.277221
32) Seguros de vida pagados (monto pagado por primas)	241
33) Seguros de daños pagados(más IVA)	57
34) Primas de instrumentos de cobertura pagadas	190
35) Comisiones por administración pagadas al administrador maestro	414
36) Comisiones por administración a servidores primarios, en su caso	0
37) Cargos por cobranza pagados con recursos del fideicomiso.	0
38) Honorarios del fiduciario	0
39) Honorarios del representante común	36
40) Agencias reguladoras	0
41) Agencias calificadoras y auditores externos	0
42) Gastos de adjudicación	0
43) Garantía de pago a los tenedores, en su caso	0
44) Seguro de crédito y/o garantía de pago por incumplimiento del activo correspondiente, en su caso (monto pagado por primas)	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

45) Monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	222
06U	222

46) Monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	2,419
06U	2,419

47) Monto pagado a los tenedores de constancias o bonos residuales o subordinados, en su caso	0
48) Incremento o decremento de reservas	-34
49) Otros gastos del fideicomiso durante el periodo	51
50) Total de cargos y pagos	3,596

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

vii) Situación de la cartera de activos fideicomitidos

*En la determinación del numero de activos vigentes y vencidos, deberá considerarse la definición de dichos conceptos en el contrato de fideicomiso correspondiente.
**En el numero de activos al final de periodo se deben considerar todos los activos fideicomitidos, menos aquellos que hayan sido prepagados totalmente y/o
liquidados en el periodo que se informa o cualquier periodo anterior.
Se entenderá por:
a) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera, al promedio de tasas de interés final (o total) de la cartera, ponderadas por el saldo insoluto final del periodo.
b) Tasa de morosidad, al porcentaje que represente, del saldo insoluto final de la cartera, el saldo insoluto de los activos vencidos.
c) Tasa de prepago, al porcentaje que represente, del saldo insoluto final de la cartera, el monto de pago no programado de principal.
d) Numero de activos prepagados al número de activos que hayan recibido una amortización no programada en el periodo y su saldo final sea igual a cero.
***Adicionalmente, se deberá presentar el procedimiento del cálculo utilizado en la determinación de la tasa promedio ponderada de interés de la cartera, tasa de
morosidad y tasa de prepago.

51) Número de activos al final del periodo**	702
52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera***	9.74
53) Tasa de morosidad***	55.67
54) Tasa de prepago***	0.32
55) Número de activos prepagados	1
56) Número de activos vencidos al final del periodo*	303
57) Número de activos vigentes al final del periodo*	399

58) Número de activos recuperados en el periodo (agrupados por la vía de recuperación)	0
58a) Dación en pago	0
58b) Adjudicación o liquidación	0
58c) Sustitución de deudor	0
58d) Otros activos recuperados	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

59) Saldo insoluto de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo

.	Menos de 1 mes o menos de 30 días	Entre 31 y 60 días o entre 1 y hasta 2 meses	Entre 61 y 90 días o entre 2 y hasta 3 meses	Entre 91 y 120 días o entre 3 y hasta 4 meses	Entre 121 y 150 días o entre 4 y hasta 5 meses	Entre 151 y 180 días o entre 5 y hasta 6 meses	Más de 180 días o más de 6 meses	En proceso judicial	Prorroga
Mes Actual	120,095	11,697	5,558	2,521	2,198	2,620	0	181,732	0
Mes Anterior	117,641	16,717	5,207	1,969	3,423	769	0	181,338	0
Comentarios	En el numeral 59 se agrupa el saldo insoluto de los creditos hipotecarios en base a la morosidad que presentaron en el mes a evaluar.								

60) Número de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo

.	Menos de 1 mes o menos de 30 días	Entre 31 y 60 días o entre 1 y hasta 2 meses	Entre 61 y 90 días o entre 2 y hasta 3 meses	Entre 91 y 120 días o entre 3 y hasta 4 meses	Entre 121 y 150 días o entre 4 y hasta 5 meses	Entre 151 y 180 días o entre 5 y hasta 6 meses	Más de 180 días o más de 6 meses	En proceso judicial	Prorroga
Mes Actual	340	26	16	6	5	6	0	303	0
Mes Anterior	336	37	13	5	7	2	0	303	0
Comentarios									

viii) Otra información relevante

La información a que se refieren los incisos 61) a 64) siguientes, se incluirá únicamente en caso de que existan modificaciones relevantes durante el periodo que se reporta, respecto de información reportada con anterioridad, señalando la fecha en la que la información que se modifica fue reportada, sin perjuicio del evento relevante que en su momento debió enviar. Dentro del apartado denominado Contratos y acuerdos, se incluirán modificaciones relevantes realizadas al contrato de fideicomiso así como cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación. Adicionalmente, deberá revelarse cualquier incumplimiento con lo establecido en dichos documentos. En relación con procesos judiciales, administrativos o arbitrales, se deberán revelar aquellos procedimientos legales pendientes en contra del originador, administrador u operador de los activos, fiduciario o cualquier otro tercero obligado con el fideicomiso, y que se hayan convertido en relevantes en el periodo que se reporta o cuando existan cambios significativos a los ya revelados.

