

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

	UDIs	Pesos 6.271305	Reestructuras Pesos	Total
Cotización UDI / UDI Value:				
Resumen del Portafolio / Portfolio Summary				
Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	45,324,077.00	284,241,110.71	0.00	284,241,110.71
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payment	73,114.92	458,525.96	0.00	458,525.96
Pre-pagos de Principal / Prepayments	116,268.01	729,152.15	0.00	729,152.15
Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	80,228.73	503,138.84	0.00	503,138.84
Reverso de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	45,054,465.34	282,550,293.76	0.00	282,550,293.76
Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the period				
Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	73,114.92	458,525.96	0.00	458,525.96
Pre-pagos de Principal / Prepayments	116,268.01	729,152.15	0.00	729,152.15
Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of RE	0.00	0.00	0.00	0.00
Quitas	6,786.18	42,558.20	0.00	42,558.20
Monto Total de Aplicaciones de Principal / Total Principal	182,596.75	1,145,119.91	0.00	1,145,119.91
Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	126,287.90	791,989.94	0.00	791,989.94
Intereses Moratorios / Past due Interest	0.00	0.00	0.00	0.00
Comisión por Administración / Servicing Fee	33,116.23	207,681.98	0.00	207,681.98
Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	0.00	0.00	0.00	0.00
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Prer	16,395.34	102,820.18	0.00	102,820.18
Seguro de vida aplicado / Life Insurance	6,337.28	39,743.02	0.00	39,743.02
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrow	3,635.95	22,802.15	0.00	22,802.15
Cargo por Cobranza / Collection Costs	5,949.19	37,309.18	0.00	37,309.18
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	105,759.15	663,247.89	0.00	663,247.89
Bonificaciones	58.85	369.07	0.00	369.07
Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	86,441.54	542,101.26	0.00	542,101.26
Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the Peri	393,577.40	2,468,243.92	0.00	2,468,243.92
Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage				
Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap	20,911.68	131,143.52	0.00	131,143.52
Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap	52,342.14	328,253.52	0.00	328,253.52
Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	4,516.34	28,323.35	0.00	28,323.35
Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	52,342.14	328,253.52	0.00	328,253.52
Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	(31,430.46)	(197,110.00)	0.00	(197,110.00)
Cargos del Período / Period expenses				
Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	52,342.14	328,253.52	0.00	328,253.52
Monto de seguros pagados / Insurances Paid	14,687.29	92,108.48	0.00	92,108.48
Comision por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	64,605.49	405,160.73	0.00	405,160.73
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	1,279.80	8,026.00	0.00	8,026.00
GPI Pagada / MI Paid	21,230.38	133,142.20	0.00	133,142.20
Total de Cargos del Período / Total Expenses of the Period	154,145.10	966,690.94	0.00	966,690.94
Seguros / Insurance				
Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	6,337.28	39,743.02	0.00	39,743.02
Monto de seguros pagados / Insurances Paid	14,687.29	92,108.48	0.00	92,108.48
Monto total de seguros / Net Insurance Amount	(8,350.01)	(52,365.46)	0.00	(52,365.46)
Resumen Cuenta General / General Account Summary				
Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the Peri	393,577.40	2,468,243.92	0.00	2,468,243.92
Total Cargos del período / Total Expenses of the Period	154,145.10	966,690.94	0.00	966,690.94
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	105,759.15	663,247.89	0.00	663,247.89
Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrow	3,635.95	22,802.15	0.00	22,802.15
Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	86,441.54	542,101.26	0.00	542,101.26
Recuperación de GPI	14,526.48	91,099.97	0.00	91,099.97
Disponibile a transferir al Fideicomiso / Available to be	231,005.22	1,448,704.17	0.00	1,448,704.17

RESUMEN DE SALDOS		
	UDIS	PESOS
Saldo Inicial Anterior	45,324,077.00	284,241,110.71
Activación Adjudicado (Reestr.)	0.00	0.00
Ajuste por Migración	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reestr	45,324,077.00	284,241,110.71
	0.00	0.00
Saldo Inicial desp Reestr.	45,324,077.00	284,241,110.71

RESUMEN DE SALDOS A FAVOR	
Saldo Inicial de Montos a Favor	922,025.22
(+) Conciliación saldos a favor migración	0.00
(+) Montos Identificados no Aplicados del Período	663,247.89
(-) Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	542,101.26
(=) Saldo Final de Montos a Favor	1,043,171.84

RESUMEN DE EXCEDENTES EN LIQUIDACIÓN	
Saldo Inicial de Excedentes en Liquidación	253,715.58
(+) Excedentes en Liquidación del Período	22,802.15
(-) Excedentes en Liquidación Pagados en el Período	0.00
(=) Saldo Final de Excedentes en Liquidación	276,517.73

