

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	126
Días Efectivamente Transcurridos	ago-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	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	231.18
Área Total Rentada m2	15,246.96
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.51%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
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%
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 Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	197.36
Área Total Rentada m2	18,504.88
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.94%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
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%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	382.65
Área Total Rentada m2	19,811.89
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	98.11%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	501.58
Área Total Rentada m2	25,853.41
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.10%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	763.06
Área Total Rentada m2	20,212.28
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	96.36%
Ocupación Total	98.35%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
8,662,451.57	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,387,235.27
Cobranza Total sin IVA	7,467,630.66
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,268,413.63
Cobranza Renta Variable	825,415.66
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,333,479.45
Cobranza de cartera vencida	36,366.75
Cobranza de rentas Adelantadas	3,955.16
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,194,820.91
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
7,060,871.55	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,927,276.88
Cobranza Total sin IVA	6,537,844.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,652,800.31
Cobranza Renta Variable	656,177.64
Cobranza de Guantes	750,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	206,820.33
Cobranza de cartera vencida	191,486.03
Cobranza de rentas Adelantadas	80,559.71
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	523,027.52
DIT - Centro Comercial Las Torres	
8,877,438.86	

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,803,416.28
Cobranza Total sin IVA	8,219,850.80
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,680,398.35
Cobranza Renta Variable	539,452.44
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	657,588.06

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 10,943,401.09

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,847,081.83
Cobranza Total sin IVA	9,433,966.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,834,760.05
Cobranza Renta Variable	1,266,700.94
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,078,310.58
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	104,194.89
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,509,434.63

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,791,947.66

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,866,087.99
Cobranza Total sin IVA	10,165,472.12
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,648,783.07
Cobranza Renta Variable	527,122.28
Cobranza de Guantes	700,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,115,566.19
Cobranza de cartera vencida	108,021.03
Cobranza de rentas Adelantadas	65,979.55
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,626,475.54

DEC - Centro Comercial Toluca 13,161,999.76

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,362,857.33
Cobranza Total sin IVA	11,346,551.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,947,352.93
Cobranza Renta Variable	586,667.84
Cobranza de Guantes	80,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,442,224.90
Cobranza de cartera vencida	63,439.51
Cobranza de rentas Adelantadas	40,556.00
Otros ingresos	186,310.34
IVA Cobranza Total	1,815,448.24

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 14,019,761.16

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,055,942.40
Cobranza Total sin IVA	12,086,001.00
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,933,042.10
Cobranza Renta Variable	1,009,120.29
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,077,848.89
Cobranza de cartera vencida	65,705.23
Cobranza de rentas Adelantadas	284.48
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,933,760.16

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,860,420.73

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,825,899.21
Cobranza Total sin IVA	7,278,167.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,299,091.36
Cobranza Renta Variable	729,666.30
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	829,407.11
Cobranza de cartera vencida	398,516.81
Cobranza de rentas Adelantadas	21,485.76
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	582,253.39

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	72,535,483.93
IVA Total	9,842,808.45

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,194,820.91
Periférico	523,027.52
Las Torres	657,588.06
Ixtapaluca	1,509,434.63
San Luis	1,626,475.54
Toluca	1,815,448.24
Apodaca	1,933,760.16
Juárez	582,253.39
TOTAL IVA	9,842,808.45

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	126
Mes	15/sep/25
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,968,432,020.83
Monto de Amortización Objetivo	17,186,870.64
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,951,245,150.19
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,968,432,020.85
Amortización Real	17,186,870.64
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,951,245,150.21

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	7,467,630.66
IVA	1,194,820.91
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,537,844.03
IVA	523,027.52
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,219,850.80
IVA	657,588.06
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	9,433,966.46
IVA	1,509,434.63
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,165,472.12
IVA	1,626,475.54
DEC - Centro Comercial Toluca	11,346,551.52
IVA	1,815,448.24
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	12,086,001.00
IVA	1,933,760.16
ECJ - Centro Comercial Juárez	7,278,167.34
IVA	582,253.39
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	72,535,483.93
IVA de Cobranza	9,842,808.45
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	82,378,292.38

Comisiones bancarias	\$3,828.00
----------------------	------------

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	1,877,954.04
IVA de arrendamiento de MAGA	1,618,925.90
	259,028.14

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	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	-
IVA de Gastos Mensuales	-
Total de Gastos Mensuales con IVA	-

Pago de interés	13,560,309.48
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,488,390.20
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	713,622.40
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	787,361,394.11
Monto de Amortización Objetiva	68,378,866.73
Monto de Pago de Intereses	17,186,870.64
Nivel de DSCR	13,560,309.48
	2.24

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	36,994,159.96
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		39,024,903.00
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		39,595,243.37
Liberación de Reserva de cupón		570,340.37
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		36,994,159.96
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		36994159.96
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	7,189,170.19
% Servicio de deuda		2,459,774.41
Remanente		4729395.78
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	6,307,188.57
% Servicio de deuda		3,074,718.01
Remanente		3232470.56
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,890,283.07
% Servicio de deuda		4,304,605.22
Remanente		3585677.86
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	9,047,242.68
% Servicio de deuda		4,919,548.82
Remanente		4127693.86
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	9,789,251.55
% Servicio de deuda		4,612,077.02
Remanente		5177174.53
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,872,476.54
% Servicio de deuda		6,764,379.63
Remanente		4108096.91
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	9,746,028.34
% Servicio de deuda		3,074,718.01
Remanente		6671310.33
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,899,699.14
% Servicio de deuda		1,537,359.01
Remanente		5362340.13
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		224,028.92
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		224,028.92
DJ (Periférico)		196,135.32
IVA		31,381.65
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		227,516.97
DIT (Las Torres)		246,595.52
IVA		39,455.28
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		286,050.80
DRT (Ixtapaluca)		283,018.99
IVA		45,283.04
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		328,302.03
PISL (San Luis)		304,964.16
IVA		48,794.27
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		353,758.43
DEC (Toluca)		340,396.55
IVA		54,463.45
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		394,860.00
ECAPo (Apodaca)		362,580.03
IVA		58,012.80
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		420,592.83
ECJ (Juárez)		218,345.02
IVA		34,935.20
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		253,280.22