

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 Pertenecen	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	122
Días Efectivamente Transcurridos	abr-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
ECAp - 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	183.90
Área Total Rentada m2	13,777.96
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.68%
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	155.92
Área Total Rentada m2	18,546.32
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	99.17%
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	772.98
Área Total Rentada m2	19,421.56
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.17%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	398.64
Área Total Rentada m2	25,956.35
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.49%
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	98.53%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
	7,352,641.17
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,302,146.38
Cobranza Total sin IVA	6,338,483.77
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,128,218.84
Cobranza Renta Variable	70,405.74
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,073,204.01
Cobranza de cartera vencida	66,655.18
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,014,157.40
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
	6,197,954.12
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,908,568.25
Cobranza Total sin IVA	5,738,846.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,631,655.96
Cobranza Renta Variable	594,706.62
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	335,722.92
Cobranza de cartera vencida	128,899.81
Cobranza de rentas Adelantadas	47,861.10
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	459,107.71
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	8,315,274.29

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,703,449.99
Cobranza Total sin IVA	7,699,328.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,569,493.15
Cobranza Renta Variable	111,810.82
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	18,024.07
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	615,946.24

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,341,907.34

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,814,233.64
Cobranza Total sin IVA	8,053,368.40
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,451,689.01
Cobranza Renta Variable	298,443.21
Cobranza de Guantes	280,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	986,714.85
Cobranza de cartera vencida	31,184.28
Cobranza de rentas Adelantadas	5,337.04
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,288,538.94

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,608,701.83

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,819,049.02
Cobranza Total sin IVA	9,145,432.61
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,560,856.22
Cobranza Renta Variable	118,119.39
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,094,015.43
Cobranza de cartera vencida	111,733.07
Cobranza de rentas Adelantadas	10,708.51
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,463,269.22

DEC - Centro Comercial Toluca 12,440,228.34

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,020,418.42
Cobranza Total sin IVA	10,724,334.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,802,663.45
Cobranza Renta Variable	355,135.26
Cobranza de Guantes	146,551.72
Cobranza de Áreas Comunes	1,353,777.45
Cobranza de cartera vencida	26,206.90
Cobranza de rentas Adelantadas	40,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,715,893.56

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 12,687,273.99

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,996,678.57
Cobranza Total sin IVA	10,937,305.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,642,132.84
Cobranza Renta Variable	176,599.27
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,917,509.67
Cobranza de cartera vencida	132,852.57
Cobranza de rentas Adelantadas	68,210.80
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,749,968.83

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,132,563.36

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,911,644.64
Cobranza Total sin IVA	6,604,225.33
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,407,152.11
Cobranza Renta Variable	29,771.14
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	865,820.59
Cobranza de cartera vencida	130,297.57
Cobranza de rentas Adelantadas	21,183.92
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	528,338.03

<u>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</u>	65,241,324.51
<u>IVA Total</u>	8,835,219.93

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,014,157.40
Periférico	459,107.71
Las Torres	615,946.24
Ixtapaluca	1,288,538.94
San Luis	1,463,269.22
Toluca	1,715,893.56
Apodaca	1,749,968.83
Juárez	528,338.03
TOTAL IVA	8,835,219.93

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	122
Mes	15/may/25
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,035,632,685.02
Monto de Amortización Objetivo	14,243,619.04
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,021,389,065.98
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,035,632,685.04
Amortización Real	14,243,619.04
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,021,389,066.00

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	6,338,483.77
IVA	1,014,157.40
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,738,846.41
IVA	459,107.71
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,699,328.05
IVA	615,946.24
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,053,368.40
IVA	1,288,538.94
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,145,432.61
IVA	1,463,269.22
DEC - Centro Comercial Toluca	10,724,334.78
IVA	1,715,893.56
ECapo - Centro Comercial Apodaca	10,937,305.16
IVA	1,749,968.83
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,604,225.33
IVA	528,338.03
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	65,241,324.51
IVA de Cobranza	8,835,219.93
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	74,076,544.44

Comisiones bancarias	\$3,654.00
----------------------	------------

Sobre la Reserva de Predial

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

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar s/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	-
Pago de Derechos BMV	-
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	-
IVA de Gastos Mensuales	-
Total de Gastos Mensuales con IVA	-

Pago de interés	13,570,884.57
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,239,973.35
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	782,802.19
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	768,799,769.14
Monto de Amortización Objetiva	61,439,715.03
Monto de Pago de Intereses	14,243,619.04
Nivel de DSCR	13,570,884.57
	2.16

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	33,028,171.33
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		40,427,781.32
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		40,995,807.77
Liberación de Reserva de cupón		568,026.45
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		33,028,171.33
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		33028171.33
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,099,446.02
% Servicio de deuda		2,225,160.29
Remanente		3874285.73
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,542,931.45
% Servicio de deuda		2,781,450.36
Remanente		2761481.09
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,397,584.04
% Servicio de deuda		3,894,030.51
Remanente		3503553.54
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	7,725,786.03
% Servicio de deuda		4,450,320.58
Remanente		3275465.46
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	8,815,112.47
% Servicio de deuda		4,172,175.54
Remanente		4642936.93
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,287,170.78
% Servicio de deuda		6,119,190.79
Remanente		4167979.99
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,721,966.15
% Servicio de deuda		2,781,450.36
Remanente		5940515.79
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,252,678.00
% Servicio de deuda		1,390,725.18
Remanente		4861952.82
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		190,154.51
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		190,154.51
DJ (Periférico)		172,165.39
IVA		27,546.46
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		199,711.85
DIT (Las Torres)		230,979.84
IVA		36,956.77
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		267,936.61
DRT (Ixtapaluca)		241,601.05
IVA		38,656.17
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		280,257.22
PISL (San Luis)		274,362.98
IVA		43,898.08
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		318,261.06
DEC (Toluca)		321,730.04
IVA		51,476.81
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		373,206.85
ECAPo (Apodaca)		328,119.15
IVA		52,499.06
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		380,618.21
ECJ (Juárez)		198,126.76
IVA		31,700.28
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		229,827.04