

FIDEICOMISO 325 / TRUST 325
 REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018
 COLLECTION REPORT CONSOLIDATED FROM SEPTEMBER 1ST TO SEPTEMBER 30, 2018

	UDIs	Pesos	Reestructuras Pesos	Total
Cotización UDI / UDI Value:				
Resumen del Portafolio / Portfolio Summary				
Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	46,968,410.47	286,878,354.31	-	286,878,354.31
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payments	66,723.97	407,543.34	-	407,543.34
Pre-pagos de Principal / Prepayments	216,621.46	1,323,102.22	-	1,323,102.22
Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	58,449.10	357,001.26	-	357,001.26
Reverso de Capital	0.00	0.00	-	0.00
Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	46,626,615.94	284,790,707.50	-	284,790,707.50
Total de Depósitos del Periodo / Total Deposits of the period				
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	66,723.97	407,543.34	-	407,543.34
Pre-pagos de Principal / Prepayments	216,621.46	1,323,102.22	-	1,323,102.22
Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	0.00	0.00	-	0.00
Quitas	0.00	0.00	-	0.00
Monto Total de Pagos de Principal / Total Principal	283,345.43	1,730,645.55	-	1,730,645.55
Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	125,319.66	765,439.95	-	765,439.95
Intereses Moratorios / Past due Interest	0.00	0.00	-	0.00
Comisión por Administración / Servicing Fee	32,603.59	199,139.47	-	199,139.47
Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	0.00	0.00	-	0.00
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium	12,612.69	77,037.05	-	77,037.05
Seguro de vida aplicado / Life Insurance	7,155.10	43,702.64	-	43,702.64
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	2,265.02	13,834.52	-	13,834.52
Cargo por Cobranza / Collection Costs	4,490.86	27,429.72	-	27,429.72
Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00	0.00	-	0.00
Cuota de Conservación / Conservation Fee	0.00	0.00	-	0.00
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	86,248.34	526,796.24	-	526,796.24
Bonificaciones	194.19	1,186.09	-	1,186.09
Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	78,713.13	480,771.93	-	480,771.93
Total de Depósitos del Periodo / Total Deposits of the Period	475,133.37	2,902,067.11	-	2,902,067.11
Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage				
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium Collected	20,973.13	128,101.78	-	128,101.78
Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap Provider (SHF)	40,198.61	245,529.09	-	245,529.09
Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	8,360.44	51,064.73	-	51,064.73
Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	40,198.61	245,529.09	-	245,529.09
Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	(19,225.48)	(117,427.31)	-	(117,427.31)
Cargos del Periodo / Period expenses				
Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	40,198.61	245,529.09	-	245,529.09
Monto de seguros pagados / Insurances Paid	17,882.54	109,224.77	-	109,224.77
Comisión por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	66,464.43	405,958.09	-	405,958.09
Cargo por Cobranza / Collection Costs	0.00	0.00	-	0.00
Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00	0.00	-	0.00
Cuota de Conservación / Conservation Fee	0.00	0.00	-	0.00
Gastos de Cobranza / Collection Expenses	6,647.13	40,600.00	-	40,600.00
GPI Pagada / MI Paid	21,854.90	133,487.54	-	133,487.54
Total de Cargos del Periodo / Total Expenses of the Period	153,047.61	934,799.49	-	934,799.49
Seguros / Insurance				
Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	7,155.10	43,702.64	0.00	43,702.64
Monto de seguros pagados / Insurances Paid	17,882.54	109,224.77	0.00	109,224.77
Monto total de seguros / Net Insurance Amount	(10,727.44)	(65,522.13)	0.00	(65,522.13)
Resumen Cuenta General / General Account Summary				
Total de Depósitos del Periodo / Total Deposits of the period	475,133.37	2,902,067.11	0.00	2,902,067.11
Total Cargos del periodo / Total Expenses of the Period	153,047.61	934,799.49	0.00	934,799.49
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	86,248.34	526,796.24	0.00	526,796.24
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	2,265.02	13,834.52	0.00	13,834.52
Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	78,713.13	480,771.93	0.00	480,771.93
Disponible a transferir al Fideicomiso / Available to be distributed by the Trust	312,285.53	1,907,408.79	0.00	1,907,408.79

