

**FIDEICOMISO 325 / TRUST 325**  
**REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
**COLLECTION REPORT CONSOLIDATED FROM 1 TO 30 OF SEPTEMBER, 2021**

	UDIs	Pesos 6.924293	Reestructuras Pesos	Total	
<b>Cotización UDI / UDI Value:</b>					
<b>Resumen del Portafolio / Portfolio Summary</b>					
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	38,234,611.22	264,747,650.83	0.00	264,747,650.83
2	Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payments	81,642.38	565,315.76	0.00	565,315.76
3	Pre-pagos de Principal / Prepayments	92,324.25	639,280.16	0.00	639,280.16
4	Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	60,306.89	417,582.58	0.00	417,582.58
5	Reverso de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	38,000,337.70	263,125,472.33	0.00	263,125,472.33
<b>Total de Aplicaciones del Periodo / Total Applications of the period</b>					
7	Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	81,642.38	565,315.76	0.00	565,315.76
8	Pre-pagos de Principal / Prepayments	92,324.25	639,280.16	0.00	639,280.16
9	Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Pago de Capital Diferido	0.00	0.00	0.00	0.00
11	Quitas	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Monto Total de Aplicaciones de Principal / Total Principal	173,966.63	1,204,595.92	0.00	1,204,595.92
13	Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	118,672.85	821,725.58	0.00	821,725.58
14	Intereses Moratorios / Past due Interest	0.00	0.00	0.00	0.00
15	Comisión por Administración / Servicing Fee	34,559.95	239,303.22	0.00	239,303.22
16	Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	0.00	0.00	0.00	0.00
17	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium	3,547.49	24,563.86	0.00	24,563.86
18	Seguro de vida aplicado / Life Insurance	4,243.75	29,384.97	0.00	29,384.97
19	Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	1,866.47	12,923.99	0.00	12,923.99
20	Cargo por Cobranza / Collection Costs	8,072.52	55,896.49	0.00	55,896.49
21	Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
22	Cuota de Conservación / Conservation Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
23	Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	28,801.43	199,429.54	0.00	199,429.54
24	Bonificaciones	2,275.83	15,758.51	0.00	15,758.51
25	Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	32,092.79	222,219.88	0.00	222,219.88
26	<b>Total de Aplicaciones del Periodo / Total Applications of the Period</b>	<b>339,362.47</b>	<b>2,349,845.18</b>	<b>0.00</b>	<b>2,349,845.18</b>
<b>Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage</b>					
27	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo / Swap Premium	23,169.33	160,431.23	0.00	160,431.23
28	Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap Provider	23,395.23	161,995.45	0.00	161,995.45
29	Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	19,621.84	135,867.37	0.00	135,867.37
30	Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	23,395.23	161,995.45	0.00	161,995.45
31	Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	(225.90)	(1,564.22)	0.00	(1,564.22)
<b>Cargos del Periodo / Period expenses</b>					
32	Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	23,395.23	161,995.45	0.00	161,995.45
33	Monto de seguros pagados / Insurances Paid	11,886.07	82,302.63	0.00	82,302.63
34	Comision por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	55,886.26	386,972.83	0.00	386,972.83
35	Cargo por Cobranza / Collection Costs	0.00	0.00	0.00	0.00
36	Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
37	Cuota de Conservación / Conservation Fee	0.00	0.00	0.00	0.00
38	Gastos de Cobranza / Collection Expenses	8,635.60	59,795.41	0.00	59,795.41
38.1	Gastos por revisión de efectos fiscales	0.00	0.00		0.00
39	GPI Pagada / MI Paid	15,813.72	109,498.81	0.00	109,498.81
40	<b>Total de Cargos del Periodo / Total Expenses of the Period</b>	<b>115,616.88</b>	<b>800,565.13</b>	<b>0.00</b>	<b>800,565.13</b>
<b>Seguros / Insurance</b>					
41	Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	4,243.75	29,384.97	0.00	29,384.97
42	Monto de seguros pagados / Insurances Paid	11,886.07	82,302.63	0.00	82,302.63
43	Monto total de seguros / Net Insurance Amount	(7,642.32)	(52,917.66)	0.00	(52,917.66)
<b>Resumen Cuenta General / General Account Summary</b>					
44	Total de Aplicaciones del Periodo / Total Applications of the Period	339,362.47	2,349,845.18	0.00	2,349,845.18
45	Total Cargos del periodo / Total Expenses of the Period	115,616.88	800,565.13	0.00	800,565.13
46	Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	28,801.43	199,429.54	0.00	199,429.54
47	Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	1,866.47	12,923.99	0.00	12,923.99
48	Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	32,092.79	222,219.88	0.00	222,219.88
49	Pago a saldo Diferido	0.00	0.00	0.00	0.00
49.1	Compensaciones adeudo a Patrimonio	0.00	0.00	0.00	0.00
50	Disponible a transferir al Fideicomiso / Available to be distributed by the Tru	225,170.48	1,559,146.41	0.00	1,559,146.41
51	Cantidad Desembolsada por el IFC				0.00
52	Disponible a transferir al Fideicomiso / Available to be distributed by the Tru	225,170.48	1,559,146.41		1,559,146.41