61) Garantías sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos	
62) Contratos y acuerdos	
63) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	
64) Administradores	

ix) Información adicional, en su caso.

Se podrá incluir información adicional cuando se considere que ésta es relevante para evaluar el riesgo de crédito de los valores de que se trate.

65) Información adicional	Información proporcionada por la Administradora: Numerales 6, 7, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 Información proporcionada por el Fiduciario: Numerales 1, 2, 3, 4, 5, 8, 12, 13, 14, 16, 17, 27, 28, 30, 31, 47, 48 y 50 Información proporcionada por la Administradora y el Fiduciario: Numerales 9, 11, 29 y 49. Información correspondiente al Periodo de Cobranza de Abril 2019, cuyos recursos fueron reportados al Fideicomiso en Mayo 2019: Numerales 6, 7, 9, 19-26, 29, 59 y 60. Crédito Hipotecario Vencido: significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual haya ocurrido cualquiera de los siguientes eventos: (i) que de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador, dicho crédito deba ser considerado parcial o totalmente como incobrable, (ii) que alguna porción de un pago adeudado por el Deudor Hipotecario en cuestión (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de Seguros y primas por la Cobertura SHF o cualquier otra cobertura, en su caso) tenga 180 (ciento ochenta) días o más de vencido, (iii) si el Deudor Hipotecario en cuestión se encuentra en estado de insolvencia o si ha iniciado algún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o concurso, (iv) si por cualquier razón se inicia algún juicio o procedimiento contra el Deudor Hipotecario en cuestión en relación con su Crédito Hipotecario o (v) si a juicio del Administrador se han cobrando al Deudor Hipotecario todas las cantidades que pudieran ser recuperadas bajo el Crédito Hipotecario en cuestión.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRICB

NO. FIDEICOMISO: 581

PERIODO: MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

SERIES: 06U

COMENTARIOS AL ANEXO T

Pregunta: AT07 CON RESPECTO AL NUMERAL 7 SE CONSIDERA EL SALDO INSOLUTO AL FINAL DEL PERIODO DE AQUELLOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE DURANTE LA VIGENCIA DEL FIDEICOMISO HAYAN CAIDO EN CARTERA VENCIDA.
Pregunta: AT09 INMUEBLES ADJUDICADOS Y/O EN DACIÓN POR $ 19,919,409.53 Y SALDOS DIFERIDOS POR $ 3,218,981.71
Pregunta: AT15 DEPÓSITOS POR APLICAR POR $ 6,151,748.96 Y CUENTAS POR PAGAR POR $ 198,490.81
Pregunta: AT20 PREPAGOS DE PRINCIPAL PARCIALES $ 417,756.49
Pregunta: AT21 PREPAGOS DE PRINCIPAL TOTALES $ 21,821.91
Pregunta: AT23 CON RESPECTO AL NUMERAL 23, EL MONTO CORRESPONDIENTE AL CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS COBRADOS SE ENCUENTRA, POR ESTE PERIODO, EN REVISIÓN.
Pregunta: AT29 IVA SEGUROS POR $ 2,201.30, CUOTA DE MANTENIMIENTO POR $ 5,409.12 Y DEPÓSITOS POR APLICAR POR $ 2,106,541.57
Pregunta: AT49 GASTOS DE COBRANZA POR $ 46,181.65 Y COMISIONES BANCARIAS POR $ 4,953.78
Pregunta: AT52 EL NUMERAL 52 "TASA PROMEDIO PONDERADA DE INTERÉS DE LA CARTERA" REPRESENTA EL PROMEDIO DE TASAS DE INTERÉS FINAL (O TOTAL) DE LA CARTERA, PONDERADAS POR EL SALDO INSOLUTO FINAL DEL PERIODO.
Pregunta: AT53 EL NUMERAL 53 "TASA DE MOROSIDAD" REPRESENTA EL PROCENTAJE DEL SALDO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL MES EN CURSO QUE TIENEN MAS DE 180 DÍAS ATRASADOS CON RESPECTO AL SALDO TOTAL DE LA CARTERA EN EL MES EN CURSO.
Pregunta: AT54 EL NUMERAL 54 "TASA DE PREPAGO" REPRESENTA EL MONTO DE PREPAGOS RECIBIDOS RESPECTO AL SALDO INSOLUTO DE LOS CRÉDITOS VIGENTES AL FINAL DEL PERIODO.