

FIDEICOMISO 325 / TRUST 325
REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE ENERO DE 2019
COLLECTION REPORT CONSOLIDATED FROM 1 TO 31 JANUARY , 2019

	UDIs	Pesos 6.248023	Reestructuras Pesos	Total
Cotización UDI / UDI Value:				
Resumen del Portafolio / Portfolio Summary				
Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	46,041,898.78	287,670,842.54	0.00	287,670,842.54
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payments	80,057.31	500,199.91	0.00	500,199.91
Pre-pagos de Principal / Prepayments	125,033.37	781,211.37	0.00	781,211.37
Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	0.00	0.00	0.00	0.00
Reverso de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	45,836,808.10	286,389,431.26	0.00	286,389,431.26
Total de Aplicaciones del Periodo / Total Applications of the period				
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	80,057.31	500,199.91	0.00	500,199.91
Pre-pagos de Principal / Prepayments	125,033.37	781,211.37	0.00	781,211.37
Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	0.00	0.00	0.00	0.00
Quitas	0.00	0.00	0.00	0.00
Monto Total de Aplicaciones de Principal / Total Principal	205,090.68	1,281,411.29	0.00	1,281,411.29
Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	147,110.00	919,146.66	0.00	919,146.66
Intereses Moratorios / Past due Interest	0.00	0.00	0.00	0.00
Comisión por Administración / Servicing Fee	39,409.96	246,234.34	0.00	246,234.34
Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	0.00	0.00	0.00	0.00
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium	6,935.60	43,333.79	0.00	43,333.79
Seguro de vida aplicado / Life Insurance	7,955.40	49,705.52	0.00	49,705.52
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	1,992.93	12,451.87	0.00	12,451.87
Cargo por Cobranza / Collection Costs	7,906.72	49,401.37	0.00	49,401.37
Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuota de Conservación / Conservation Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	80,046.80	500,134.25	0.00	500,134.25
Bonificaciones	135.83	848.67	0.00	848.67
Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	85,053.29	531,414.91	0.00	531,414.91
Total de Aplicaciones del Periodo / Total Applications of the Period	411,258.97	2,569,555.50	0.00	2,569,555.50
Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage				
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium Collected	24,206.06	151,240.02	0.00	151,240.02
Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap Provider (SHF)	24,921.76	155,711.73	0.00	155,711.73
Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	17,270.46	107,906.23	0.00	107,906.23
Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	24,921.76	155,711.73	0.00	155,711.73
Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	(715.70)	(4,471.71)	0.00	(4,471.71)
Cargos del Periodo / Period expenses				
Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	24,921.76	155,711.73	0.00	155,711.73
Monto de seguros pagados / Insurances Paid	29,669.75	185,377.28	0.00	185,377.28
Comisión por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	65,339.67	408,243.76	0.00	408,243.76
Cargo por Cobranza / Collection Costs	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuota de Conservación / Conservation Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos de Cobranza / Collection Expenses	10,255.05	64,073.76	0.00	64,073.76
GPI Pagada / MI Paid	21,716.62	135,685.94	0.00	135,685.94
Total de Cargos del Periodo / Total Expenses of the Period	151,902.85	949,092.47	0.00	949,092.47
Seguros / Insurance				
Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	7,955.40	49,705.52	0.00	49,705.52
Monto de seguros pagados / Insurances Paid	29,669.75	185,377.28	0.00	185,377.28
Monto total de seguros / Net Insurance Amount	(21,714.35)	(135,671.76)	0.00	(135,671.76)
Resumen Cuenta General / General Account Summary				
Total de Aplicaciones del Periodo / Total Applications of the Period	411,258.97	2,569,555.50	0.00	2,569,555.50
Total Cargos del periodo / Total Expenses of the Period	151,902.85	949,092.47	0.00	949,092.47
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	80,046.80	500,134.25	0.00	500,134.25
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	1,992.93	12,451.87	0.00	12,451.87
Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	85,053.29	531,414.91	0.00	531,414.91
Disponible a transferir al Fideicomiso / Available to be distributed by the Trust	262,369.68	1,639,291.82	0.00	1,639,291.82

