

MXMACCB 04U - FIDEICOMISO 102 / TRUST 102
 REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE ENERO DE 2024
 COLLECTION REPORT CONSOLIDATED 01 first TO JANUARY 31, 2024

	UDIs	Pesos	Reestructuras Pesos	Total
Cotización UDI / UDI Value:		8.062947		
Resumen del Portafolio / Portfolio Summary				
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	39,751,244.43	320,512,177.02	-	320,512,177.02
2 Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payments	108,615.82	875,763.60	-	875,763.60
3 Pre-pagos de Principal / Prepayments	78,252.46	630,945.44	-	630,945.44
4 Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	75,810.75	611,258.06	-	611,258.06
5 Reverso de Capital	-	-	-	-
6 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	39,488,565.40	318,394,209.93	-	318,394,209.93
Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the period				
7 Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	108,615.82	875,763.60	-	875,763.60
8 Pre-pagos de Principal / Prepayments	78,252.46	630,945.44	-	630,945.44
9 Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	8,392.87	67,671.24	-	67,671.24
10 Pago de Capital Diferido	-	-	-	-
11 Quitas	-	-	-	-
12 Monto Total de Aplicaciones de Principal / Total Principal	195,261.15	1,574,380.28	-	1,574,380.28
13 Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	91,923.45	741,173.91	-	741,173.91
14 Intereses Moratorios / Past due Interest	-	-	-	-
15 Comisión por Administración / Servicing Fee	24,206.45	195,175.32	-	195,175.32
16 Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	-	-	-	-
17 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Premium	20,129.29	162,301.40	-	162,301.40
18 Seguro de vida aplicado / Life Insurance	9,940.96	80,153.43	-	80,153.43
19 Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	-	-	-	-
20 Cargo por Cobranza / Collection Costs	3,335.23	26,891.78	-	26,891.78
21 Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	-	-	-	-
22 Cuota de Conservación / Conservation Fee	1,550.00	12,497.57	-	12,497.57
23 Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	-	-	-	-
24 menos: Bonificaciones/Bonuses	-	-	-	-
25 menos: Montos aplicados identificados en periodos ant./Applied Amounts Identified	-	-	-	-
26 Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the Period	346,346.53	2,792,573.69	-	2,792,573.69
Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage				
27 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Premium Collected	20,129.29	162,301.40	-	162,301.40
28 Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap Provider (SHF)	9,069.71	73,128.59	-	73,128.59
29 Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	-	-	-	-
30 Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	9,069.71	73,128.59	-	73,128.59
31 Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	11,059.58	89,172.81	-	89,172.81
Cargos del Período / Period expenses				
32 Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	9,069.71	73,128.59	-	73,128.59
33 Monto de seguros pagados / Insurances Paid	9,940.96	80,153.43	-	80,153.43
34 Comisión por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	28,079.48	226,403.36	-	226,403.36
35 Cargo por Cobranza / Collection Costs	3,335.23	26,891.78	-	26,891.78
36 Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	-	-	-	-
37 Cuota de Conservación / Conservation Fee	1,550.00	12,497.57	-	12,497.57
38 Reembolso pago de lo indebido por siniestro	-	-	-	-
38 Gastos por revisión efectos fiscales	-	-	-	-
39 GPI Pagada / MI Paid	-	-	-	-
40 Total de Cargos del Período / Total Expenses of the Period	51,975.38	419,074.73	-	419,074.73
Seguros / Insurance				
41 Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	9,940.96	80,153.43	-	80,153.43
42 Monto de seguros pagados / Insurances Paid	9,940.96	80,153.43	-	80,153.43
43 Monto total de seguros / Net Insurance Amount	-	-	-	-
Resumen Cuenta General / General Account Summary				
44 Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the Period	346,346.53	2,792,573.69	-	2,792,573.69
45 Total Cargos del período / Total Expenses of the Period	51,975.38	419,074.73	-	419,074.73
46 Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be applied	-	-	-	-
47 Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	-	-	-	-
48 Montos Aplicados Identificados en Periodos Anteriores	-	-	-	-
49 Recuperación GPI	-	-	-	-
50 Ajuste por Liquidaciones	-	-	-	-
51 Disponible a transferir al Fideicomiso	294,371.15	2,373,498.95	-	2,373,498.95

RESUMEN SALDOS INICIALES		
CONCEPTO	UDIS	PESOS
Saldo Final Anterior	39,751,244.43	320,512,177.02
Activación Adjudicado (UDIS)	-	-
Ajuste de saldo inicial (mas)	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reest	-	-
Reestructuras Período	-	-
Saldo Inicial desp Reest.	39,751,244.43	320,512,177.02