RESUMEN DE SALDOS		
	UDIS	PESOS
Saldo Inicial Anterior	46,968,410.47	286,878,354.31
Activación Ajudicada (Reestr.)	0.00	0.00
Ajuste por Migración	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reestr.	46,968,410.47	286,878,354.31
Saldo Inicial desp Reestr.	46,968,410.47	286,878,354.31

RESUMEN DE SALDOS A FAVOR		
Saldo Inicial de Montos a Favor		794,211.04
(+) Conciliación saldos a favor migración		0.00
(+) Montos Identificados no Aplicados del Periodo		526,796.24
(-) Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores		480,771.93
(c) Saldo Final de Montos a Favor		840,235.35

RESUMEN DE EXCEDENTES EN LIQUIDACIÓN		
Saldo Inicial de Excedentes en Liquidación		193,148.80
(+) Excedentes en Liquidación del Periodo		13,834.52
(-) Excedentes en Liquidación Pagados en el Periodo		0.00
(=) Saldo Final de Excedentes en Liquidación		206,983.32

Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios / Portfolio Status	No. de Créditos / Loans #	Porcentaje de Créditos / Loans %	Saldo Inicial de Principal de los Créditos / Beginning Balance	Saldo Final de Principal de los Créditos / Ending Balance	Porcentaje del Portafolio / Portfolio %
Al Corriente / Current	200	28.53%	11,074,619.16	10,800,206.87	23.16%
De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	19	2.71%	1,031,018.13	1,028,726.52	2.21%
De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	17	2.43%	985,499.19	983,084.90	2.11%
De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	24	3.42%	1,302,612.42	1,302,055.00	2.79%
De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	9	1.28%	531,916.12	530,471.83	1.14%
De 121 a 150 días / From 121 to 150 days	5	0.71%	235,827.63	235,480.30	0.51%
De 151 a 180 días / From 151 to 180 days	2	0.29%	109,588.96	109,588.96	0.24%
Más de 180 días / More than 180 days	425	60.63%	31,697,328.86	31,637,001.56	67.85%
Total	701	100.00%	46,968,410.47	46,626,615.94	100.00%

	Cartera Vigente Hasta 90 días / Performing Loans until 90 days	Cartera Vencida (+ de 90 días) / Non Performing Loans (+90 days)	Cartera Vigente Hasta 180 días / Performing Loans until 180 days	Cartera Vencida (+ de 180 días) / Non Performing Loans (+ 180 days)	Total de Cartera / Total Portfolio	Inmuebles Recuperados / REO's
Número de Créditos / Number of Loans	260	441	276	425	701	36
Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	14,114,073.29	32,512,542.65	14,989,614.38	31,637,001.56	46,626,615.94	2,439,613.06
Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	30.27%	69.73%	32.15%	67.85%	100.00%	
Interes No Cubiertos / Interest Receivable	87,520.80	20,912,669.18	125,563.01	20,874,626.97	21,000,189.98	
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be apply	86,248.37	0.00	86,248.34	0.00	86,248.34	
Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos / Fees & Insurances Receivable	35,149.82	8,069,075.26	52,164.65	8,052,060.43	8,104,225.08	

Proceso Judicial / Foreclosure process	No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance
	223	17,171,892.42

	No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance
Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans	706	46,968,410.47
Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans	4	178,375.96
Inmuebles Recuperados / REO's	1	58,449.10
Créditos Añadidos al Portafolio / Additional Loans Assigned	0	0
Créditos Eliminados (Pagados por Originador) / Non Eligible Loans/ Restructures	0	0
Créditos Actuales en el Portafolio / Current Loans	701	46,626,615.94

Pérdidas o Ganancias Acumuladas / Earnings and Losses Accumulated	-10,648,667.60
Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs) / Total Pledge in Trust (UDIs)	49,066,229.00

Mabel Sánchez Gómez
 Gerente Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera
 Director de Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE AGOSTO DE 2018

Cobranza de Cartera Vencida (Proceso Adjudicación)		UDIS
1	Producto bruto de liquidación	0.00
2	Gastos de Cobranza	0.00
3	Producto Neto de Liquidación	0.00