RESUMEN DE SALDOS		
	UDIS	PESOS
Saldo Inicial Anterior	46,041,898.78	287,670,842.54
Activación Adjudicado (Reest)	0.00	0.00
Ajuste por Migración	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reestr	46,041,898.78	287,670,842.54
	0.00	0.00
Saldo Inicial desp Reest.	46,041,898.78	287,670,842.54

RESUMEN DE SALDOS A FAVOR	
Saldo Inicial de Montos a Favor	907,940.66
(+) Conciliación saldos a favor migración	0.00
(+) Montos Identificados no Aplicados del Periodo	500,134.25
(-) Montos Aplicados Identificados en Periodos	531,414.91
(=) Saldo Final de Montos a Favor	876,660.00

RESUMEN DE EXCEDENTES EN LIQUIDACIÓN	
Saldo Inicial de Excedentes en Liquidación	242,284.25
(+) Excedentes en Liquidación del Periodo	12,451.87
(-) Excedentes en Liquidación Pagados en el Periodo	0.00
(=) Saldo Final de Excedentes en Liquidación	254,736.12

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	194	27.99%	10,436,913.30	10,252,993.03	22.37%
De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	27	3.90%	1,534,096.14	1,522,243.42	3.32%
De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	15	2.16%	857,483.33	854,147.45	1.86%
De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	13	1.88%	673,085.55	672,350.10	1.47%
De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	8	1.15%	446,259.45	445,762.13	0.97%
De 121 a 150 días / From 121 to 150 days	6	0.87%	259,539.60	257,864.73	0.56%
De 151 a 180 días / From 151 to 180 days	4	0.58%	209,722.07	209,260.28	0.46%
Más de 180 días / More than 180 days	426	61.47%	31,624,799.34	31,622,186.96	68.99%
Total	693	100.00%	46,041,898.78	45,836,808.10	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	249	444	267	426	693	38
Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	13,301,734.00	32,535,074.10	14,214,621.14	31,622,186.96	45,836,808.10	2,590,598.93
Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	29.02%	70.98%	31.01%	68.99%	100.00%	
Interes No Cubiertos / Interest Receivable	58,918.86	21,560,745.95	99,731.70	21,519,933.11	21,619,664.81	
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be apply	80,046.79	0.00	80,046.79	0.00	80,046.79	
Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos / Fees & Insurances Receivable	24,407.49	8,360,619.54	43,489.62	8,341,537.41	8,385,027.03	
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
Proceso judicial / Foreclosure process		235	17,914,732.35			
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans		695	46,041,898.78			
Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans		2	111,283.19			
Inmuebles Recuperados / REO's		0	-			
Créditos Añadidos al Portafolio / Additional Loans Assigned		0	-			
Créditos Eliminados (Pagados por Originador) / Non Eligible Loans/ Restructures)		0	-			
Créditos Actuales en el Portafolio / Current Loans		693	45,836,808.10			
			Monto / Balance			
Pérdidas o Ganancias Acumuladas / Earnings and Losses Accumulated			-10,648,667.60			
Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs) / Total Pledge in Trust (UDIs)			48,427,407.03			

Mabel Sánchez Gómez
Gerente Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera
Director de Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE DICIEMBRE 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	21,802.03
6	Pago de Principal Programado	64,071.54
7	Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
7.1	Quitas de Capital	0.00
8	Monto total de Pago de Principal	85,873.57
10	Intereses Ordinarios	112,246.24
11	Intereses Moratorios	0.00
12	Comisión por Administración	29,638.16
13	Penalización por Prepago	0.00
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	6,775.51
15	Seguro de Vida	6,568.41
16	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	0.00
17	Seguro de Desempleo	0.00
18	Excedentes en Liquidación	0.00
19	Cargo por Cobranza	3,990.22
20	Cuota de Mantenimiento	0.00
21	Cuota de Conservación	0.00
22	Montos Recibidos Por Aplicar	85,616.16
23	Montos Aplicados identificados en Periodos Anteriores	87,234.78
24	Saldo a Favor SHF	26,901.50
25	GPI Pagada por el Administrador	21,716.81
26	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	11,457.65
27	Gastos de Comercialización	0.00
28	Comisión por administración pagada	65,459.33
29	Seguros de Vida y Daños Pagados	14,920.12
30	Bonificaciones	54.82
31	GASTOS LEGALES Y DE COBRANZA	35,606.46
32	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	80,433.07
33	Cantidad Desembolsada por el IFC	-
34	Flujo Disponible para Distribuir	80,433.07

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE ENERO 2019

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: \$ 343,389.66 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 Adamtine 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 \$ 64,073.76

Concepto del Gasto	Subtotal	IVA	TOTAL
Comisión por Avance Procesal	-	-	-
Judicial	55,236.00	8,837.76	64,073.76
	55,236.00	8,837.76	64,073.76

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 NO reporta Adjudicaciones ni ventas, por lo que el inventario total cierra con 38 inmuebles y un saldo de 2,590,598.93 udis.

