

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	130
Días Efectivamente Transcurridos	dic-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	245.93
Área Total Rentada m2	15,232.21
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.41%
<u>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</u>	
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%
<u>DIT - Centro Comercial Las Torres</u>	
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%
<u>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</u>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	93.72
Área Total Rentada m2	18,608.52
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.50%
<u>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</u>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	126.93
Área Total Rentada m2	17,646.25
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.29%
<u>DEC - Centro Comercial Toluca</u>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	416.03
Área Total Rentada m2	19,778.51
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.94%
<u>ECAp - Centro Comercial Apodaca</u>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	356.58
Área Total Rentada m2	25,998.41
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.65%
<u>ECJ - Centro Comercial Juárez</u>	
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	98.64%

Sobre la Cobranza

<u>AVP - Centro Comercial Sendero</u>		7,976,911.04
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,439,082.15	
Cobranza Total sin IVA	6,876,647.45	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,290,918.65	
Cobranza Renta Variable	109,926.44	
Cobranza de Guantes	150,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	1,270,706.20	
Cobranza de cartera vencida	19,381.72	
Cobranza de rentas Adelantadas	1,706.90	
Otros Ingresos	34,007.54	
IVA Cobranza Total	1,100,263.59	
<u>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</u>		6,866,619.42
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,046,610.74	
Cobranza Total sin IVA	6,357,980.94	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,823,431.67	
Cobranza Renta Variable	988,037.42	
Cobranza de Guantes	50,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	268,693.51	
Cobranza de cartera vencida	227,818.34	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	508,638.48	
<u>DIT - Centro Comercial Las Torres</u>		9,230,861.27

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,986,446.23
Cobranza Total sin IVA	8,547,093.77
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,310,972.54
Cobranza Renta Variable	236,121.23
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	683,767.50

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,938,328.42

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,136,874.39
Cobranza Total sin IVA	8,567,524.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,857,359.31
Cobranza Renta Variable	634,491.70
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	987,072.21
Cobranza de cartera vencida	35,074.14
Cobranza de rentas Adelantadas	44,446.21
Otros ingresos	9,080.94
IVA Cobranza Total	1,370,803.92

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,772,413.90

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,998,348.84
Cobranza Total sin IVA	10,148,632.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,628,388.97
Cobranza Renta Variable	111,799.00
Cobranza de Guantes	650,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,181,916.27
Cobranza de cartera vencida	378,483.93
Cobranza de rentas Adelantadas	7,729.15
Otros ingresos	190,315.36
IVA Cobranza Total	1,623,781.23

DEC - Centro Comercial Toluca 13,062,913.18

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,606,849.37
Cobranza Total sin IVA	11,261,132.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,472,663.60
Cobranza Renta Variable	389,751.79
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,345,023.33
Cobranza de cartera vencida	53,693.33
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,801,781.13

ECapo - Centro Comercial Apodaca 14,131,784.75

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,256,547.09
Cobranza Total sin IVA	12,182,573.06
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,184,413.41
Cobranza Renta Variable	507,067.99
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,163,648.47
Cobranza de cartera vencida	129,111.06
Cobranza de rentas Adelantadas	198,332.13
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,949,211.69

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,887,638.46

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,054,044.03
Cobranza Total sin IVA	7,303,368.94
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,937,929.59
Cobranza Renta Variable	147,837.22
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	865,163.06
Cobranza de cartera vencida	255,624.25
Cobranza de rentas Adelantadas	54,222.22
Otros ingresos	42,592.59
IVA Cobranza Total	584,269.52

<i>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</i>	71,244,953.38
<i>IVA Total</i>	9,622,517.06

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,100,263.59
Periférico	508,638.48
Las Torres	683,767.50
Ixtapaluca	1,370,803.92
San Luis	1,623,781.23
Toluca	1,801,781.13
Apodaca	1,949,211.69
Juárez	584,269.52
TOTAL IVA	9,622,517.06

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	130
Mes	15/ene/26
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,895,710,074.44
Monto de Amortización Objetivo	23,846,783.01
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,871,863,291.42
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,895,710,074.46
Amortización Real	23,846,783.01
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,871,863,291.45

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	6,876,647.45
IVA	1,100,263.59
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,357,980.94
IVA	508,638.48
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,547,093.77
IVA	683,767.50
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,567,524.50
IVA	1,370,803.92
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,148,632.67
IVA	1,623,781.23
DEC - Centro Comercial Toluca	11,261,132.05
IVA	1,801,781.13
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	12,182,573.06
IVA	1,949,211.69
ECJ - Centro Comercial Juárez	7,303,368.94
IVA	584,269.52
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	71,244,953.38
IVA de Cobranza	9,622,517.06
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	80,867,470.44

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	462,000.00
IVA del Monto para reservar	398,275.86
	63,724.14

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	765,000.00
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	765,000.00
IVA de Gastos Mensuales	122,400.00
Total de Gastos Mensuales con IVA	887,400.00

Pago de interés	13,059,336.07
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,446,316.47
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	726,705.04
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	798,232,943.07
Monto de Amortización Objetiva	67,131,514.04
Monto de Pago de Intereses	23,846,783.01
Nivel de DSCR	13,059,336.07
	2.00

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	29,589,881.62
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		37,437,265.83
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		38,139,849.69
Liberación de Reserva de cupón		702,583.86
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		29,589,881.62
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		29589881.62
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,616,165.88
% Servicio de deuda		2,952,489.53
Remanente		3663676.35
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	6,133,896.46
% Servicio de deuda		3,690,611.91
Remanente		2443284.55
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	8,206,574.43
% Servicio de deuda		5,166,856.67
Remanente		3039717.76
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	8,211,451.68
% Servicio de deuda		5,904,979.05
Remanente		2306472.62
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	9,773,465.72
% Servicio de deuda		5,535,917.86
Remanente		4237547.86
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,790,715.51
% Servicio de deuda		8,119,346.20
Remanente		2671369.31
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	9,839,551.44
% Servicio de deuda		3,690,611.91
Remanente		6148939.53
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,924,179.59
% Servicio de deuda		1,845,305.95
Remanente		5078873.64
Comisión 3% (c/ IVA)		
3%		
AVP (Sendero)		206,299.42
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		206,299.42
DJ (Periférico)		190,739.43
IVA		30,518.31
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		221,257.74
DIT (Las Torres)		256,412.81
IVA		41,026.05
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		297,438.86
DRT (Ixtapaluca)		257,025.74
IVA		41,124.12
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		298,149.86
PISL (San Luis)		304,458.98
IVA		48,713.44
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		353,172.42
DEC (Toluca)		337,833.96
IVA		54,053.43
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		391,887.39
ECAPo (Apodaca)		365,477.19
IVA		58,476.35
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		423,953.54
ECJ (Juárez)		219,101.07
IVA		35,056.17
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		254,157.24