RESUMEN DE SALDOS		
	UDIS	PESOS
Saldo Inicial Anterior	38,234,611.22	264,747,650.83
Activacion Adjudicado (Reestr.)	0.00	0.00
Ajuste por Migración	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reestr	38,234,611.22	264,747,650.83
	0.00	0.00
Saldo Inicial desp Reest.	38,234,611.22	264,747,650.83

RESUMEN DE SALDOS A FAVOR	
Saldo Inicial de Montos a Favor	358,891.43
(-) Reverso de Pago	
(+) Montos Identificados no Aplicados del Periodo	199,429.54
(-) Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	222,219.88
<b>(=) Saldo Final de Montos a Favor</b>	<b>336,101.09</b>

RESUMEN DE EXCEDENTES EN LIQUIDACIÓN	
Saldo Inicial de Excedentes en Liquidación	515,685.19
(+) Excedentes en Liquidación del Periodo	12,923.99
(-) Excedentes en Liquidación Pagados en el Periodo	4,643.16
<b>(=) Saldo Final de Excedentes en Liquidación</b>	<b>523,966.02</b>

	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 %
53	Al Corriente / Current	148	24.79%	6,714,505.50	6,550,951.62	17.24%
54	De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	8	1.34%	383,980.44	381,889.45	1.00%
55	De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	8	1.34%	364,187.91	362,496.35	0.95%
56	De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	5	0.84%	262,658.14	261,283.90	0.69%
57	De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	6	1.01%	247,912.15	246,185.82	0.65%
58	De 121 a 150 días / From 121 to 150 days	8	1.34%	405,454.55	404,408.06	1.06%
59	De 151 a 180 días / From 151 to 180 days	7	1.17%	341,982.43	341,490.62	0.90%
60	Más de 180 días / More than 180 days	407	68.17%	29,513,930.12	29,451,631.90	77.50%
61	Total	597	100.00%	38,234,611.24	38,000,337.72	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
62	Número de Créditos / Number of Loans	169	428	190	407	597	54
63	Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	7,556,621.32	30,443,716.40	8,548,705.82	29,451,631.90	38,000,337.72	3,737,667.44
64	Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	19.89%	80.11%	22.50%	77.50%	100.00%	
65	Interes No Cubiertos / Interest Receivable	26,241.08	24,656,189.75	73,383.49	24,609,047.34	24,682,430.83	
66	Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be apply	28,801.43	0.00	28,801.43	0.00	28,801.43	
67	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos / Fees & Insurances	13,332.31	10,154,454.07	36,665.38	10,131,121.00	10,167,786.38	
			No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
68	Proceso judicial / Foreclosure process		344	25,246,369.52			
			No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
69	Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans		599	38,234,611.22			
70	Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans		1	60,496.27			
71	Inmuebles Recuperados / REO's		1	60,306.89			
72	Créditos Añadidos al Portafolio / Additional Loans Assigned		0	-			
73	Créditos Eliminados (Pagados por Originador) / Non Eligible Loans/ Restructures)		0	-			
74	Créditos Actuales en el Portafolio / Current Loans		597	38,000,337.70			
				Monto / Balance			
75	Pérdidas o Ganancias Acumuladas / Earnings and Losses Accumulated			-13,790,638.08			
76	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs) / Total Pledge in Trust (UDIs)			41,738,005.16			

Héctor Miguel Tenorio Vignati  
Gerente Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera  
Director de Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE AGOSTO DE 2021

