

Abarca de la fecha "x" a la fecha "y"

Reporte de Cobranza - Bursatilización de Contratos de Arrendamiento de Cinco Centros Comerciales

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	Fiduciario Emisor	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Los Periodos de Cobranza, inician e incluyen el primer día de cada mes calendario y terminan e incluyen el último día de dicho mes

Periodo de Cobranza	131
Días Efectivamente Transcurridos	ene-26
Sobre el Valor de los Inmuebles	
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 863,500,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 680,900,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 1,021,800,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 1,082,600,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 1,168,200,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,364,000,000
ECAp - Centro Comercial Apodaca	\$ 1,095,300,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 773,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 8,049,300,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	245.93
Área Total Rentada m2	15,232.21
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.41%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	225.89
Área Total Rentada m2	13,735.97
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.38%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	20.03
Área Total Rentada m2	19,062.59
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.90%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	93.72
Área Total Rentada m2	18,608.52
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.50%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	168.21
Área Total Rentada m2	17,604.97
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.05%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	424.57
Área Total Rentada m2	19,769.97
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.90%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	474.90
Área Total Rentada m2	25,880.09
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.20%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	418.85
Área Total Rentada m2	20,556.49
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	98.00%
Ocupación Total	98.64%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
	9,093,123.92
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,478,191.31
Cobranza Total sin IVA	7,838,899.93
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,546,677.42
Cobranza Renta Variable	628,930.66
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,578,395.26
Cobranza de cartera vencida	83,189.70
Cobranza de rentas Adelantadas	1,706.90
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,254,223.99
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
	9,337,544.34
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,105,623.14
Cobranza Total sin IVA	8,645,874.39
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,839,505.58
Cobranza Renta Variable	3,330,088.56
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	194,134.30
Cobranza de cartera vencida	282,145.94
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	691,669.95
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	11,521,657.64

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,016,361.12
Cobranza Total sin IVA	10,668,201.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,546,980.34
Cobranza Renta Variable	2,878,416.41
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	242,804.77
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	853,456.12

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 11,979,934.90

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,208,851.81
Cobranza Total sin IVA	10,327,530.09
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,988,578.03
Cobranza Renta Variable	1,992,729.69
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,313,722.38
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	32,500.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,652,404.81

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,803,686.19

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,991,734.14
Cobranza Total sin IVA	10,175,591.54
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,948,161.15
Cobranza Renta Variable	493,046.09
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,461,884.61
Cobranza de cartera vencida	15,089.31
Cobranza de rentas Adelantadas	7,410.39
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,628,094.65

DEC - Centro Comercial Toluca 14,269,759.04

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,605,816.41
Cobranza Total sin IVA	12,301,516.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,470,714.37
Cobranza Renta Variable	1,101,624.93
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,713,549.52
Cobranza de cartera vencida	15,627.59
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,968,242.63

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 16,912,521.02

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,279,373.80
Cobranza Total sin IVA	14,579,759.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,597,077.41
Cobranza Renta Variable	2,957,647.63
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,685,603.10
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	89,431.35
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	2,332,761.52

ECJ - Centro Comercial Juárez 8,375,402.92

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,149,456.33
Cobranza Total sin IVA	7,755,002.70
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,770,024.55
Cobranza Renta Variable	687,651.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,041,863.02
Cobranza de cartera vencida	172,556.65
Cobranza de rentas Adelantadas	46,907.31
Otros ingresos	36,000.00
IVA Cobranza Total	620,400.22

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	82,292,376.08
IVA Total	11,001,253.89

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,254,223.99
Periférico	691,669.95
Las Torres	853,456.12
Ixtapaluca	1,652,404.81
San Luis	1,628,094.65
Toluca	1,968,242.63
Apodaca	2,332,761.52
Juárez	620,400.22
TOTAL IVA	11,001,253.89

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	Fiduciario Emisor	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Periodo	131
Mes	15/feb/26
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,871,863,291.42
Monto de Amortización Objetivo	18,003,246.99
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,853,860,044.43
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,871,863,291.45
Amortización Real	18,003,246.99
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,853,860,044.45

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero	7,838,899.93
IVA	1,254,223.99
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	8,645,874.39
IVA	691,669.95
DIT - Centro Comercial Las Torres	10,668,201.52
IVA	853,456.12
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	10,327,530.09
IVA	1,652,404.81
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,175,591.54
IVA	1,628,094.65
DEC - Centro Comercial Toluca	12,301,516.41
IVA	1,968,242.63
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	14,579,759.50
IVA	2,332,761.52
ECJ - Centro Comercial Juárez	7,755,002.70
IVA	620,400.22
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	82,292,376.08
IVA de Cobranza	11,001,253.89
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	93,293,629.97

Comisiones bancarias	\$3,491.60
----------------------	------------

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar	749,454.88
--------------------------	------------

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar s/IVA	462,000.00
IVA del Monto para reservar	398,275.86
	63,724.14

Sobre el Terreno de ECAPo Sendero Apodaca

Arrendamiento MAGA	1,877,954.04
IVA de arrendamiento de MAGA	1,618,925.90
	259,028.14

Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)

Pago de Derechos RNV	
Pago de Derechos BMW	
Administración Fiduciaria	820,266.91
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	820,266.91
IVA de Gastos Mensuales	131,242.7
Total de Gastos Mensuales con IVA	951,509.6

Pago de interés	12,895,058.23
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,826,147.98
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	566,280.20
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	800,023,082.04
Monto de Amortización Objetiva	77,623,228.36
Monto de Pago de Intereses	18,003,246.99
Nivel de DSCR	12,895,058.23
	2.14

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	46,041,302.56
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		37,077,200.89
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		37,622,553.38
Liberación de Reserva de cupón		545,352.49
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		46,041,302.56
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		46041302.56
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	7,536,596.01
% Servicio de deuda		2,471,864.42
Remanente		5064731.59
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,323,211.04
% Servicio de deuda		3,089,830.52
Remanente		5233380.52
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	10,218,156.51
% Servicio de deuda		4,325,762.73
Remanente		5892393.78
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	9,879,528.84
% Servicio de deuda		4,943,728.84
Remanente		4935800
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	9,768,845.99
% Servicio de deuda		4,634,745.78
Remanente		5134100.21
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	11,747,597.27
% Servicio de deuda		6,797,627.15
Remanente		4949970.12
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	12,137,087.31
% Servicio de deuda		3,089,830.52
Remanente		9047256.78
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	7,328,584.82
% Servicio de deuda		1,544,915.26
Remanente		5783669.56
Comisión 3% (c/ IVA)		
3%		
AVP (Sendero)		235,167.00
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		235,167.00
DJ (Periférico)		259,376.23
IVA		41,500.20
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		300,876.43
DIT (Las Torres)		320,046.05
IVA		51,207.37
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		371,253.42
DRT (Ixtapaluca)		309,825.90
IVA		49,572.14
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		359,398.04
PISL (San Luis)		305,267.75
IVA		48,842.84
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		354,110.59
DEC (Toluca)		369,045.49
IVA		59,047.28
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		428,092.77
ECAPo (Apodaca)		437,392.79
IVA		69,982.85
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		507,375.64
ECJ (Juárez)		232,650.08
IVA		37,224.01
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		269,874.09