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	192	28.03%	10,133,270.90	9,956,634.06	22.10%
De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	18	2.63%	952,714.49	947,891.18	2.10%
De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	16	2.34%	897,552.61	894,761.92	1.99%
De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	12	1.75%	638,801.29	638,005.39	1.42%
De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	11	1.61%	602,425.05	602,025.27	1.34%
De 121 a 150 días / From 121 to 150 days	6	0.88%	281,833.83	281,158.03	0.62%
De 151 a 180 días / From 151 to 180 days	5	0.73%	261,892.71	261,694.67	0.58%
Más de 180 días / More than 180 days	425	62.04%	31,555,586.12	31,472,294.82	69.85%
Total	685	100.00%	45,324,077.00	45,054,465.34	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	238	447	260	425	685	42
Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	12,437,292.55	32,617,172.79	13,582,170.52	31,472,294.82	45,054,465.34	2,858,296.10
Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	27.61%	72.39%	30.15%	69.85%	100.00%	
Interes No Cubiertos / Interest Receivable	53,440.44	22,150,495.62	103,196.88	22,100,739.18	22,203,936.06	
Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be apply	105,759.15	0.00	105,759.15	0.00	105,759.15	
Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos / Fees &	24,069.69	8,652,155.28	46,596.71	8,629,628.26	8,676,224.97	
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
Proceso judicial / Foreclosure process		244	18,527,533.23			
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans		688	45,324,077.00			
Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans		2	120,318.67			
Inmuebles Recuperados / REO's		1	80,228.73			
Créditos Añadidos al Portafolio / Additional Loans Assigned		0	-			
Créditos Eliminados (Pagados por Originador) / Non Eeligible Loans/ Restructures)		0	-			
Créditos Actuales en el Portafolio / Current Loans		685	45,054,465.34			
			Monto / Balance			
Pérdidas o Ganancias Acumuladas / Earnings and Losses Accumulated				-10,648,667.60		
Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs) / Total Pledge in Trust (L				47,912,761.44		

Mabel Sánchez Gómez
Gerente Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera
Director de Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 30 DE ABRIL DE 2019

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	63,388.93
6	Pago de Principal Programado	68,640.95
7	Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
7.1	Quitas de Capital	0.00
8	Monto total de Pago de Principal	132,029.88
10	Intereses Ordinarios	113,307.23
11	Intereses Moratorios	0.00
12	Comisión por Administración	30,178.37
13	Penalización por Prepago	0.00
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	14,678.08
15	Seguro de Vida	6,392.31
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	5,272.30
20	Cuota de Mantenimiento	0.00
21	Cuota de Conservación	0.00
22	Montos Recibidos Por Aplicar	87,234.54
23	Montos Aplicados identificados en Periodos Anteriores	88,035.79
24	Saldo a Favor SHF	51,870.93
25	GPI Pagada por el Administrador	21,256.83
26	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	4,549.55
27	Gastos de Comercialización	0.00
28	Comisión por administración pagada	64,721.43
29	Seguros de Vida y Daños Pagados	2,421.14
30	Bonificaciones	86.73
31	GASTOS LEGALES Y DE COBRANZA	0.00
32	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	161,501.11
33	Cantidad Desembolsada por el IFC	-
34	Flujo Disponible para Distribuir	161,501.11

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE MAYO 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: \$ 310,158.40 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.- En este periodo se esta pagando por concepto de gastos la cantidad de \$ 8,026.004

Concepto del Gasto	Subtotal	IVA	TOTAL
Comisión por Avance Procesal	5,000.00	800.00	5,800.00
Judicial	2,098.00	128.00	2,226.00
	7,098.00	928.00	8,026.00

5.- En este periodo se esta recuperando la GPI del crédito 1065, por un importe de \$ 91,099.97

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 reporta 1 Adjudicación con un saldo de 80,228.73 udis y NO reporta ventas, por lo que el inventario total cierra con 42 Inmuebles y un saldo de 2,858,296.10 udis.

CREDITO	NO. FACTURA	HONORARIOS	IVA	RET ISR	RET IVA	OTROS GASTOS	OTROS IMPUESTOS	IMPORTE	ESTATUS GASTO	CONCEPTO	TIPO DE GASTO
234326	SIAT600005307161	\$ 230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 230.00	AUTORIZADO	CERTIFICADO DE GRAVAMEN	Judicial
20939	B875	\$ 800.00	\$ 128.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 928.00	AUTORIZADO	CERTIFICACION CONTABLE	Judicial
4925	236	\$ 5,000.00	\$ 800.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,800.00	AUTORIZADO	SENTENCIA	Comisión por Avance Procesal
3794	1510401877011	\$ 1,068.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,068.00	AUTORIZADO	CERTIFICADO DE GRAVAMEN	Judicial

\$ 7,098.00	\$ 928.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,026.00
-------------	-----------	------	------	------	------	-------------

\$ 8,026.00

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE MAYO DE 2019

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-Octubre
636.403	136,559,354	0.466%	5.738%	2005	1-Noviembre
1,287,153	132,969,632	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
345,695.96	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%	2019	enero-19
45,018.93	13,335,901	0.338%	4.127%	2019	febrero-19
-	13,226,814	0.000%	0.000%	2019	marzo-19
63,388.93	12,970,159	0.489%	6.025%	2019	abril-19
116,268.01	12,437,293	0.935%	11.813%	2019	mayo-19

