

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	124
Días Efectivamente Transcurridos	jun-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 Rio 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

<u>AVP - Centro Comercial Sendero</u>	
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%
<u>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</u>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	225.89
Área Total Rentada m2	13,735.97
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.38%
<u>DIT - Centro Comercial Las Torres</u>	
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%
<u>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</u>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	149.76
Área Total Rentada m2	18,552.48
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.20%
<u>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</u>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	160.29
Área Total Rentada m2	17,612.89
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.10%
<u>DEC - Centro Comercial Toluca</u>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	679.36
Área Total Rentada m2	19,515.18
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.64%
<u>ECAp - Centro Comercial Apodaca</u>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	580.72
Área Total Rentada m2	25,774.27
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.80%
<u>ECJ - Centro Comercial Juárez</u>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	509.37
Área Total Rentada m2	20,465.97
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.57%
Ocupación Total	98.25%

Sobre la Cobranza

<u>AVP - Centro Comercial Sendero</u>		9,242,777.51
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,328,865.43	
Cobranza Total sin IVA	7,967,911.65	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,360,997.39	
Cobranza Renta Variable	823,001.92	
Cobranza de Guantes	400,000.86	
Cobranza de Áreas Comunes	1,295,323.16	
Cobranza de cartera vencida	88,588.31	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	1,274,865.86	
<u>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</u>		6,471,931.68
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,912,077.63	
Cobranza Total sin IVA	5,992,529.33	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,759,093.99	
Cobranza Renta Variable	912,384.37	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	173,932.09	
Cobranza de cartera vencida	122,118.88	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	25,000.00	
IVA Cobranza Total	479,402.35	
<u>DIT - Centro Comercial Las Torres</u>		9,741,451.88

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,769,549.05
Cobranza Total sin IVA	9,019,862.85
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,925,458.67
Cobranza Renta Variable	820,888.78
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	67,825.43
Cobranza de rentas Adelantadas	5,689.98
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	721,589.03

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 10,914,787.68

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,842,591.79
Cobranza Total sin IVA	9,409,299.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,808,364.55
Cobranza Renta Variable	1,453,205.60
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	969,068.53
Cobranza de cartera vencida	174,954.14
Cobranza de rentas Adelantadas	3,706.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,505,487.96

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,127,182.82

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,805,121.44
Cobranza Total sin IVA	9,592,398.98
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,498,700.23
Cobranza Renta Variable	683,706.47
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,074,366.85
Cobranza de cartera vencida	330,307.27
Cobranza de rentas Adelantadas	5,318.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,534,783.84

DEC - Centro Comercial Toluca 12,973,273.88

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,031,973.27
Cobranza Total sin IVA	11,183,856.79
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,908,591.98
Cobranza Renta Variable	719,141.66
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,310,712.33
Cobranza de cartera vencida	45,410.83
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,789,417.09

ECapo - Centro Comercial Apodaca 15,192,772.23

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,981,075.74
Cobranza Total sin IVA	13,097,217.44
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,937,265.66
Cobranza Renta Variable	1,260,836.72
Cobranza de Guantes	450,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,226,990.26
Cobranza de cartera vencida	47,469.94
Cobranza de rentas Adelantadas	112.07
Otros ingresos	174,542.79
IVA Cobranza Total	2,095,554.79

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,631,897.33

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,887,804.11
Cobranza Total sin IVA	7,066,571.60
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,453,412.05
Cobranza Renta Variable	675,219.92
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	745,954.79
Cobranza de cartera vencida	180,524.32
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	11,460.53
IVA Cobranza Total	565,325.73

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	73,329,648.36
IVA Total	9,966,426.65

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,274,865.86
Periférico	479,402.35
Las Torres	721,589.03
Ixtapaluca	1,505,487.96
San Luis	1,534,783.84
Toluca	1,789,417.09
Apodaca	2,095,554.79
Juárez	565,325.73
TOTAL IVA	9,966,426.65

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	124
Mes	15/jul/25
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,004,202,195.34
Monto de Amortización Objetivo	17,723,960.35
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,986,478,235.00
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,004,202,195.36
Amortización Real	17,723,960.35
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,986,478,235.02

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	7,967,911.65
IVA	1,274,865.86
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,992,529.33
IVA	479,402.35
DIT - Centro Comercial Las Torres	9,019,862.85
IVA	721,589.03
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	9,409,299.72
IVA	1,505,487.96
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,592,398.98
IVA	1,534,783.84
DEC - Centro Comercial Toluca	11,183,856.79
IVA	1,789,417.09
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	13,097,217.44
IVA	2,095,554.79
ECJ - Centro Comercial Juárez	7,066,571.60
IVA	565,325.73
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	73,329,648.36
IVA de Cobranza	9,966,426.65
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	83,296,075.01

Comisiones bancarias	\$3,723.60
----------------------	------------

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	13,361,347.97
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,513,625.79
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	826,310.52
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	783,781,173.06
Monto de Amortización Objetivo	69,328,897.50
Monto de Pago de Intereses	17,723,960.35
Nivel de DSCR	13,361,347.97
	2.19

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	37,615,476.78
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		39,729,564.70
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		40,352,306.93
Liberación de Reserva de cupón		622,742.23
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		37,615,476.78
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		37615476.78
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	7,683,466.16
% Servicio de deuda		2,486,824.67
Remanente		5196641.49
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,792,130.08
% Servicio de deuda		3,108,530.83
Remanente		2683599.24
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	8,678,245.65
% Servicio de deuda		4,351,943.16
Remanente		4326302.48
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	9,041,481.14
% Servicio de deuda		4,973,649.33
Remanente		4067831.81
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	9,253,040.23
% Servicio de deuda		4,662,796.25
Remanente		4590243.98
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,740,257.95
% Servicio de deuda		6,838,767.83
Remanente		3901490.12
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	10,811,057.36
% Servicio de deuda		3,108,530.83
Remanente		7702526.53
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,701,106.55
% Servicio de deuda		1,554,265.42
Remanente		5146841.14
Comisión 3% (c/ IVA)		
3%		
AVP (Sendero)		239,037.35
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		239,037.35
DJ (Periférico)		179,775.88
IVA		28,764.14
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		208,540.02
DIT (Las Torres)		270,595.89
IVA		43,295.34
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		313,891.23
DRT (Ixtapaluca)		282,278.99
IVA		45,164.64
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		327,443.63
PISL (San Luis)		287,771.97
IVA		46,043.52
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		333,815.49
DEC (Toluca)		335,515.70
IVA		53,682.51
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		389,198.21
ECAPo (Apodaca)		392,916.52
IVA		62,866.64
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		455,783.16
ECJ (Juárez)		211,997.15
IVA		33,919.54
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		245,916.69