

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 Perteneca	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	128
Días Efectivamente Transcurridos	oct-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	239.93
Área Total Rentada m2	15,238.21
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.45%
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	20.03
Área Total Rentada m2	19,062.59
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.90%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	197.48
Área Total Rentada m2	18,504.76
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	464.66
Área Total Rentada m2	19,729.88
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.70%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	368.93
Área Total Rentada m2	25,986.06
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.60%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	506.30
Área Total Rentada m2	20,469.04
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.59%
Ocupación Total	98.57%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
7,914,142.95	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,439,629.29
Cobranza Total sin IVA	6,822,537.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,347,936.16
Cobranza Renta Variable	258,959.45
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,174,745.33
Cobranza de cartera vencida	17,103.00
Cobranza de rentas Adelantadas	23,793.10
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,091,605.92
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
6,569,549.50	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,028,520.25
Cobranza Total sin IVA	6,082,916.20
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,807,093.11
Cobranza Renta Variable	467,143.92
Cobranza de Guantes	478,185.19
Cobranza de Áreas Comunes	187,557.09
Cobranza de cartera vencida	142,936.90
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	486,633.30
DIT - Centro Comercial Las Torres	
9,058,196.12	

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,894,912.82
Cobranza Total sin IVA	8,387,218.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,752,927.50
Cobranza Renta Variable	106,189.54
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	278,101.59
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	670,977.49

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 10,939,057.38

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,952,355.18
Cobranza Total sin IVA	9,430,221.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,820,372.44
Cobranza Renta Variable	815,457.44
Cobranza de Guantes	843,103.45
Cobranza de Áreas Comunes	931,067.09
Cobranza de cartera vencida	9,686.92
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	10,534.54
IVA Cobranza Total	1,508,835.50

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,842,791.76

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,903,383.53
Cobranza Total sin IVA	9,347,234.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,621,120.77
Cobranza Renta Variable	77,641.09
Cobranza de Guantes	520,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	964,840.50
Cobranza de cartera vencida	150,516.03
Cobranza de rentas Adelantadas	13,115.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,495,557.48

DEC - Centro Comercial Toluca 12,898,561.32

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,448,266.03
Cobranza Total sin IVA	11,119,449.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,850,550.84
Cobranza Renta Variable	282,536.99
Cobranza de Guantes	543,103.45
Cobranza de Áreas Comunes	1,242,793.30
Cobranza de cartera vencida	104,387.93
Cobranza de rentas Adelantadas	96,076.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,779,111.91

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 13,782,506.97

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,243,211.80
Cobranza Total sin IVA	11,881,471.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,185,937.48
Cobranza Renta Variable	486,927.52
Cobranza de Guantes	110,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,858,568.97
Cobranza de cartera vencida	67,123.97
Cobranza de rentas Adelantadas	172,913.58
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,901,035.44

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,404,921.89

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,046,899.16
Cobranza Total sin IVA	6,856,409.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,483,774.52
Cobranza Renta Variable	130,173.59
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	817,554.69
Cobranza de cartera vencida	424,906.36
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	548,512.73

<i>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</i>	69,927,458.12
<i>IVA Total</i>	9,482,269.77

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,091,605.92
Periférico	486,633.30
Las Torres	670,977.49
Ixtapaluca	1,508,835.50
San Luis	1,495,557.48
Toluca	1,779,111.91
Apodaca	1,901,035.44
Juárez	548,512.73
TOTAL IVA	9,482,269.77

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	128
Mes	15/nov/25
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,930,298,651.60
Monto de Amortización Objetivo	18,475,885.94
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,911,822,765.66
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,930,298,651.62
Amortización Real	18,475,885.94
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,911,822,765.68

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	6,822,537.03
IVA	1,091,605.92
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,082,916.20
IVA	486,633.30
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,387,218.63
IVA	670,977.49
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	9,430,221.88
IVA	1,508,835.50
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,347,234.28
IVA	1,495,557.48
DEC - Centro Comercial Toluca	11,119,449.41
IVA	1,779,111.91
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	11,881,471.53
IVA	1,901,035.44
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,856,409.16
IVA	548,512.73
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	69,927,458.12
IVA de Cobranza	9,482,269.77
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	79,409,727.89

Comisiones bancarias	\$3,804.80
----------------------	------------

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 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	13,297,612.93
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,400,727.37
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	691,875.85
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	796,926,319.56
Monto de Amortización Objetiva	65,827,335.14
Monto de Pago de Intereses	18,475,885.94
Nivel de DSCR	13,297,612.93
	2.07

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	33,425,754.87
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		38,236,455.31
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		38,833,813.74
Liberación de Reserva de cupón		597,358.43
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		33,425,754.87
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		33425754.87
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,561,691.51
% Servicio de deuda		2,541,879.91
Remanente		4019811.6
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,865,919.89
% Servicio de deuda		3,177,349.89
Remanente		2688570
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	8,048,785.23
% Servicio de deuda		4,448,289.84
Remanente		3600495.39
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	9,040,152.66
% Servicio de deuda		5,083,759.82
Remanente		3956392.84
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	8,996,229.87
% Servicio de deuda		4,766,024.83
Remanente		4230205.04
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,648,498.45
% Servicio de deuda		6,990,169.75
Remanente		3658328.7
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	9,546,444.16
% Servicio de deuda		3,177,349.89
Remanente		6369094.27
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,491,531.98
% Servicio de deuda		1,588,674.94
Remanente		4902857.04
Comisión 3% (c/ IVA)		
3%		
AVP (Sendero)		204,676.11
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		204,676.11
DJ (Periférico)		182,487.49
IVA		29,198.00
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		211,685.49
DIT (Las Torres)		251,616.56
IVA		40,258.65
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		291,875.21
DRT (Ixtapaluca)		282,906.66
IVA		45,265.07
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		328,171.73
PISL (San Luis)		280,417.03
IVA		44,866.72
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		325,283.75
DEC (Toluca)		333,583.48
IVA		53,373.36
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		386,956.84
ECAPo (Apodaca)		356,444.15
IVA		57,031.06
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		413,475.21
ECJ (Juárez)		205,692.27
IVA		32,910.76
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		238,603.03