

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

<b>Periodo de Cobranza</b>	<b>134</b>
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	abr-26
<b>Sobre el Valor de los Inmuebles</b>	
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
ECApó - Centro Comercial Apodaca	\$ 1,095,300,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 773,000,000
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 8,049,300,000</b>

<b>Sobre la Ocupación</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	359.58
Área Total Rentada m2	15,118.56
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>97.68%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	224.94
Área Total Rentada m2	13,736.92
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>98.39%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	29.03
Área Total Rentada m2	19,053.59
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.85%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	169.51
Área Total Rentada m2	18,532.73
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>99.09%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	476.37
Área Total Rentada m2	17,296.81
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>97.32%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	559.49
Área Total Rentada m2	19,635.05
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>97.23%</b>
<b>ECApó - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	456.52
Área Total Rentada m2	25,898.47
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.27%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	497.53
Área Total Rentada m2	20,477.81
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>97.63%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>98.18%</b>

<b>Sobre la Cobranza</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	<b>7,880,028.41</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,512,818.22
Cobranza Total sin IVA	6,793,127.94
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,475,035.71
Cobranza Renta Variable	74,819.69
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,132,779.00
Cobranza de cartera vencida	38,631.24
Cobranza de rentas Adelantadas	71,862.30
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,086,900.47
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>6,401,315.51</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,141,722.01
Cobranza Total sin IVA	5,927,143.99
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,006,409.45
Cobranza Renta Variable	549,580.05
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	229,611.39
Cobranza de cartera vencida	141,543.10
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	474,171.52
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>8,364,587.15</b>

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,036,412.99
Cobranza Total sin IVA	7,744,988.10
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,617,145.18
Cobranza Renta Variable	77,842.93
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	619,599.05

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 10,833,868.21**

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,154,288.01
Cobranza Total sin IVA	9,339,541.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,030,137.11
Cobranza Renta Variable	339,643.02
Cobranza de Guantes	620,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,286,834.24
Cobranza de cartera vencida	23,275.86
Cobranza de rentas Adelantadas	15,554.83
Otros ingresos	24,096.50
IVA Cobranza Total	1,494,326.65

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 12,126,708.83**

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,975,228.29
Cobranza Total sin IVA	10,454,059.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,632,698.53
Cobranza Renta Variable	94,270.41
Cobranza de Guantes	1,400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,184,542.16
Cobranza de cartera vencida	129,605.40
Cobranza de rentas Adelantadas	2,027.83
Otros ingresos	10,915.01
IVA Cobranza Total	1,672,649.49

**DEC - Centro Comercial Toluca 13,253,920.66**

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,575,488.46
Cobranza Total sin IVA	11,425,793.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,229,402.85
Cobranza Renta Variable	290,693.50
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,473,061.11
Cobranza de cartera vencida	14,274.14
Cobranza de rentas Adelantadas	79,862.07
Otros ingresos	138,500.00
IVA Cobranza Total	1,828,126.99

**ECapo - Centro Comercial Apodaca 12,982,143.43**

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,308,584.56
Cobranza Total sin IVA	11,191,502.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,021,140.64
Cobranza Renta Variable	233,053.33
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,731,019.28
Cobranza de cartera vencida	126,250.00
Cobranza de rentas Adelantadas	13,782.76
Otros ingresos	66,256.96
IVA Cobranza Total	1,790,640.47

**ECJ - Centro Comercial Juárez 7,799,760.42**

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,214,645.00
Cobranza Total sin IVA	7,222,000.39
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,969,038.82
Cobranza Renta Variable	22,117.80
Cobranza de Guantes	75,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	860,451.79
Cobranza de cartera vencida	231,085.75
Cobranza de rentas Adelantadas	47,587.91
Otros ingresos	16,718.32
IVA Cobranza Total	577,760.03

