

MXMACCB 04U - FIDEICOMISO 102 / TRUST 102
REPORT DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 29 DE FEBRERO DE 2024
COLLECTION REPORT CONSOLIDATED 01 FRST TO FEBRUARY 29, 2024

	UDIs	Pesos	Reestructuras Pesos	Total
Cotización UDI / UDI Value:		8.108444		
Resumen del Portafolio / Portfolio Summary				
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	39,488,565.40	320,190,821.19	-	320,190,821.19
2 Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payments	99,737.96	808,719.66	-	808,719.66
3 Pre-pagos de Principal / Prepayments	49,288.58	399,653.69	-	399,653.69
4 Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	241,029.63	1,954,375.26	-	1,954,375.26
5 Reverso de Capital	-	-	-	-
6 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	39,098,509.23	317,028,072.57	-	317,028,072.57
Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the period				
7 Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	99,737.96	808,719.66	-	808,719.66
8 Pre-pagos de Principal / Prepayments	49,288.58	399,653.69	-	399,653.69
9 Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	14,578.29	118,207.27	-	118,207.27
10 Pago de Capital Diferido	-	-	-	-
11 Quitas	-	-	-	-
12 Monto Total de Aplicaciones de Principal / Total Principal	163,604.83	1,326,580.62	-	1,326,580.62
13 Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	87,541.47	709,825.11	-	709,825.11
14 Intereses Moratorios / Past due Interest	-	-	-	-
15 Comisión por Administración / Servicing Fee	23,905.57	193,836.98	-	193,836.98
16 Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	-	-	-	-
17 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Premium	19,700.27	159,738.54	-	159,738.54
18 Seguro de vida aplicado / Life Insurance	8,929.47	72,404.11	-	72,404.11
19 Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	-	-	-	-
20 Cargo por Cobranza / Collection Costs	3,801.69	30,825.79	-	30,825.79
21 Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	-	-	-	-
22 Cuota de Conservación / Conservation Fee	1,675.00	13,581.64	-	13,581.64
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	309,158.30	2,506,792.78	-	2,506,792.78
Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage				
27 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Premium Collected	19,700.27	159,738.54	-	159,738.54
28 Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap Provider (SHF)	16,886.93	136,926.73	-	136,926.73
29 Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	-	-	-	-
30 Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	16,886.93	136,926.73	-	136,926.73
31 Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	2,813.34	22,811.81	-	22,811.81
Cargos del Período / Period expenses				
32 Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	16,886.93	136,926.73	-	136,926.73
33 Monto de seguros pagados / Insurances Paid	8,929.47	72,404.11	-	72,404.11
34 Comisión por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	27,730.46	224,850.88	-	224,850.88
35 Cargo por Cobranza / Collection Costs	3,801.69	30,825.79	-	30,825.79
36 Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	-	-	-	-
37 Cuota de Conservación / Conservation Fee	1,675.00	13,581.64	-	13,581.64
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	59,023.55	478,589.15	-	478,589.15
Seguros / Insurance				
41 Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	8,929.47	72,404.11	-	72,404.11
42 Monto de seguros pagados / Insurances Paid	8,929.47	72,404.11	-	72,404.11
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	309,158.30	2,506,792.78	-	2,506,792.78
45 Total Cargos del período / Total Expenses of the Period	59,023.55	478,589.15	-	478,589.15
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	250,134.75	2,028,203.63	-	2,028,203.63

RESUMEN SALDOS INICIALES		
CONCEPTO	UDIS	PESOS
Saldo Final Anterior	39,488,565.40	320,190,821.19
Activación Adjudicado (UDIS)	-	-
Ajuste de saldo inicial (mas)	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reest	-	-
Reestructuras Período	-	-
Saldo Inicial desp Reest.	39,488,565.40	320,190,821.19

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	277	40.86%	9,547,884.78	9,403,695.01	24.05%
53 De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	10	1.47%	316,278.01	313,882.29	0.80%
54 De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	10	1.47%	324,234.20	322,380.36	0.82%
55 De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	4	0.59%	77,828.94	77,583.10	0.20%
56 De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	4	0.59%	70,655.06	70,655.06	0.18%
57 De 121 a 150 días / From 121 to 150 days	1	0.15%	41,520.27	41,520.27	0.11%
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	372	54.87%	29,110,164.14	28,868,793.14	73.84%
60 TOTALES	678	100.00%	39,488,565.40	39,098,509.23	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	301	377	306	372	678	488
62 Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	10,117,540.76	28,980,968.47	10,229,716.09	28,868,793.14	39,098,509.23	36,517,332.12
63 Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	25.88%	74.12%	26.16%	73.84%	100.00%	
67 Interes No Cubiertos / Interest Receivable	26,496.59	32,028,454.38	31,505.76	32,023,445.21	32,054,950.97	
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		287	21,790,575.95			
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
71 Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans		683	39,488,565.40			
72 Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans		2	46,918.59			
73 Inmuebles Recuperados / REO's		3	241,029.63			
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		678	39,098,509.23			
		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)			75,615,841.35			

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 ENERO DE 2024.