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	1,449.08
6	Pago de Principal Programado	63,028.44
7	Principal Producto Neto de Liquidación	0.00
7.1	Quitas de Capital	0.00
8	Monto total de Pago de Principal	64,477.52
10	Intereses Ordinarios	75,184.24
11	Intereses Moratorios	0.00
12	Comisión por Administración	22,359.87
13	Pago de Capital Diferido	0.00
14	Penalización por Prepago	0.00
15	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	6,093.87
16	Seguro de Vida	4,474.75
17	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	0.00
18	Seguro de Desempleo	0.00
19	Excedentes en Liquidación	0.00
20	Cargo por Cobranza	2,878.83
21	Cuota de Mantenimiento	0.00
22	Cuota de Conservación	0.00
23	Montos Recibidos Por Aplicar	28,957.91
24	Montos Aplicados identificados en Periodos Anteriores	33,190.80
25	Saldo a Favor SHF	26,092.35
26	GPI Pagada por el Administrador	15,959.24
27	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	0.00
28	Gastos de Comercialización	0.00
29	Comisión por administración pagada	55,911.74
30	Seguros de Vida y Daños Pagados	10,151.22
31	Bonificaciones	279.60
32	Gastos Legales y de Cobranza	6,018.22
33	Recuperación de GPI	0.00
34	Compensaciones Patrimonio	0.00
35	<b>TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)</b>	<b>61,056.72</b>
36	Cantidad Desembolsada por el IFC	-
37	<b>Flujo Disponible para Distribuir</b>	<b>61,056.72</b>

**REPORTE DE COBRANZA DEL 01 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**
**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.- En este periodo se esta pagando por concepto de gastos \$ 59,795.41

Concepto del Gasto	Subtotal	IVA	
Judicial	31,306.73	4,909.94	36,216.67
Comisión por Avance Proc	20,671.33	2,907.41	23,578.74
Otros gastos	-	-	-
	<b>51,978.06</b>	<b>7,817.35</b>	<b>59,795.41</b>

**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 ADJUDICACIÓN**

1.- Este mes reporta 1 Adjudicación, y NO se reportan ventas, por lo que el inventario total cierra con 54 Inmuebles y un saldo de 3'737,667.44 udis.



**REPORTE DE PREPAGO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

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	132,969,632	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
76,166.99	15,381,930	0.495%	6.107%	2018	marzo-18
214,744.10	14,791,790	1.452%	18.882%	2018	junio-18
216,621.46	14,114,073	1.535%	20.055%	2018	septiembre-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
210,560.74	11,907,343	1.768%	23.410%	2019	junio-19
38,299.58	11,556,871	0.331%	4.050%	2019	julio-19
68,017.79	11,518,258	0.591%	7.321%	2019	agosto-19
16,159.64	11,318,584	0.143%	1.727%	2019	septiembre-19
-	11,327,711	0.000%	0.000%	2019	octubre-19
7,047.64	11,247,355	0.063%	0.755%	2019	noviembre-19
209,870.40	10,780,507	1.947%	26.032%	2019	diciembre-19
6,270.49	10,789,258	0.058%	0.700%	2019	enero-20
95,293.30	10,404,116	0.916%	11.562%	2019	febrero-20
8,725.35	10,178,635	0.086%	1.034%	2019	marzo-20
528,628.66	11,351,099	4.657%	72.672%	2019	abril-20
-	11,167,061	0.000%	0.000%	2019	mayo-20
125,460.43	10,998,680	1.141%	14.581%	2019	junio-20
57,974.44	10,204,111	0.568%	7.035%	2019	julio-20
156,668.35	9,813,354	1.596%	20.933%	2019	agosto-20
198,094.76	9,722,543	2.037%	27.385%	2020	septiembre-20
85,860.12	9,354,810	0.918%	11.587%	2020	octubre-20
61,902.27	9,380,008	0.660%	8.213%	2020	noviembre-20
123,733.27	9,129,539	1.355%	17.532%	2020	diciembre-20
46,035.40	8,837,448	0.521%	6.433%	2021	enero-21
140,665.01	8,443,528	1.666%	21.929%	2021	febrero-21
106,966.11	8,503,064	1.258%	16.185%	2021	marzo-21
12,944.07	8,467,628	0.153%	1.850%	2021	abril-21
102,692.12	8,233,031	1.247%	16.039%	2021	mayo-21
75,399.92	8,015,664	0.941%	11.891%	2021	junio-21
58,063.10	7,754,512	0.749%	9.365%	2021	julio-21
1,449.08	7,598,184	0.019%	0.229%	2021	agosto-21
92,324.25	7,556,621	1.222%	15.688%	2021	septiembre-21









