

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	139
Días Efectivamente Transcurridos	sep-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	267.35
Área Total Rentada m2	15,210.79
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.27%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	251.27
Área Total Rentada m2	13,710.59
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.20%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.89%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	195.52
Área Total Rentada m2	18,506.72
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.95%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	175.56
Área Total Rentada m2	17,597.62
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.01%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	449.58
Área Total Rentada m2	19,744.96
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.77%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	669.30
Área Total Rentada m2	25,685.69
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.46%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	472.55
Área Total Rentada m2	20,502.79
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.75%
Ocupación Total	98.36%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
9,641,521.51	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,663,091.34
Cobranza Total sin IVA	8,311,656.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,617,817.97
Cobranza Renta Variable	939,420.88
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,540,977.11
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	63,440.52
IVA Cobranza Total	1,329,865.04
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
6,802,775.95	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,228,889.72
Cobranza Total sin IVA	6,298,866.62
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,046,189.24
Cobranza Renta Variable	675,809.63
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	273,370.02
Cobranza de cartera vencida	103,497.73
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	503,909.33
DIT - Centro Comercial Las Torres	
9,403,054.73	

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,211,153.48
Cobranza Total sin IVA	8,706,532.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,744,174.32
Cobranza Renta Variable	877,993.70
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	84,364.13
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	696,522.57

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 12,688,688.86

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,278,362.17
Cobranza Total sin IVA	10,938,524.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,129,650.48
Cobranza Renta Variable	1,880,847.45
Cobranza de Guantes	340,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,530,810.57
Cobranza de cartera vencida	6,353.45
Cobranza de rentas Adelantadas	50,862.93
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,750,163.98

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 12,224,512.36

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,201,673.56
Cobranza Total sin IVA	10,538,372.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,892,794.65
Cobranza Renta Variable	724,459.08
Cobranza de Guantes	500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,324,378.70
Cobranza de cartera vencida	92,304.85
Cobranza de rentas Adelantadas	4,435.44
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,686,139.64

DEC - Centro Comercial Toluca 14,655,292.73

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,764,279.49
Cobranza Total sin IVA	12,633,873.04
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,818,378.69
Cobranza Renta Variable	910,089.59
Cobranza de Guantes	1,150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,652,324.52
Cobranza de cartera vencida	81,586.21
Cobranza de rentas Adelantadas	16,157.84
Otros ingresos	5,336.21
IVA Cobranza Total	2,021,419.69

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 14,602,012.15

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,441,921.51
Cobranza Total sin IVA	12,587,941.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,243,454.27
Cobranza Renta Variable	964,080.32
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,223,876.42
Cobranza de cartera vencida	56,517.24
Cobranza de rentas Adelantadas	13.26
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	2,014,070.64

ECJ - Centro Comercial Juárez 8,436,542.10

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,367,665.85
Cobranza Total sin IVA	7,811,613.06
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,803,162.40
Cobranza Renta Variable	725,789.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	899,287.12
Cobranza de cartera vencida	259,609.16
Cobranza de rentas Adelantadas	123,765.19
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	624,929.04

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 77,827,380.46
IVA Total 10,627,019.93

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,329,865.04
Periférico	503,909.33
Las Torres	696,522.57
Ixtapaluca	1,750,163.98
San Luis	1,686,139.64
Toluca	2,021,419.69
Apodaca	2,014,070.64
Juárez	624,929.04
TOTAL IVA	10,627,019.93

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	139
Mes	15/oct/26
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,722,683,225.75
Monto de Amortización Objetivo	23,798,169.25
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,698,885,056.50
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,722,683,225.77
Amortización Real	23,798,169.25
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,698,885,056.52

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	8,311,656.47
IVA	1,329,865.04
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,298,866.62
IVA	503,909.33
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,706,532.16
IVA	696,522.57
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	10,938,524.88
IVA	1,750,163.98
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,538,372.72
IVA	1,686,139.64
DEC - Centro Comercial Toluca	12,633,873.04
IVA	2,021,419.69
ECapo - Centro Comercial Apodaca	12,587,941.51
IVA	2,014,070.64
ECJ - Centro Comercial Juárez	7,811,613.06
IVA	624,929.04
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	77,827,380.46
IVA de Cobranza	10,627,019.93
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	88,454,400.39

Comisiones bancarias	\$3,781.60
----------------------	------------

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	1,941,165.55
IVA de arrendamiento de MAGA	1,673,418.58
	267,746.97

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

Pago de Derechos RNV	
Pago de Derechos BMW	
Administración Fiduciaria	
Representante Común	
Calificadoras	510,722.48
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	510,722.48
IVA de Gastos Mensuales	81,715.6
Total de Gastos Mensuales con IVA	592,438.1

Pago de interés	11,484,554.84
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,668,496.89
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	523,981.60
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	828,720,279.36
Monto de Amortización Objetiva	73,195,391.33
Monto de Pago de Intereses	23,798,169.25
Nivel de DSCR	11,484,554.84
	2.22

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	37,243,739.06
Residual retenido	
Reserva de Residual Acumulado	1.4

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		33,977,701.13
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		34,608,349.01
Liberación de Reserva de cupón		630,647.88
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		37,243,739.06
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		37,243,739.06
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	7,991,762.77
% Servicio de deuda		2,822,617.93
Remanente		5,169,144.85
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	6,053,620.28
% Servicio de deuda		3,528,272.41
Remanente		2,525,347.87
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	8,318,790.85
% Servicio de deuda		4,939,581.37
Remanente		3,379,209.48
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	10,462,446.82
% Servicio de deuda		5,645,235.85
Remanente		4,817,210.97
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	10,112,614.10
% Servicio de deuda		5,292,408.61
Remanente		4,820,205.49
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	12,059,018.40
% Servicio de deuda		7,762,199.30
Remanente		4,296,819.10
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	10,147,114.21
% Servicio de deuda		3,528,272.41
Remanente		6,618,841.80
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	7,381,095.71
% Servicio de deuda		1,764,136.20
Remanente		5,616,959.51
Comisión 3% (c/ IVA)		
3%		
AVP (Sendero)		249,349.69
IVA		
Retención del 6% de IVA		
Total AVP		249,349.69
DJ (Periférico)		188,966.00
IVA		30,234.56
Retención del 6% de IVA		
Total DJ		219,200.56
DIT (Las Torres)		261,195.96
IVA		41,791.35
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		302,987.31
DRT (Ixtapaluca)		328,155.75
IVA		52,504.92
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		380,660.67
PISL (San Luis)		316,151.18
IVA		50,584.19
Retención del 6% de IVA		
Total PISL		366,735.37
DEC (Toluca)		379,016.19
IVA		60,642.59
Retención del 6% de IVA		
Total DEC		439,658.78
ECAPo (Apodaca)		377,638.25
IVA		60,422.12
Retención del 6% de IVA		
Total ECAPo		438,060.37
ECJ (Juárez)		234,348.39
IVA		37,495.74
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		271,844.13