

MXMACCB 04U -FIDEICOMISO 102 / TRUST 102
 REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 01 AL 31 DE MAYO DE 2024
 COLLECTION REPORT CONSOLIDATED 01 FRST TO MAY 31, 2024

	UDIs	Pesos	Reestructuras Pesos	Total
Cotización UDI / UDI Value:		8,148,197		
Resumen del Portafolio / Portfolio Summary				
1 Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios / Beginning Balance	38,139,154.40	310,765,343.46	-	310,765,343.46
2 Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal Payments	98,314.65	801,087.14	-	801,087.14
3 Pre-pagos de Principal / Prepayments	3,140.81	25,591.94	-	25,591.94
4 Inmuebles Recuperados / Real Estate Owned (REO's)	-	-	-	-
5 Reverso de Capital	-	-	-	-
6 Saldo Final de los Créditos Hipotecarios / Ending Balance	38,037,698.94	309,938,664.39	-	309,938,664.39
Total de Aplicaciones del Período / Total Applications of the period				
7 Pagos de Principal Programados / Scheduled Principal	98,314.65	801,087.14	-	801,087.14
8 Pre-pagos de Principal / Prepayments	3,140.81	25,591.94	-	25,591.94
9 Principal Producto Neto de Liquidaciones / Profit from Sale of REO's	69,954.13	570,000.00	-	570,000.00
10 Pago de Capital Diferido	-	-	-	-
11 Quitas	-	-	-	-
12 Monto Total de Aplicaciones de Principal / Total Principal	171,409.59	1,396,679.07	-	1,396,679.07
13 Intereses Ordinarios / Scheduled Interest	79,844.32	650,587.25	-	650,587.25
14 Intereses Moratorios / Past due Interest	-	-	-	-
15 Comisión por Administración / Servicing Fee	22,013.63	179,371.39	-	179,371.39
16 Penalización por Prepagos / Penalty for Prepayment	-	-	-	-
17 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Premium	18,023.61	146,859.92	-	146,859.92
18 Seguro de vida aplicado / Life Insurance	8,381.98	68,298.02	-	68,298.02
19 Excedentes en Liquidación / Excess cash flow paid by the borrower	-	-	-	-
20 Cargo por Cobranza / Collection Costs	3,664.15	29,856.22	-	29,856.22
21 Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	-	-	-	-
22 Cuota de Conservación / Conservation Fee	1,600.00	13,037.12	-	13,037.12
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	304,937.28	2,484,689.00	-	2,484,689.00
Operación de Cobertura de SHF / SHF Coverage				
27 Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Período / Swap Premium Collected	18,023.61	146,859.92	-	146,859.92
28 Cobertura Total a Pagar SHF / Premium to be paid to Swap Provider (SHF)	15,286.66	124,558.72	-	124,558.72
29 Ejercicio de cobertura SHF apl / Swap Exercised	-	-	-	-
30 Saldo a Favor SHF / Balance in favor of SHF	15,286.66	124,558.72	-	124,558.72
31 Saldo a Favor Fideicomiso / Balance in favor of Trust	2,736.95	22,301.21	-	22,301.21
Cargos del Período / Period expenses				
32 Saldo a Favor SHF / Balance on behalf of SHF	15,286.66	124,558.72	-	124,558.72
33 Monto de seguros pagados / Insurances Paid	8,381.98	68,298.02	-	68,298.02
34 Comisión por Administración Pagada / Servicing Fee Paid	25,535.81	208,070.81	-	208,070.81
35 Cargo por Cobranza / Collection Costs	3,664.15	29,856.22	-	29,856.22
36 Cuota de Mantenimiento / Maintenance Fee	-	-	-	-
37 Cuota de Conservación / Conservation Fee	1,600.00	13,037.12	-	13,037.12
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	54,468.60	443,820.88	-	443,820.88
Seguros / Insurance				
41 Monto de seguros cobrados / Insurances Collected	8,381.98	68,298.02	-	68,298.02
42 Monto de seguros pagados / Insurances Paid	8,381.98	68,298.02	-	68,298.02
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	304,937.28	2,484,689.00	-	2,484,689.00
45 Total Cargos del período / Total Expenses of the Period	54,468.60	443,820.88	-	443,820.88
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	250,468.68	2,040,868.11	-	2,040,868.11

RESUMEN SALDOS INICIALES		
CONCEPTO	UDIS	PESOS
Saldo Final Anterior	38,139,154.40	310,765,343.46
Activación Adjudicado (UDIS)	-	-
Ajuste de saldo inicial (mas)	0.00	0.00
Saldo Inicial Antes Reest		
Reestructuras Período	-	-
Saldo Inicial desp Reest.	38,139,154.40	310,765,343.46