CREDITO	NO. FACTURA	HONORARIOS	IVA	RET ISR	RET IVA	OTROS GASTOS	OTROS IMPUESTOS	IMPORTE	ESTATUS GASTO	CONCEPTO	TIPO DE GASTO
3010010101820065	329	\$ 10,000.00	\$ 1,600.00			\$ -	\$ -	\$ 11,600.00	AUTORIZADO	EMPLAZAMIENTO	Judicial
3010010101823168	329	\$ 10,000.00	\$ 1,600.00			\$ -	\$ -	\$ 11,600.00	AUTORIZADO	EMPLAZAMIENTO	Judicial
34274	329	\$ 10,000.00	\$ 1,600.00			\$ -	\$ -	\$ 11,600.00	AUTORIZADO	EMPLAZAMIENTO	Judicial
34339	329	\$ 10,000.00	\$ 1,600.00			\$ -	\$ -	\$ 11,600.00	AUTORIZADO	EMPLAZAMIENTO	Judicial
23509	330	\$ 5,000.00	\$ 800.00			\$ -	\$ -	\$ 5,800.00	AUTORIZADO	SENTENCIA	Judicial
3010010101820065	330	\$ 5,000.00	\$ 800.00			\$ -	\$ -	\$ 5,800.00	AUTORIZADO	SENTENCIA	Judicial
10228	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial
15934	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial
15976	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial
16025	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial
16038	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial
16048	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial
16090	A10	\$ 748.00	\$ 119.68			\$ -	\$ -	\$ 867.68	AUTORIZADO	HONORARIOS A GESTOR POR BUSQUEDA DE DATOS REGISTRALES	Judicial

\$ 55,236.00	\$ 8,837.76	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 64,073.76
--------------	-------------	------	------	------	------	--------------

