

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	121
Días Efectivamente Transcurridos	mar-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	303.27
Área Total Rentada m2	15,174.87
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.04%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	217.59
Área Total Rentada m2	13,744.27
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.44%
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	96.99
Área Total Rentada m2	17,676.19
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.45%
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	445.22
Área Total Rentada m2	25,909.77
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.31%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	264.32
Área Total Rentada m2	20,711.02
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	98.74%
Ocupación Total	98.46%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,288,790.97
Cobranza Total sin IVA	6,310,050.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,962,543.02
Cobranza Renta Variable	70,451.28
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,049,835.02
Cobranza de cartera vencida	130,608.39
Cobranza de rentas Adelantadas	46,612.90
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,009,608.09
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,871,067.95
Cobranza Total sin IVA	6,036,506.29
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,654,900.19
Cobranza Renta Variable	451,901.86
Cobranza de Guantes	500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	331,889.23
Cobranza de cartera vencida	77,116.65
Cobranza de rentas Adelantadas	20,698.35
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	482,920.50
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	8,432,927.05

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,673,622.56
Cobranza Total sin IVA	7,808,265.79
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,599,557.63
Cobranza Renta Variable	100,559.12
Cobranza de Guantes	35,814.81
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	17,711.35
Cobranza de rentas Adelantadas	54,622.87
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	624,661.26

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 9,648,313.89

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,750,092.59
Cobranza Total sin IVA	8,317,511.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,576,688.78
Cobranza Renta Variable	192,664.46
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,171,205.31
Cobranza de cartera vencida	73,246.48
Cobranza de rentas Adelantadas	3,706.94
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,330,801.92

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,204,560.09

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,749,580.09
Cobranza Total sin IVA	8,797,034.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,649,839.09
Cobranza Renta Variable	76,621.31
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	973,770.04
Cobranza de cartera vencida	87,825.85
Cobranza de rentas Adelantadas	8,978.26
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,407,525.53

DEC - Centro Comercial Toluca 12,363,500.72

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,030,710.06
Cobranza Total sin IVA	10,658,190.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,914,205.15
Cobranza Renta Variable	261,333.28
Cobranza de Guantes	125,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,196,600.09
Cobranza de cartera vencida	161,051.77
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,705,310.44

ECapo - Centro Comercial Apodaca 12,471,384.70

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,914,363.94
Cobranza Total sin IVA	10,751,193.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,724,097.38
Cobranza Renta Variable	148,471.42
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,533,219.69
Cobranza de cartera vencida	54,405.22
Cobranza de rentas Adelantadas	91,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,720,190.99

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,255,963.21

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,926,067.76
Cobranza Total sin IVA	6,718,484.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,313,259.18
Cobranza Renta Variable	22,314.98
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	871,968.71
Cobranza de cartera vencida	103,456.95
Cobranza de rentas Adelantadas	51,191.48
Otros ingresos	6,293.15
IVA Cobranza Total	537,478.76

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	65,397,237.64
IVA Total	8,818,497.49

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,009,608.09
Periférico	482,920.50
Las Torres	624,661.26
Ixtapaluca	1,330,801.92
San Luis	1,407,525.53
Toluca	1,705,310.44
Apodaca	1,720,190.99
Juárez	537,478.76
TOTAL IVA	8,818,497.49

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	121
Mes	15/abr/25
Días Efectivamente Transcurridos	31
<u>Sobre los Certificados Bursátiles</u>	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,052,067,630.07
Monto de Amortización Objetivo	16,434,945.05
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,035,632,685.02
Amortizaciones Objetivo Pendientes	
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,052,067,630.09
Amortización Real	16,434,945.05
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,035,632,685.04
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-
<u>Sobre la Cobranza</u>	
AVP - Centro Comercial Sendero	6,310,050.59
IVA	1,009,608.09
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,036,506.29
IVA	482,920.50
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,808,265.79
IVA	624,661.26
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	8,317,511.97
IVA	1,330,801.92
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,797,034.56
IVA	1,407,525.53
DEC - Centro Comercial Toluca	10,658,190.28
IVA	1,705,310.44
ECApO - Centro Comercial Apodaca	10,751,193.71
IVA	1,720,190.99
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,718,484.45
IVA	537,478.76
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	65,397,237.64
IVA de Cobranza	8,818,497.49
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	74,215,735.13
Comisiones bancarias	\$3,572.80
<u>Sobre la Reserva de Predial</u>	
Monto Mensual a Reservar	685,594.01
<u>Sobre la Reserva de Gastos mensuales</u>	
Monto Mensual a Reservar sin IVA	452,000.00
IVA del Monto para reservar	389,655.17
	62,344.83
<u>Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca</u>	
Arrendamiento MAGA	1,800,230.39
IVA de arrendamiento de MAGA	1,551,922.75
	248,307.64
<u>Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)</u>	
Pago de Derechos RNV	-
Pago de Derechos BMV	-
Administración Fiduciaria	275,997.26
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	275,997.26
IVA de Gastos Mensuales	44,159.6
Total de Gastos Mensuales con IVA	320,156.8
Pago de interés	14,136,465.90
<u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u>	
Monto Mensual	3% 2,245,535.63
<u>Sobre Productos Financieros</u>	
Monto Mensual	912,199.32
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>	
NOI para el cálculo del DSCR	769,121,531.50
Monto de Amortización Objetiva	61,720,347.90
Monto de Pago de Intereses	16,434,945.05
Nivel de DSCR	14,136,465.90
	2.27
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>	
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	30,551,093.18
Residual retenido	1.4 -
Reserva de Residual Acumulado	-
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>	

Monto de la Reserva (3 meses)		40,712,653.70
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		41,351,818.58
Liberación de Reserva de cupón		639,164.88
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		30,551,093.18
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		30551093.18
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,082,224.09
% Servicio de deuda		2,445,712.88
Remanente		3636511.22
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,843,180.60
% Servicio de deuda		3,057,141.09
Remanente		2786039.5
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,520,857.72
% Servicio de deuda		4,279,997.53
Remanente		3240860.19
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	8,001,453.94
% Servicio de deuda		4,891,425.75
Remanente		3110028.18
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	8,498,260.42
% Servicio de deuda		4,585,711.64
Remanente		3912548.78
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,251,813.34
% Servicio de deuda		6,725,710.41
Remanente		3526102.93
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,555,279.21
% Servicio de deuda		3,057,141.09
Remanente		5498138.12
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,369,434.82
% Servicio de deuda		1,528,570.55
Remanente		4840864.27
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		189,301.52
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		189,301.52
DJ (Periférico)		181,095.19
IVA		28,975.23
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		210,070.42
DIT (Las Torres)		234,247.97
IVA		37,479.68
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		271,727.65
DRT (Ixtapaluca)		249,525.36
IVA		39,924.06
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		289,449.42
PISL (San Luis)		263,911.04
IVA		42,225.77
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		306,136.81
DEC (Toluca)		319,745.71
IVA		51,159.31
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		370,905.02
ECAPo (Apodaca)		322,535.81
IVA		51,605.73
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		374,141.54
ECJ (Juárez)		201,554.53
IVA		32,248.72
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		233,803.25