**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 70,098,157.95**

**IVA Total 9,544,174.67**

**Reembolso de IVA**

Sendero	1,086,900.47
Periférico	474,171.52
Las Torres	619,599.05
Ixtapaluca	1,494,326.65
San Luis	1,672,649.49
Toluca	1,828,126.99
Apodaca	1,790,640.47
Juárez	577,760.03
<b>TOTAL IVA</b>	<b>9,544,174.67</b>

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	134
Mes	15/may/26
Días Efectivamente Transcurridos	30

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,818,559,337.37
Monto de Amortización Objetivo	16,182,755.09
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,802,376,582.27
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,818,559,337.39
Amortización Real	16,182,755.09
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,802,376,582.30

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

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	6,793,127.94
IVA	1,086,900.47
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	5,927,143.99
IVA	474,171.52
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	7,744,988.10
IVA	619,599.05
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	9,339,541.56
IVA	1,494,326.65
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	10,454,059.34
IVA	1,672,649.49
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	11,425,793.67
IVA	1,828,126.99
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	11,191,502.96
IVA	1,790,640.47
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	7,222,000.39
IVA	577,760.03
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>70,098,157.95</b>
IVA de Cobranza	<b>9,544,174.67</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>79,642,332.62</b>

Comisiones bancarias	\$3,804.80
----------------------	------------

**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	-
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	<b>-</b>
IVA de Gastos Mensuales	-
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	<b>-</b>

Pago de interés	12,123,728.92
-----------------	---------------

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual	3%	2,406,808.88
---------------	----	--------------

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual	490,008.75
---------------	------------

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR	808,734,291.76
Monto de Amortización Objetiva	65,718,565.32
Monto de Pago de Intereses	16,182,755.09
Nivel de DSCR	12,123,728.92
	<b>2.21</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	36,781,660.09
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		36,047,531.65
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		36,542,863.72
Liberación de Reserva de cupón		495,332.07
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		36,781,660.09
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
<b>Total de Remanente</b>		<b>36781660.09</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,516,070.41
% Servicio de deuda		2,264,518.72
Remanente		4251551.69
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,691,434.00
% Servicio de deuda		2,830,648.40
Remanente		2860785.59
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,385,949.07
% Servicio de deuda		3,962,907.76
Remanente		3423041.31
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos	16.00%	8,913,668.76
% Servicio de deuda		4,529,037.44
Remanente		4384631.31
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos	15.00%	10,026,135.42
% Servicio de deuda		4,245,972.60
Remanente		5780162.82
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,885,501.06
% Servicio de deuda		6,227,426.48
Remanente		4658074.58
<b>Remanente a ECAPo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,859,083.63
% Servicio de deuda		2,830,648.40
Remanente		6028435.23
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,810,301.76
% Servicio de deuda		1,415,324.20
Remanente		5394977.56
	<b>3%</b>	
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		
AVP (Sendero)		203,793.84
IVA		
Retención del 6% de IVA		
<b>Total AVP</b>		<b>203,793.84</b>
DJ (Periférico)		177,814.32
IVA		28,450.29
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DJ</b>		<b>206,264.61</b>
DIT (Las Torres)		232,349.64
IVA		37,175.94
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DIT</b>		<b>269,525.58</b>
DRT (Ixtapaluca)		280,186.25
IVA		44,829.80
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DRT</b>		<b>325,016.05</b>
PISL (San Luis)		313,621.78
IVA		50,179.48
Retención del 6% de IVA		
<b>Total PISL</b>		<b>363,801.26</b>
DEC (Toluca)		342,773.81
IVA		54,843.81
Retención del 6% de IVA		
<b>Total DEC</b>		<b>397,617.62</b>
ECAPo (Apodaca)		335,745.09
IVA		53,719.21
Retención del 6% de IVA		
<b>Total ECAPo</b>		<b>389,464.30</b>
ECJ (Juárez)		216,660.01
IVA		34,665.60
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECJ</b>		<b>251,325.61</b>