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 %
52 Al Corriente / Current	275	40.26%	9,501,462.07	9,320,615.99	23.60%
53 De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	12	1.76%	475,855.42	473,166.08	1.20%
54 De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	13	1.90%	432,452.34	430,128.42	1.09%
55 De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	5	0.73%	106,744.07	106,376.05	0.27%
56 De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	3	0.44%	48,472.28	48,114.72	0.12%
57 De 121 a 150 días / From 121 to 150 days	0	0.00%	-	-	0.00%
58 De 151 a 180 días / From 151 to 180 days	0	0.00%	-	-	0.00%
59 Más de 180 días / More than 180 days	375	54.90%	29,186,258.25	29,110,164.14	73.72%
60 TOTALES	683	100.00%	39,751,244.43	39,488,565.40	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
61 Número de Créditos / Number of Loans	305	378	308	375	683	485
62 Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	10,330,286.54	29,158,278.86	10,378,401.26	29,110,164.14	39,488,565.40	36,276,302.49
63 Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	26.16%	73.84%	26.28%	73.72%	100.00%	
67 Interes No Cubiertos / Interest Receivable	31,401.71	32,185,597.78	33,392.49	32,183,607.00	32,216,999.49	
65 Montos Recibidos por Aplicar / Amounts pending to be apply	-	-	-	-	-	-
66 Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos / Fees & Insurances Receivable	-	-	-	-	-	-
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
67 Proceso judicial / Foreclosure process		293	22,212,835.83			
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
71 Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans		688	39,751,244.43			
72 Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans		4	81,225.57			
73 Inmuebles Recuperados / REO's		1	75,810.75			
74 Créditos Añadidos al Portafolio / Additional Loans Assigned		0	-			
75 Créditos Eliminados (Pagados por Originador) / Non Eligible Loans/ Restructures)		0	-			
76 Créditos Actuales en el Portafolio / Current Loans		683	39,488,565.40			
		Monto / Balance				
77 Pérdidas o Ganancias Acumuladas / Earnings and Losses Accumulated			-3,628,691.90			
78 Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs) / Total Pledge in Trust (UDIs)			75,764,867.89			

Ivonne Ramos Noriega
Gerente Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera
Representante Legal

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.

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		UDIS
4	Pago de Principal Programado	96,579.49
5	Prepago de Principal	33,131.69
6	Principal Producto Neto de Liquidación	60,109.87
6.1	Quitas y Reversos	-
7	Monto total de Pago de Principal Cobrado	189,821.05
8	Intereses Ordinarios	85,032.79
9	Intereses Moratorios	-
10	Comisión por Administración	22,876.20
11	Penalización por Prepago	-
12	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	18,633.12
13	Seguro de Vida	8,794.70
14	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	-
15	Seguro de Desempleo	-
16	Excedentes en Liquidación	-
17	Cargo por Cobranza	2,716.80
18	Cuota de Mantenimiento	-
19	Cuota de Conservación	1,550.00
20	Montos Recibidos Por Aplicar	-
21	Saldo a Favor SHF	11,210.95
22	Monto de seguros pagados	8,794.70
23	Comision por Administración Pagada	26,536.39
24	Cargo por Cobranza	2,716.80
25	Cuota de Mantenimiento	-
26	Cuota de Conservación	1,550.00
27	Reembolso pago de lo indebido por siniestro	-
28	GPI Pagada	-
29	Ajuste por Liquidaciones	-
TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)		278,615.82

DESGLOSE DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN MAESTRA AL 31 DE ENERO DE 2024

Valor de la UDI a la fecha de pago: 25-feb-24 8.111282

Calculo Comisión Superv Administradores				
Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	% Comisión	Monto de Comisión UDIS	PESOS
Al Corriente	9,501,462.07	0.290%	2,296.19	18,625.02
De 1 a 30 días	475,855.42	0.250%	99.14	804.12
De 31 a 60 días	432,452.34	0.250%	90.09	730.78
De 61 a 90 días	106,744.07	0.250%	22.24	180.38
De 91 a 120 días	48,472.28	0.180%	7.27	58.98
De 121 a 150 días	-	0.180%	-	-
De 151 a 180 días	-	0.180%	-	-
Más de 180 días	29,186,258.25	0.150%	3,648.28	29,592.25
TOTALES	39,751,244.43		6,163.21	49,991.53

Fee por Venta de Inmuebles

Periodo de Venta	Comercializador	No. Crédito	Saldo Pesos	Precio de Venta	Valor Avalúo	% de Venta / Valor Avalúo	Cobro de Fee	SubTotal

