

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	
	133
Días Efectivamente Transcurridos	mar-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
ECApO - 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	282.10
Área Total Rentada m2	15,196.04
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.18%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	224.94
Área Total Rentada m2	13,736.92
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.39%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	29.03
Área Total Rentada m2	19,053.59
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.85%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	169.51
Área Total Rentada m2	18,532.73
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.09%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	404.68
Área Total Rentada m2	17,368.50
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.72%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	559.49
Área Total Rentada m2	19,635.05
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.23%
ECApO - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	373.75
Área Total Rentada m2	25,981.24
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.58%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	449.12
Área Total Rentada m2	20,526.22
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.86%
Ocupación Total	98.37%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	7,688,013.22
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,550,698.96
Cobranza Total sin IVA	6,627,597.60
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,474,039.65
Cobranza Renta Variable	78,283.91
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,050,368.66
Cobranza de cartera vencida	24,905.39
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,060,415.62
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,319,682.91
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,132,164.32
Cobranza Total sin IVA	5,851,558.25
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,974,519.17
Cobranza Renta Variable	409,013.40
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	231,473.88
Cobranza de cartera vencida	236,551.81
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	468,124.66
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,565,825.73

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,007,845.54
Cobranza Total sin IVA	7,931,320.12
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,774,370.46
Cobranza Renta Variable	91,440.40
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	65,509.26
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	634,505.61

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,686,549.74

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,143,663.25
Cobranza Total sin IVA	8,350,473.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,033,661.82
Cobranza Renta Variable	237,819.34
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,042,829.07
Cobranza de cartera vencida	26,021.20
Cobranza de rentas Adelantadas	10,142.47
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,336,075.83

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,646,747.33

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,969,177.87
Cobranza Total sin IVA	9,178,230.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,691,062.47
Cobranza Renta Variable	69,067.97
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	967,573.29
Cobranza de cartera vencida	310,301.73
Cobranza de rentas Adelantadas	13,213.01
Otros ingresos	127,011.99
IVA Cobranza Total	1,468,516.87

DEC - Centro Comercial Toluca 13,059,919.22

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,534,865.54
Cobranza Total sin IVA	11,258,551.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,557,481.78
Cobranza Renta Variable	238,777.41
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,343,233.70
Cobranza de cartera vencida	12,163.06
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	106,895.09
IVA Cobranza Total	1,801,368.17

ECapo - Centro Comercial Apodaca 13,067,389.99

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,347,520.77
Cobranza Total sin IVA	11,264,991.37
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,246,796.47
Cobranza Renta Variable	49,995.09
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,601,887.24
Cobranza de cartera vencida	82,671.82
Cobranza de rentas Adelantadas	13,226.65
Otros ingresos	20,414.10
IVA Cobranza Total	1,802,398.62

ECJ - Centro Comercial Juárez 8,083,496.89

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,154,882.83
Cobranza Total sin IVA	7,484,719.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,699,674.09
Cobranza Renta Variable	14,364.00
Cobranza de Guantes	325,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	844,054.55
Cobranza de cartera vencida	455,613.34
Cobranza de rentas Adelantadas	125,208.20
Otros ingresos	20,805.16
IVA Cobranza Total	598,777.55

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 67,947,442.10
IVA Total 9,170,182.93

Reembolso de IVA	
Sendero	1,060,415.62
Periférico	468,124.66
Las Torres	634,505.61
Ixtapaluca	1,336,075.83
San Luis	1,468,516.87
Toluca	1,801,368.17
Apodaca	1,802,398.62
Juárez	598,777.55
TOTAL IVA	9,170,182.93

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	133
Mes	15/abr/26
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,837,231,747.09
Monto de Amortización Objetivo	18,672,409.72
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,818,559,337.37
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,837,231,747.11
Amortización Real	18,672,409.72
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,818,559,337.39

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	6,627,597.60
IVA	1,060,415.62
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,851,558.25
IVA	468,124.66
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,931,320.12
IVA	634,505.61
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,350,473.91
IVA	1,336,075.83
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,178,230.46
IVA	1,468,516.87
DEC - Centro Comercial Toluca	11,258,551.05
IVA	1,801,368.17
ECApo - Centro Comercial Apodaca	11,264,991.37
IVA	1,802,398.62
ECJ - Centro Comercial Juárez	7,484,719.34
IVA	598,777.55
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	67,947,442.10
IVA de Cobranza	9,170,182.93
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	77,117,625.03

Comisiones bancarias	\$3,920.80
----------------------	------------

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 BMV	
Administración Fiduciaria	328,106.96
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	328,106.96
IVA de Gastos Mensuales	52,497.1
Total de Gastos Mensuales con IVA	380,604.1

Pago de interés	12,656,485.37
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,332,758.51
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	577,343.85
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	804,455,441.47
Monto de Amortización Objetiva	63,719,706.05
Monto de Pago de Intereses	18,672,409.72
Nivel de DSCR	12,656,485.37
	2.28

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	31,769,802.63
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		36,371,186.75
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		36,935,801.31
Liberación de Reserva de cupón		564,614.56
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		31,769,802.63
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		31769802.63
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,362,483.51
% Servicio de deuda		2,506,311.61
Remanente		3856171.9
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,627,200.55
% Servicio de deuda		3,132,889.51
Remanente		2494311.04
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,578,007.41
% Servicio de deuda		4,386,045.31
Remanente		3191962.1
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	7,972,975.72
% Servicio de deuda		5,012,623.21
Remanente		2960352.5
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	8,807,788.25
% Servicio de deuda		4,699,334.26
Remanente		4108453.99
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,743,266.69
% Servicio de deuda		6,892,356.92
Remanente		3850909.77
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,938,736.56
% Servicio de deuda		3,132,889.51
Remanente		5805847.05
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	7,068,239.05
% Servicio de deuda		1,566,444.75
Remanente		5501794.29
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		198,827.93
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		198,827.93
DJ (Periférico)		175,546.75
IVA		28,087.48
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		203,634.23
DIT (Las Torres)		237,939.60
IVA		38,070.34
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		276,009.94
DRT (Ixtapaluca)		250,514.22
IVA		40,082.28
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		290,596.50
PISL (San Luis)		275,346.91
IVA		44,055.51
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		319,402.42
DEC (Toluca)		337,756.53
IVA		54,041.04
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		391,797.57
ECAPo (Apodaca)		337,949.74
IVA		54,071.96
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		392,021.70
ECJ (Juárez)		224,541.58
IVA		35,926.65
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		260,468.23