

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	129
Días Efectivamente Transcurridos	nov-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	245.93
Área Total Rentada m2	15,232.21
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.41%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	295.67
Área Total Rentada m2	13,666.19
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.88%
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	188.92
Área Total Rentada m2	18,513.32
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.99%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	154.29
Área Total Rentada m2	17,618.89
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.13%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	456.10
Área Total Rentada m2	19,738.44
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.74%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	312.86
Área Total Rentada m2	26,042.13
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.81%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	518.30
Área Total Rentada m2	20,457.04
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.53%
Ocupación Total	98.56%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
7,860,323.65	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,417,689.70
Cobranza Total sin IVA	6,776,141.08
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,547,129.57
Cobranza Renta Variable	67,265.18
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,147,384.26
Cobranza de cartera vencida	14,362.07
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,084,182.57
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
6,020,063.31	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,017,450.08
Cobranza Total sin IVA	5,574,132.69
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,713,719.56
Cobranza Renta Variable	490,587.62
Cobranza de Guantes	21,814.81
Cobranza de Áreas Comunes	210,009.44
Cobranza de cartera vencida	123,773.55
Cobranza de rentas Adelantadas	14,227.70
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	445,930.62
DIT - Centro Comercial Las Torres	
8,044,950.45	

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,934,565.94
Cobranza Total sin IVA	7,449,028.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,132,692.48
Cobranza Renta Variable	75,407.10
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	65,314.61
Cobranza de rentas Adelantadas	175,613.99
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	595,922.26

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,635,139.32

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,018,303.12
Cobranza Total sin IVA	8,306,154.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,856,892.84
Cobranza Renta Variable	248,623.96
Cobranza de Guantes	6,896.55
Cobranza de Áreas Comunes	942,262.44
Cobranza de cartera vencida	40,974.14
Cobranza de rentas Adelantadas	210,504.66
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,328,984.73

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,497,257.79

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,967,593.80
Cobranza Total sin IVA	9,049,360.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,693,395.08
Cobranza Renta Variable	85,238.60
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,008,045.43
Cobranza de cartera vencida	165,157.07
Cobranza de rentas Adelantadas	97,523.98
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,447,897.63

DEC - Centro Comercial Toluca 13,282,733.49

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,511,208.03
Cobranza Total sin IVA	11,450,632.32
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,767,311.01
Cobranza Renta Variable	256,612.97
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,249,626.04
Cobranza de cartera vencida	28,577.59
Cobranza de rentas Adelantadas	148,504.70
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,832,101.17

ECapo - Centro Comercial Apodaca 12,823,107.97

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,255,220.32
Cobranza Total sin IVA	11,054,403.42
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,032,584.96
Cobranza Renta Variable	116,362.02
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,798,071.61
Cobranza de cartera vencida	69,345.65
Cobranza de rentas Adelantadas	108.16
Otros ingresos	37,931.03
IVA Cobranza Total	1,768,704.55

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,280,674.52

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,039,621.16
Cobranza Total sin IVA	6,741,365.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,427,137.92
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	968,610.36
Cobranza de cartera vencida	257,837.14
Cobranza de rentas Adelantadas	84,957.87
Otros ingresos	2,822.01
IVA Cobranza Total	539,309.22

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	66,401,217.75
IVA Total	9,043,032.75

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,084,182.57
Periférico	445,930.62
Las Torres	595,922.26
Ixtapaluca	1,328,984.73
San Luis	1,447,897.63
Toluca	1,832,101.17
Apodaca	1,768,704.55
Juárez	539,309.22
TOTAL IVA	9,043,032.75

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	129
Mes	15/dic/25
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,911,822,765.66
Monto de Amortización Objetivo	16,112,691.22
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,895,710,074.44
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,911,822,765.68
Amortización Real	16,112,691.22
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,895,710,074.46

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	6,776,141.08
IVA	1,084,182.57
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,574,132.69
IVA	445,930.62
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,449,028.19
IVA	595,922.26
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,306,154.59
IVA	1,328,984.73
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,049,360.16
IVA	1,447,897.63
DEC - Centro Comercial Toluca	11,450,632.32
IVA	1,832,101.17
ECApO - Centro Comercial Apodaca	11,054,403.42
IVA	1,768,704.55
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,741,365.30
IVA	539,309.22
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	66,401,217.75
IVA de Cobranza	9,043,032.75
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	75,444,250.50

Comisiones bancarias	\$3,793.20
----------------------	------------

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	911,794.24
Otros	30,038.37
Total de Gastos Mensuales sin IVA	941,832.61
IVA de Gastos Mensuales	150,693.2
Total de Gastos Mensuales con IVA	1,092,525.8

Pago de interés	12,745,485.10
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,278,236.90
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	646,123.29
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	794,885,402.03
Monto de Amortización Objetiva	62,361,129.42
Monto de Pago de Intereses	16,112,691.22
Nivel de DSCR	12,745,485.10
	2.05

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	32,891,586.56
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		37,914,201.49
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		38,434,229.97
Liberación de Reserva de cupón		520,028.48
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		32,891,586.56
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		32891586.56
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,513,028.16
% Servicio de deuda		2,308,654.11
Remanente		4204374.05
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,370,267.96
% Servicio de deuda		2,885,817.63
Remanente		2484450.32
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,136,840.08
% Servicio de deuda		4,040,144.69
Remanente		3096695.39
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	7,947,884.36
% Servicio de deuda		4,617,308.21
Remanente		3330576.15
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	8,701,860.64
% Servicio de deuda		4,328,726.45
Remanente		4373134.19
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,958,093.18
% Servicio de deuda		6,348,798.79
Remanente		4609294.39
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	8,743,583.93
% Servicio de deuda		2,885,817.63
Remanente		5857766.3
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,378,204.59
% Servicio de deuda		1,442,908.82
Remanente		4935295.77
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		203,284.23
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		203,284.23
DJ (Periférico)		167,223.98
IVA		26,755.84
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		193,979.82
DIT (Las Torres)		223,470.85
IVA		35,755.34
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		259,226.19
DRT (Ixtapaluca)		249,184.64
IVA		39,869.54
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		289,054.18
PISL (San Luis)		271,480.80
IVA		43,436.93
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		314,917.73
DEC (Toluca)		343,518.97
IVA		54,963.04
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		398,482.01
ECAPo (Apodaca)		331,632.10
IVA		53,061.14
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		384,693.24
ECJ (Juárez)		202,240.96
IVA		32,358.55
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		234,599.51