Mes	Monto Comisión	IVA	TOTAL

Monto Total de Comisión sin Iva 49,991.53

Monto Total de Comisión del Periodo (c/iva) 57,990.17

HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE ENERO DE 2024

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
1,486,717.65	311,516,032.23	0.477%	5.880%	2004	1-Diciembre
2,212,369.25	308,716,001.60	0.717%	8.947%	2005	1-Enero
1,343,754.69	285,359,753.94	0.471%	5.799%	2005	1-Diciembre
1,241,847.25	253,165,840.51	0.491%	6.048%	2006	1-Diciembre
2,078,476.51	250,094,900.03	0.831%	10.442%	2007	1-Enero
2,035,300.56	217,710,466.19	0.935%	11.814%	2007	1-Diciembre
2,270,269.67	215,346,296.86	1.054%	13.411%	2008	1-Enero
2,117,138.31	180,784,060.34	1.171%	14.994%	2008	1-Diciembre
2,694,108.34	177,415,700.25	1.519%	19.824%	2009	1-Enero
1,028,563.41	145,729,014.21	0.706%	8.806%	2009	1-Diciembre
1,475,950.49	143,340,027.24	1.030%	13.081%	2010	1-Enero
1,124,426.25	118,332,557.14	0.950%	12.018%	2010	1-Diciembre
1,182,164.47	115,971,995.14	1.019%	12.942%	2011	1-Enero
1,108,596.95	99,197,763.00	1.118%	14.267%	2011	diciembre-11
998,140.86	97,677,375.73	1.022%	12.976%	2012	enero-12
688,707.13	82,994,032.48	0.830%	10.425%	2012	diciembre-12
692,497.24	82,037,590.17	0.844%	10.613%	2013	enero-13
779,653.35	68,333,326.42	1.141%	14.584%	2013	diciembre-13
985,175.57	67,105,487.47	1.468%	19.112%	2014	enero-14
452,455.83	54,186,830.81	0.835%	10.493%	2014	diciembre-14
558,696.57	53,266,061.24	1.049%	13.339%	2015	enero-15
594,568.36	44,709,883.60	1.330%	17.179%	2015	diciembre-15
227,142.96	44,365,453.78	0.512%	6.320%	2016	enero-16
542,820.57	37,689,345.79	1.440%	18.720%	2016	diciembre-16
637,269.96	36,906,712.25	1.727%	22.806%	2017	enero-17
442,102.00	31,976,994.56	1.383%	17.912%	2017	diciembre-17
461,979.19	31,773,305.12	1.454%	18.913%	2018	enero-18
276,139.91	26,638,959.58	1.037%	13.174%	2018	diciembre-18
267,999.07	26,376,802.19	1.016%	12.897%	2019	enero-19
468,774.43	22,415,319.72	2.091%	28.193%	2019	diciembre-19
228,137.25	22,008,111.12	1.037%	13.174%	2020	enero-20
269,612.64	18,530,118.42	1.455%	18.927%	2020	diciembre-20
223,844.48	18,092,702.68	1.237%	15.900%	2021	enero-21
186,565.85	15,170,906.21	1.230%	15.797%	2021	diciembre-21
81,840.48	15,083,302.68	0.543%	6.709%	2022	enero-22
150,894.94	14,778,031.65	1.021%	12.965%	2022	febrero-22
85,444.78	14,585,778.27	0.586%	7.261%	2022	marzo-22
143,697.85	14,507,512.83	0.991%	12.555%	2022	abril-22
202,881.49	14,200,607.32	1.429%	18.558%	2022	mayo-22
123,384.08	14,034,956.31	0.879%	11.075%	2022	junio-22
85,956.15	13,915,731.63	0.618%	7.669%	2022	julio-22
282,708.92	13,558,510.44	2.085%	28.100%	2022	agosto-22
69,500.42	13,391,110.93	0.519%	6.409%	2022	septiembre-22
105,163.57	13,187,265.78	0.797%	10.001%	2022	octubre-22
81,569.35	12,987,368.81	0.628%	7.803%	2022	noviembre-22
131,572.55	12,758,729.86	1.031%	13.101%	2022	diciembre-22
238,667.56	12,569,686.39	1.899%	25.322%	2023	enero-23
63,042.27	12,431,511.91	0.507%	6.258%	2023	febrero-23
172,442.06	12,186,973.57	1.415%	18.365%	2023	marzo-23
58,869.59	12,051,972.17	0.488%	6.022%	2023	abril-23
122,305.01	11,835,495.34	1.033%	13.130%	2023	mayo-23
167,774.32	11,657,829.70	1.439%	18.705%	2023	junio-23
15,124.67	11,492,250.52	0.132%	1.591%	2023	julio-23
120,150.17	11,297,684.28	1.063%	13.536%	2023	agosto-23
36,588.00	11,145,546.41	0.328%	4.011%	2023	septiembre-23
105,027.90	10,950,313.35	0.959%	12.137%	2023	octubre-23
195,963.26	10,665,867.12	1.837%	24.418%	2023	noviembre-23
33,131.69	10,494,808.87	0.316%	3.855%	2023	diciembre-23
78,252.46	10,330,286.54	0.758%	9.479%	2024	enero-24