\$ 64,073.76

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE ENERO DE 20198

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
473,649	140,121,337	0.338%	4.133%	2005	1-Agosto
1,367,766	138,110,267	0.990%	12.553%	2005	1-Septiembre
631,209	137,349,562	0.460%	5.656%	2005	1-October
636,403	136,559,354	0.466%	5.738%	2005	1-Noviembre
1,287,153	132,969,634	0.968%	12.255%	2005	1-Diciembre
1,404,283	132,969,634	1.056%	13.436%	2006	1-Enero
1,421,939	128,395,921	1.107%	14.130%	2006	1-Marzo
437,478	125,417,333	0.349%	4.267%	2006	1-Junio
1,607,098	121,090,646	1.327%	17.142%	2006	1-Septiembre
1,593,995	117,101,789	1.361%	17.615%	2006	1-Diciembre
1,227,720	115,759,815	1.061%	13.496%	2007	1-Enero
840,504	113,849,026	0.738%	9.228%	2007	1-Marzo
523,820	110,552,405	0.474%	5.836%	2007	1-Junio
1,025,830.17	105,679,557	0.971%	12.291%	2007	1-Septiembre
855,143.51	101,564,110	0.842%	10.585%	2007	1-Diciembre
1,361,365.67	99,931,056	1.362%	17.630%	2008	1-Enero
1,260,267.40	95,413,182	1.321%	17.054%	2008	1-Marzo
1,273,175.63	91,731,197	1.388%	17.987%	2008	1-Junio
1,098,493.67	85,140,509	1.290%	16.630%	2008	30-Septiembre
1,728,924.08	95,085,321	1.818%	24.139%	2008	31-Diciembre
1,160,227.71	92,970,979	1.248%	16.047%	2009	31-Enero
1,149,821.65	89,211,663	1.289%	16.611%	2009	31-Marzo
525,157.01	85,330,961	0.615%	7.640%	2009	30-Junio
521,261.63	81,319,534	0.641%	7.969%	2009	30-Septiembre
818,736.61	77,058,106	1.062%	13.522%	2009	31-Diciembre
295,211.42	76,186,215	0.387%	4.750%	2010	31-Enero
457,236.60	75,112,800	0.609%	7.554%	2010	marzo-10
786,205.51	72,869,243	1.079%	13.744%	2010	junio-10
318,317.44	69,728,457	0.457%	5.618%	2010	septiembre-10
12,409.77	63,401,333	0.020%	0.235%	2010	diciembre-10
223,396.70	62,544,773	0.357%	4.371%	2011	enero-11
606,913.76	60,000,363	1.012%	12.837%	2011	marzo-11
218,663.97	56,827,254	0.385%	4.716%	2011	junio-11
210,165.98	54,004,735	0.389%	4.771%	2011	septiembre-11
321,672.18	51,442,131	0.625%	7.767%	2012	enero-12
291,188.96	49,524,414	0.588%	7.288%	2012	marzo-12
456,162.94	48,030,633	0.950%	12.011%	2012	junio-12
526,559.72	45,305,365	1.162%	14.874%	2012	septiembre-12
480,710.97	43,784,002	1.098%	14.000%	2012	diciembre-12
538,847.40	43,220,365	1.247%	16.031%	2013	enero-13
267,902.67	42,318,852	0.633%	7.867%	2013	marzo-13
303,965.93	41,045,789	0.741%	9.258%	2013	junio-13
607,817.00	38,396,752	1.583%	20.740%	2013	septiembre-13
376,966.73	36,275,393	1.039%	13.208%	2013	diciembre-13
388,802.15	35,973,186	1.081%	13.769%	2014	enero-14
133,944.36	35,338,539	0.379%	4.644%	2014	marzo-14
300,040.62	34,153,238	0.879%	11.067%	2014	junio-14
210,827.02	32,244,220	0.654%	8.135%	2014	septiembre-14
455,740.70	30,547,787	1.492%	19.447%	2014	diciembre-14
318,016.75	30,084,648	1.057%	13.449%	2015	enero-15
362,021.21	29,674,060	1.220%	15.663%	2015	marzo-15
348,695.96	28,484,942	1.214%	15.576%	2015	junio-15
193,071.71	26,987,650	0.715%	8.931%	2015	septiembre-15
596,624.59	23,550,596	2.533%	35.015%	2016	enero-16
328,993.69	23,151,377	1.421%	18.451%	2016	marzo-16
273,094.57	21,871,042	1.249%	16.057%	2016	junio-16
428,247.74	20,933,967	2.046%	27.508%	2016	septiembre-16
292,497.25	19,679,343	1.486%	19.369%	2016	diciembre-16
186,066.53	19,472,363	0.956%	12.089%	2017	enero-17
109,640.49	18,980,449	0.578%	7.156%	2017	marzo-17
195,838.00	18,101,029	1.082%	13.784%	2017	junio-17
51,008.13	17,284,884	0.295%	3.599%	2017	septiembre-17
119,019.34	16,128,072	0.738%	9.224%	2017	diciembre-17
322,405.46	15,636,759	2.062%	27.750%	2018	enero-18
115,878.04	15,454,638	0.750%	9.378%	2018	febrero-18
76,166.99	15,381,930	0.495%	6.107%	2018	marzo-18
146,874.03	15,109,188	0.972%	12.309%	2018	abril-18
220,308.37	14,766,117	1.492%	19.449%	2018	mayo-18
214,744.10	14,791,790	1.452%	18.882%	2018	junio-18
150,634.77	14,766,690	1.020%	12.952%	2018	julio-18
59,210.44	14,473,555	0.409%	5.021%	2018	agosto-18
216,621.46	14,114,073	1.535%	20.055%	2018	septiembre-18
20,582.51	13,020,013	0.158%	1.914%	2018	octubre-18
156,461.71	13,749,761	1.138%	14.543%	2018	noviembre-18
21,802.03	13,572,214	0.161%	1.945%	2018	diciembre-18
125,033.37	13,301,734	0.940%	11.882%	2018	enero-19

