

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 Río 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	120
Días Efectivamente Transcurridos	feb-25
Sobre el Valor de los Inmuebles	
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 830,400,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 652,400,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 993,700,000
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 1,039,100,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 1,124,400,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,310,000,000
ECapo - Centro Comercial Apodaca	\$ 1,043,100,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 734,200,000
Total Valor Avaluo	\$ 7,727,300,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	356.50
Área Total Rentada m2	15,121.64
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	97.70%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	253.96
Área Total Rentada m2	13,707.90
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.18%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	58.91
Área Total Rentada m2	19,023.71
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.69%
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	239.45
Área Total Rentada m2	18,462.79
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.72%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	148.97
Área Total Rentada m2	17,624.21
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.16%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	723.35
Área Total Rentada m2	19,471.19
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.42%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	496.65
Área Total Rentada m2	25,858.34
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.12%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	352.03
Área Total Rentada m2	20,623.31
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	98.32%
Ocupación Total	98.28%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,221,848.90
Cobranza Total sin IVA	6,082,643.90
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,967,807.80
Cobranza Renta Variable	107,854.46
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	994,917.12
Cobranza de cartera vencida	12,064.52
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	973,223.02
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,826,067.52
Cobranza Total sin IVA	5,868,525.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,720,635.56
Cobranza Renta Variable	471,629.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	243,453.65
Cobranza de cartera vencida	425,158.68
Cobranza de rentas Adelantadas	7,647.95
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	469,482.03
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	8,353,630.50

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,673,358.69
Cobranza Total sin IVA	7,734,843.06
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,274,547.07
Cobranza Renta Variable	86,952.94
Cobranza de Guantes	264,185.19
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	45,037.49
Cobranza de rentas Adelantadas	64,120.37
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	618,787.44

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 10,549,575.60

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,737,957.98
Cobranza Total sin IVA	9,094,461.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,616,744.15
Cobranza Renta Variable	807,204.67
Cobranza de Guantes	650,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	905,371.42
Cobranza de cartera vencida	115,141.47
Cobranza de rentas Adelantadas	0.01
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,455,113.88

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,484,646.27

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,661,659.77
Cobranza Total sin IVA	9,038,488.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,479,628.18
Cobranza Renta Variable	146,152.85
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	998,391.04
Cobranza de cartera vencida	320,892.27
Cobranza de rentas Adelantadas	9,840.50
Otros ingresos	83,583.31
IVA Cobranza Total	1,446,158.11

DEC - Centro Comercial Toluca 12,584,596.37

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,011,583.69
Cobranza Total sin IVA	10,848,789.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,508,780.50
Cobranza Renta Variable	453,048.90
Cobranza de Guantes	525,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,204,590.45
Cobranza de cartera vencida	157,370.12
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,735,806.40

ECapo - Centro Comercial Apodaca 12,327,933.03

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,896,570.39
Cobranza Total sin IVA	10,627,528.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,683,542.56
Cobranza Renta Variable	279,376.20
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,601,367.97
Cobranza de cartera vencida	27,405.17
Cobranza de rentas Adelantadas	8,836.57
Otros ingresos	27,000.00
IVA Cobranza Total	1,700,404.56

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,459,853.06

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,841,430.24
Cobranza Total sin IVA	6,907,271.35
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,512,756.15
Cobranza Renta Variable	134,410.08
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	804,494.07
Cobranza de cartera vencida	204,161.65
Cobranza de rentas Adelantadas	17,148.47
Otros ingresos	34,300.93
IVA Cobranza Total	552,581.71

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	66,202,551.99
IVA Total	8,951,557.15

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	973,223.02
Periférico	469,482.03
Las Torres	618,787.44
Ixtapaluca	1,455,113.88
San Luis	1,446,158.11
Toluca	1,735,806.40
Apodaca	1,700,404.56
Juárez	552,581.71
TOTAL IVA	8,951,557.15

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 Río 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	120
Mes	15/mar/25
Días Efectivamente Transcurridos	28

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,066,628,667.77
Monto de Amortización Objetivo	14,561,037.70
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,052,067,630.07
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,066,628,667.79
Amortización Real	14,561,037.70
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,052,067,630.09

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	6,082,643.90
IVA	973,223.02
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,868,525.36
IVA	469,482.03
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,734,843.06
IVA	618,787.44
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	9,094,461.72
IVA	1,455,113.88
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,038,488.16
IVA	1,446,158.11
DEC - Centro Comercial Toluca	10,848,789.97
IVA	1,735,806.40
ECAp - Centro Comercial Apodaca	10,627,528.47
IVA	1,700,404.56
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,907,271.35
IVA	552,581.71
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	66,202,551.99
IVA de Cobranza	8,951,557.15
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	75,154,109.14

Comisiones bancarias	\$3,630.80
----------------------	------------

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar	685,594.01
--------------------------	------------

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar sin IVA	452,000.00
IVA del Monto para reservar	389,655.17
	62,344.83

Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca

Arrendamiento MAGA	1,800,230.39
IVA de arrendamiento de MAGA	1,551,922.75
	248,307.64

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

Pago de Derechos RNV	568,631.00
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	
Representante Común	310,604.89
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	879,235.89
IVA de Gastos Mensuales	49,696.8
Total de Gastos Mensuales con IVA	928,932.7

Pago de interés	12,859,022.82
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,274,652.11
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	885,162.76
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	762,495,661.30
Monto de Amortización Objetiva	62,474,466.26
Monto de Pago de Intereses	14,561,037.70
Nivel de DSCR	12,859,022.82
	2.18

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	34,451,546.92
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		41,041,352.60
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		41,620,880.42
Liberación de Reserva de cupón		579,527.82
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		34,451,546.92
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		34451546.92
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	5,859,472.04
% Servicio de deuda		2,193,604.84
Remanente		3665867.2
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,678,335.95
% Servicio de deuda		2,742,006.05
Remanente		2936329.9
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,446,196.86
% Servicio de deuda		3,838,808.47
Remanente		3607388.39
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	8,747,030.71
% Servicio de deuda		4,387,209.68
Remanente		4359821.02
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	8,727,247.26
% Servicio de deuda		4,113,009.08
Remanente		4614238.19
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,429,819.36
% Servicio de deuda		6,032,413.31
Remanente		4397406.04
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,433,208.07
% Servicio de deuda		2,742,006.05
Remanente		5691202.02
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,550,297.20
% Servicio de deuda		1,371,003.03
Remanente		5179294.18
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		182,479.32
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		182,479.32
DJ (Periférico)		176,055.76
IVA		28,168.92
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		204,224.68
DIT (Las Torres)		232,045.29
IVA		37,127.25
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		269,172.54
DRT (Ixtapaluca)		272,833.85
IVA		43,653.42
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		316,487.27
PISL (San Luis)		271,154.64
IVA		43,384.74
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		314,539.38
DEC (Toluca)		325,463.70
IVA		52,074.19
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		377,537.89
ECAPo (Apodaca)		318,825.85
IVA		51,012.14
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		369,837.99
ECJ (Juárez)		207,218.14
IVA		33,154.90
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		240,373.04