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	108,615.82
5	Prepago de Principal	78,252.46
6	Principal Producto Neto de Liquidación	8,392.87
6.1	Quitas y Reversos	-
7	Monto total de Pago de Principal Cobrado	195,261.15
8	Intereses Ordinarios	91,923.45
9	Intereses Moratorios	-
10	Comisión por Administración	24,206.45
11	Penalización por Prepago	-
12	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	20,129.29
13	Seguro de Vida	9,940.96
14	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	-
15	Seguro de Desempleo	-
16	Excedentes en Liquidación	-
17	Cargo por Cobranza	3,335.23
18	Cuota de Mantenimiento	-
19	Cuota de Conservación	1,550.00
20	Montos Recibidos Por Aplicar	-
21	Saldo a Favor SHF	9,069.71
22	Monto de seguros pagados	9,940.96
23	Comision por Administración Pagada	28,079.48
24	Cargo por Cobranza	3,335.23
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)		294,371.15

DESGLOSE DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN MAESTRA AL 29 DE FEBRERO DE 2024

Valor de la UDI a la fecha de pago: 25-mar-24 8,108432

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	9,547,884.78	0.290%	2,307.41	18,709.44
De 1 a 30 días	316,278.01	0.250%	65.89	534.27
De 31 a 60 días	324,234.20	0.250%	67.55	547.71
De 61 a 90 días	77,828.94	0.250%	16.21	131.47
De 91 a 120 días	70,655.06	0.180%	10.60	85.94
De 121 a 150 días	41,520.27	0.180%	6.23	50.50
De 151 a 180 días	-	0.180%	-	-
Más de 180 días	29,110,164.14	0.150%	3,638.77	29,504.72
TOTALES	39,488,565.40		6,112.66	49,564.06

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 49,564.06

Monto Total de Comisión del Periodo (c/iva) 57,494.31

**MXMACCB 04U
 REPORTE DE COBRANZA AL 29 DE FEBRERO DE 2024**

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

1. De los \$ 399,653.69 recibidos en prepagos, corresponden a prepagos y 2 liquidaciones de crédito.

3. El Administrador Primario reporta la recuperación de 1 **Garantías Por Incumplimiento (GPI)** por monto total de \$ **118,207.27**, el cual se refleja en el rubro **9. Principal Producto Neto de Liquidaciones**.

No. Crédito	Monto GPI	No. Crédito	Monto GPI	No. Crédito	Monto GPI	No. Crédito	Monto GPI
80-300457	\$118,207.27						

\$ 118,207.27

B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR RESPECTO A LOS PROCESOS JUDICIALES

1.- **BUCKETS:** Este mes cuadra con el Reporte de Cobranza, en número de créditos y en saldo final, sin embargo no con respecto de la distribución de créditos en los buckets. El Administrador Primario comentó que por el cálculo que hace su sistema por número de moras difiere el cómo se calcula la distribución de los buckets.

2. El universo de cuatro y más meses vencidos comprende 377 créditos, esto representa el 55.60% del total de la cartera activa. El nivel de demanda en este Fideicomiso se encuentra en niveles del 75%, se tienen un total de 22 créditos que se encuentran clasificados como No Demandado y presentan un morosidad promedio de 130 meses vencidos, de este universo se destacan 66 créditos que representan el 18% del universo de créditos susceptibles a un proceso legal, el Administrador Primario continúa sin reportar un estatus legal, mismos que se etiquetan como "No Se Cuenta Con La Información" y presentan una morosidad promedio de 160 meses vencidos, lo cual al no conocer el estatus real de dichos créditos aumenta la hipótesis de incurrir en prescripciones.

CLASIFICACIÓN / MACROETAPA	No. Crédito	Saldo Final (udis)	% Participación
No demandado	22	1,535,100.60	6%
ELABORACION DE DEMANDA	6	506,346.99	1.6%
JURISDICCION VOLUNTARIA	13	849,018.64	3.4%
POR DEMANDAR	2	113,192.03	0.5%
PRESENTACION DE LA DEMANDA	1	66,542.94	0.3%
NO SE CUENTA CON LA INFORMACION	66	5,020,299.16	18%
Demandado	284	22,125,181.91	75%
Inmueble	5	300,386.80	1%
Total general	377	28,980,968.47	100%

C) EVENTOS RELEVANTES CON RESPECTO A LOS INMUEBLES RECUPERADOS Y VENTAS

1. En este periodo se reportan 3 recuperaciones de inmuebles.

Fecha Aplicación Pago	Nombre del Administrador	Estado (Clave)	Número de Crédito	Tipo de liquidación	Saldo después de aplicar cobranza (Total)	Mora
mar-24	HN	QUINTANA ROO	46-301552	AD	80,209.89	180
mar-24	HN	BAJA CALIFORNIA	80-300724	AD	86,355.22	129
mar-24	HN	BAJA CALIFORNIA	80-301181	AD	74,464.52	177
					241,029.63	

2. Este mes no reporta venta de inmuebles:

Comercializador	Número de Crédito	Saldo Udis	Saldo Pesos	Precio de Venta	PPNL	Pérdida / Ganancia
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. Al cierre de febrero el universo de inmuebles recuperados se componen de 488 **inmuebles** con un saldo total de 36'517,332.12 **udis**.

4. Se está reportando el acumulado de inmuebles recuperados y ventas que se realicen durante el 2024.

Total Recuperaciones	Saldo Total Recuperaciones	Total Ventas Inmuebles	PPNL
4	316,840.38		

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

REPORTE DE PREPAGO AL 29 DE FEBRERO 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
49,288.58	10,117,540.76	0.487%	6.005%	2024	febrero-24