Total Cobrado y Depositado en Cuenta de Cobranza		
5	Prepago de Principal	59,210.44
6	Pago de Principal Programado	69,437.05
7	Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
7.1	Quitas de Capital	0.00
8	Monto total de Pago de Principal	128,647.49
10	Intereses Ordinarios	124,785.14
11	Intereses Moratorios	0.00
12	Comisión por Administración	32,347.37
13	Penalización por Prepago	0.00
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	14,258.02
15	Seguro de Vida	6,332.15
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	0.00
17	Seguro de Desempleo	0.00
18	Excedentes en Liquidación	1,948.42
19	Cargo por Cobranza	3,128.83
20	Cuota de Mantenimiento	0.00
21	Cuota de Conservación	0.00
22	Montos Recibidos Por Aplicar	81,955.17
23	Montos Aplicados identificados en Periodos Anteriores	87,193.96
24	Saldo a Favor SHF	44,283.99
25	GPI Pagada por el Administrador	22,453.57
26	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	6,247.87
27	Gastos de Comercialización	0.00
28	Comisión por administración pagada	66,657.30
29	Seguros de Vida y Daños Pagados	22,446.73
30	Bonificaciones	1.29
31	GASTOS LEGALES Y DE COBRANZA	12,416.24
32	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	141,239.88
33	Cantidad Desembolsada por el IFC	-
34	Flujo Disponible para Distribuir	141,239.88

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBRE

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

- 1.- El flujo recibido por la cobranza no fue suficiente para cubrir el "Monto Mínimo de Amortización Anticipada de Principal". La línea de garantía del IFC ya fue agotada por lo que no se solicitan recursos.
- 2.- Las cantidades desembolsadas por el IFC devengaron intereses ordinarios de: \$ 653,548.06 con una tasa anual del 9.0 %, esto acorde a la referencia de pago PRJ-37947-00 MXC.
- 3.- Para los conceptos de Montos por Aplicar y Excedentes de Liquidación se lleva un historico de las aplicaciones de los mismos, sin embargo para estos portafolios dado que no se lleva un acumulado derivado de que el administrador anterior hasta el momento no nos lo ha proporcionado, solo se muestra lo recibido y aplicado a partir de que Adamantine Servicios tomo la administración, esperando poder contar con el historico acumulado en la entrega final del administrador sustituido.
- 4.- Este periodo se esta pagando por concepto de gastos la cantidad de 6,647.13 UDIS

B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR

- 1.- Las diferencias que se muestran entre el flujo real y el reportado, se derivan por la fecha de aplicación de los pagos, los cuales fueron valorizados con el valor de la UDI al día de la aplicación. Considerar el Flujo real de Cobranza en UDIS para la distribución de recursos."

C) EVENTOS RELEVANTES CON RESPECTO A PROCESOS JUDICIALES Y DE ADJUDICACION

- 1.- Este mes se tuvo una adjudicacion con un saldo en udis de 58,449.10 por lo que el inventario total cierra con 36 inmuebles y un saldo de 2,439,613.06 udis.

Número de Crédito	Estatus Actual	Saldo Total (UDIS)
5458	Inmuebles Recuperados	58,449.10

Cartera	NoCred	Honorarios	Iva	Retisr	Retiva	otros_gastos	Obs	Concepto de Gasto	Factura	Status
F325	19313	10,000.00	\$ 1,600.00	\$ -	\$ -	\$ -	Reembolso por Gastos de Cobranza	EMPLAZAMIENTO	AA2967	AUTORIZADO
F325	23701	5,000.00	\$ 800.00	\$ -	\$ -	\$ -	Reembolso por Gastos de Cobranza	SENTENCIA / CONVENIO JUDICIAL	259	AUTORIZADO
F325	3010010101805405	10,000.00	\$ 1,600.00	\$ -	\$ -	\$ -	Reembolso por Gastos de Cobranza	EMPLAZAMIENTO	258	AUTORIZADO
F325	3010010101805405	5,000.00	\$ 800.00	\$ -	\$ -	\$ -	Reembolso por Gastos de Cobranza	SENTENCIA / CONVENIO JUDICIAL	259	AUTORIZADO
F325	3010010101843869	5,000.00	\$ 800.00	\$ -	\$ -	\$ -	Reembolso por Gastos de Cobranza	ADJUDICACION	260	AUTORIZADO
		\$ 35,000.00	\$ 5,600.00	\$ -	\$ -	\$ -				

Total \$ 40,600.00