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	272	40.84%	8,944,943.74	8,848,494.91	23.26%
53 De 1 a 30 días / From 1 to 30 days	14	2.10%	495,216.76	491,580.58	1.29%
54 De 31 a 60 días / From 31 to 60 days	9	1.35%	298,142.20	297,071.02	0.78%
55 De 61 a 90 días / From 61 to 90 days	2	0.30%	4,431.67	4,431.67	0.01%
56 De 91 a 120 días / From 91 to 120 days	2	0.30%	6,594.45	6,594.45	0.02%
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	1	0.15%	35,513.50	35,513.50	0.09%
59 Más de 180 días / More than 180 days	366	54.95%	28,354,312.08	28,354,012.81	74.54%
60 TOTALES	666	100.00%	38,139,154.40	38,037,698.94	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	297	369	300	366	666	494
62 Saldo Insoluto de Principal / Outstanding Principal Balance	9,641,578.18	28,396,120.76	9,683,686.13	28,354,012.81	38,037,698.94	36,948,598.97
63 Porcentaje del total de cartera / % of Total Portfolio	25.35%	74.65%	25.46%	74.54%	100.00%	
67 Interes No Cubiertos / Interest Receivable	28,269.97	31,757,946.60	30,498.16	31,755,718.41	31,786,216.57	
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		282	21,333,805.69			
		No. de Crédito / Loans #	Saldo Insoluto / Outstanding Balance			
71 Créditos Mes Pasado en Portafolio / Beginning Loans		666	38,139,154.40			
72 Créditos Pre-pagados en el Periodo / Prepaid Loans		0	-			
73 Inmuebles Recuperados / REO's		0	-			
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		666	38,037,698.94			
			Monto / Balance			
77 Pérdidas o Ganancias Acumuladas / Earnings and Losses Accumulated			-3,556,478.72			
78 Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs) / Total Pledge in Trust (UDIs)			74,986,297.91			

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 30 DE ABRIL 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	125,779.43
5	Prepago de Principal	224,543.27
6	Principal Producto Neto de Liquidación	33,457.59
6.1	Quitas y Reversos	9,694.06
7	Monto total de Pago de Principal Cobrado	374,086.23
8	Intereses Ordinarios	135,004.96
9	Intereses Moratorios	-
10	Comisión por Administración	22,727.47
11	Penalización por Prepago	-
12	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	21,550.13
13	Seguro de Vida	12,483.79
14	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	-
15	Seguro de Desempleo	-
16	Excedentes en Liquidación	-
17	Cargo por Cobranza	5,827.21
18	Cuota de Mantenimiento	-
19	Cuota de Conservación	1,675.00
20	Montos Recibidos Por Aplicar	-
21	Saldo a Favor SHF	15,923.41
22	Monto de seguros pagados	12,483.79
23	Comision por Administración Pagada	26,363.87
24	Cargo por Cobranza	5,827.21
25	Cuota de Mantenimiento	-
26	Cuota de Conservación	1,675.00
27	Reembolso pago de lo indebido por siniestro	-
28	GPI Pagada	-
29	Ajuste por Liquidaciones	-
TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)		511,081.51

MXMACCB 04U
REPORTE DE COBRANZA AL 31 DE MAYO DE 2024

A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO

1. En este mes no se reportan liquidaciones de crédito, solo reporta prepagos por \$25,591.94

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 369 créditos, esto representa el 55.41% del total de la cartera activa. El nivel de demanda en este Fideicomiso se encuentra en niveles del 75%, se tienen un total de 23 créditos que se encuentran clasificados como No Demandado y presentan un morosidad promedio de 130 meses vencidos, de este universo se destacan 65 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	23	1,583,173.21	6%
ELABORACION DE DEMANDA	6	506,346.99	1.6%
JURISDICCION VOLUNTARIA	12	794,073.20	3.3%
POR DEMANDAR	1	67,514.81	0.3%
PRESENTACION DE LA DEMANDA	4	215,238.21	1.1%
NO SE CUENTA CON LA INFORMACION	64	4,950,231.78	17%
Demandado	276	21,475,243.86	75%
Inmueble	6	387,471.91	2%
Total general	369	28,396,120.76	100%

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

1. En este periodo NO se reportan recuperaciones de inmuebles.

Fecha Aplicación Pago	Nombre del Administrador	Estado (Clave)	Número de Crédito	Tipo de liquidación	Saldo después de aplicar cobranza (Total)	Mora
					0.00	

2. Este mes reporta 1 venta de inmuebles:

Comercializador	Número de Crédito	Saldo Udis	Saldo Pesos	Precio de Venta	PPNL	Pérdida / Ganancia
ADA	23-300130	82,317.86	484,891.05	\$570,000.00	\$570,000.00	\$72,213.18
		82,317.86	484,891.05	570,000.00	570,000.00	72,213.18

3. Al cierre de mayo el universo de inmuebles recuperados se componen de 494 **inmuebles** con un saldo total de 36'948,598.97 **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
11	830,425.09	1	570,000.00

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

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE MAYO 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
8,566.00	9,949,286.32	0.086%	1.038%	2024	marzo-24
224,543.27	9,742,734.37	2.305%	31.446%	2024	abril-24

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

REPORTE DE PREPAGO AL 31 DE MAYO DE 2024

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
3,140.81	9,641,578.18	0.033%	0.392%	2024	mayo-24

