

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	132
Días Efectivamente Transcurridos	feb-26
Sobre el Valor de los Inmuebles	
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 863,500,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 680,900,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 1,021,800,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 1,082,600,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 1,168,200,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,364,000,000
ECAp - Centro Comercial Apodaca	\$ 1,095,300,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 773,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 8,049,300,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	288.10
Área Total Rentada m2	15,190.04
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.14%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	224.94
Área Total Rentada m2	13,736.92
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.39%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	29.03
Área Total Rentada m2	19,053.59
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.85%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	169.51
Área Total Rentada m2	18,532.73
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.09%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	397.30
Área Total Rentada m2	17,375.88
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.76%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	424.57
Área Total Rentada m2	19,769.97
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.90%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	359.80
Área Total Rentada m2	25,995.19
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.63%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	483.32
Área Total Rentada m2	20,492.02
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.70%
Ocupación Total	98.44%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
7,854,447.70	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,463,010.71
Cobranza Total sin IVA	6,771,075.60
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,446,076.75
Cobranza Renta Variable	92,081.46
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,192,063.95
Cobranza de cartera vencida	24,491.38
Cobranza de rentas Adelantadas	1,706.90
Otros Ingresos	14,655.17
IVA Cobranza Total	1,083,372.10
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
6,375,565.98	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,129,698.76
Cobranza Total sin IVA	5,903,301.83
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,847,938.80
Cobranza Renta Variable	439,851.17
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	232,143.36
Cobranza de cartera vencida	183,368.51
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	472,264.15
DIT - Centro Comercial Las Torres	
8,638,209.03	

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,005,751.06
Cobranza Total sin IVA	7,998,341.69
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,797,456.46
Cobranza Renta Variable	72,638.01
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	128,247.22
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	639,867.34

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 10,521,689.88

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,124,079.35
Cobranza Total sin IVA	9,070,422.31
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,978,029.68
Cobranza Renta Variable	663,679.21
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,278,439.34
Cobranza de cartera vencida	49,657.15
Cobranza de rentas Adelantadas	36,065.22
Otros ingresos	64,551.72
IVA Cobranza Total	1,451,267.57

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,271,770.89

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,955,687.18
Cobranza Total sin IVA	9,717,043.87
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,559,197.28
Cobranza Renta Variable	104,104.64
Cobranza de Guantes	700,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,252,802.58
Cobranza de cartera vencida	90,485.87
Cobranza de rentas Adelantadas	10,453.50
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,554,727.02

DEC - Centro Comercial Toluca 13,264,308.74

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,643,611.71
Cobranza Total sin IVA	11,434,748.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,357,003.93
Cobranza Renta Variable	333,732.64
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,600,566.03
Cobranza de cartera vencida	72,369.42
Cobranza de rentas Adelantadas	71,076.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,829,559.83

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 13,368,717.81

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,308,770.14
Cobranza Total sin IVA	11,524,756.73
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,031,695.12
Cobranza Renta Variable	183,456.20
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,778,901.15
Cobranza de cartera vencida	530,701.30
Cobranza de rentas Adelantadas	2.97
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,843,961.08

ECJ - Centro Comercial Juárez 7,313,300.01

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,153,524.99
Cobranza Total sin IVA	6,771,574.08
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,577,284.57
Cobranza Renta Variable	18,941.77
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	870,435.44
Cobranza de cartera vencida	243,060.44
Cobranza de rentas Adelantadas	61,851.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	541,725.93

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 69,191,265.02
IVA Total 9,416,745.02

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,083,372.10
Periférico	472,264.15
Las Torres	639,867.34
Ixtapaluca	1,451,267.57
San Luis	1,554,727.02
Toluca	1,829,559.83
Apodaca	1,843,961.08
Juárez	541,725.93
TOTAL IVA	9,416,745.02

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	132
Mes	15/mar/26
Días Efectivamente Transcurridos	28

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,853,860,044.43
Monto de Amortización Objetivo	16,628,297.34
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,837,231,747.09
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,853,860,044.45
Amortización Real	16,628,297.34
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,837,231,747.11

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	6,771,075.60
IVA	1,083,372.10
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,903,301.83
IVA	472,264.15
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,998,341.69
IVA	639,867.34
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	9,070,422.31
IVA	1,451,267.57
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,717,043.87
IVA	1,554,727.02
DEC - Centro Comercial Toluca	11,434,748.91
IVA	1,829,559.83
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	11,524,756.73
IVA	1,843,961.08
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,771,574.08
IVA	541,725.93
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	69,191,265.02
IVA de Cobranza	9,416,745.02
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	78,608,010.04

Comisiones bancarias	\$3,700.40
----------------------	------------

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar	749,454.88
--------------------------	------------

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	590,182.00
Pago de Derechos BMW	
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	322,481.27
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	912,663.27
IVA de Gastos Mensuales	51,597.0
Total de Gastos Mensuales con IVA	964,260.3

Pago de interés	11,535,129.17
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,375,354.86
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	558,597.11
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	802,456,083.32
Monto de Amortización Objetiva	64,907,467.54
Monto de Pago de Intereses	16,628,297.34
Nivel de DSCR	11,535,129.17
	2.18

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	36,117,971.45
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		36,744,634.94
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		37,247,801.59
Liberación de Reserva de cupón		503,166.65
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		36,117,971.45
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		36117971.45
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	6,500,175.06
% Servicio de deuda		2,253,074.12
Remanente		4247100.94
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	5,675,290.82
% Servicio de deuda		2,816,342.65
Remanente		2858948.17
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	7,640,102.94
% Servicio de deuda		3,942,879.71
Remanente		3697223.23
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	8,664,905.70
% Servicio de deuda		4,506,148.24
Remanente		4158757.46
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	9,325,072.00
% Servicio de deuda		4,224,513.98
Remanente		5100558.02
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	10,909,257.06
% Servicio de deuda		6,195,953.83
Remanente		4713303.23
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	9,187,609.45
% Servicio de deuda		2,816,342.65
Remanente		6371266.8
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	6,378,984.93
% Servicio de deuda		1,408,171.33
Remanente		4970813.6
	3%	
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)		203,132.27
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		203,132.27
DJ (Periférico)		177,099.05
IVA		28,335.85
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		205,434.90
DIT (Las Torres)		239,950.25
IVA		38,392.04
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		278,342.29
DRT (Ixtapaluca)		272,112.67
IVA		43,538.03
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		315,650.70
PISL (San Luis)		291,511.32
IVA		46,641.81
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		338,153.13
DEC (Toluca)		343,042.47
IVA		54,886.80
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		397,929.27
ECAPo (Apodaca)		345,742.70
IVA		55,318.83
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		401,061.53
ECJ (Juárez)		203,147.22
IVA		32,503.56
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		235,650.78