

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	137
Días Efectivamente Transcurridos	jul-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	279.35
Área Total Rentada m2	15,198.79
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.20%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	257.52
Área Total Rentada m2	13,704.34
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.16%
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	135.66
Área Total Rentada m2	18,566.58
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.27%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	263.42
Área Total Rentada m2	17,509.76
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.52%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	610.83
Área Total Rentada m2	19,583.71
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.98%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	503.10
Área Total Rentada m2	25,851.89
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.09%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	514.43
Área Total Rentada m2	20,460.91
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.55%
Ocupación Total	98.31%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
9,534,918.07	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,595,431.30
Cobranza Total sin IVA	8,219,756.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,515,918.86
Cobranza Renta Variable	889,350.59
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,427,731.36
Cobranza de cartera vencida	18,965.52
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	17,790.63
IVA Cobranza Total	1,315,161.11
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
7,200,310.73	
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,146,186.24
Cobranza Total sin IVA	6,666,954.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,002,109.98
Cobranza Renta Variable	1,339,328.69
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	227,138.27
Cobranza de cartera vencida	98,377.44
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	533,356.35
DIT - Centro Comercial Las Torres	
11,086,025.47	

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,179,926.95
Cobranza Total sin IVA	10,264,838.40
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,770,327.85
Cobranza Renta Variable	1,628,771.63
Cobranza de Guantes	700,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	165,738.92
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	821,187.07

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 12,562,770.37

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,263,644.93
Cobranza Total sin IVA	10,829,974.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,095,513.64
Cobranza Renta Variable	1,593,107.72
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,760,080.26
Cobranza de cartera vencida	143,103.47
Cobranza de rentas Adelantadas	38,169.36
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,732,795.91

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,869,544.80

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,965,005.42
Cobranza Total sin IVA	10,232,366.21
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,809,363.83
Cobranza Renta Variable	880,803.37
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,248,342.43
Cobranza de cartera vencida	84,847.94
Cobranza de rentas Adelantadas	58.64
Otros ingresos	208,950.00
IVA Cobranza Total	1,637,178.59

DEC - Centro Comercial Toluca 14,008,803.14

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,610,648.47
Cobranza Total sin IVA	12,076,554.43
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,169,389.07
Cobranza Renta Variable	700,898.91
Cobranza de Guantes	500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,510,317.49
Cobranza de cartera vencida	116,474.82
Cobranza de rentas Adelantadas	79,474.14
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,932,248.71

ECAppo - Centro Comercial Apodaca 15,411,679.07

Renta Base Contratada sin IVA	\$9,489,888.11
Cobranza Total sin IVA	13,285,930.23
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	9,293,318.90
Cobranza Renta Variable	1,682,448.31
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,201,541.25
Cobranza de cartera vencida	47,629.31
Cobranza de rentas Adelantadas	60,992.47
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	2,125,748.84

ECJ - Centro Comercial Juárez 8,975,719.45

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,292,610.18
Cobranza Total sin IVA	8,310,851.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,803,814.11
Cobranza Renta Variable	978,249.18
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	907,652.09
Cobranza de cartera vencida	255,395.22
Cobranza de rentas Adelantadas	65,740.74
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	664,868.11

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	79,887,226.41
IVA Total	10,762,544.69

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,315,161.11
Periférico	533,356.35
Las Torres	821,187.07
Ixtapaluca	1,732,795.91
San Luis	1,637,178.59
Toluca	1,932,248.71
Apodaca	2,125,748.84
Juárez	664,868.11
TOTAL IVA	10,762,544.69

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 Río 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	137
Mes	15/ago/26
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	1,762,712,966.85
Monto de Amortización Objetivo	20,503,038.13
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	1,742,209,928.73
Amortizaciones Objetivo Pendientes	

Saldo inicial Real al inicio del periodo	1,762,712,966.87
Amortización Real	20,503,038.13
Saldo insoluto Real al final del periodo	1,742,209,928.75

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	8,219,756.96
IVA	1,315,161.11
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,666,954.38
IVA	533,356.35
DIT - Centro Comercial Las Torres	10,264,838.40
IVA	821,187.07
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	10,829,974.46
IVA	1,732,795.91
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,232,366.21
IVA	1,637,178.59
DEC - Centro Comercial Toluca	12,076,554.43
IVA	1,932,248.71
ECapo - Centro Comercial Apodaca	13,285,930.23
IVA	2,125,748.84
ECJ - Centro Comercial Juárez	8,310,851.34
IVA	664,868.11
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	79,887,226.41
IVA de Cobranza	10,762,544.69
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	90,649,771.10

Comisiones bancarias	\$3,654.00
----------------------	------------

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	1,941,165.55
IVA de arrendamiento de MAGA	1,673,418.58
	267,746.97

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	12,143,133.77
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,740,620.64
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	538,728.60
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	817,454,397.59
Monto de Amortización Objetivo	75,208,188.90
Monto de Pago de Intereses	20,503,038.13
Nivel de DSCR	12,143,133.77
	2.24

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	41,882,888.04
Residual retenido	
Reserva de Residual Acumulado	1.4

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		34,844,198.57
Saldo final cuenta Reserva de Intereses		35,417,702.57
Liberación de Reserva de cupón		573,504.00
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		41,882,888.04
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		41882888.04
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos	8.00%	7,903,810.21
% Servicio de deuda		2,611,693.75
Remanente		5292116.46
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	6,410,386.05
% Servicio de deuda		3,264,617.19
Remanente		3145768.86
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos	14.00%	9,824,950.47
% Servicio de deuda		4,570,464.07
Remanente		5254486.41
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos	16.00%	10,360,053.90
% Servicio de deuda		5,223,387.50
Remanente		5136666.4
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos	15.00%	9,819,487.80
% Servicio de deuda		4,896,925.78
Remanente		4922562.02
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos	22.00%	11,524,366.89
% Servicio de deuda		7,182,157.82
Remanente		4342209.07
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos	10.00%	10,822,300.39
% Servicio de deuda		3,264,617.19
Remanente		7557683.2
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos	5.00%	7,863,704.23
% Servicio de deuda		1,632,308.59
Remanente		6231395.64
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
3%		
AVP (Sendero)		246,592.71
IVA		
Retención del 6% de IVA		
Total AVP		246,592.71
DJ (Periférico)		200,008.63
IVA		32,001.38
Retención del 6% de IVA		
Total DJ		232,010.01
DIT (Las Torres)		307,945.15
IVA		49,271.22
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		357,216.37
DRT (Ixtapaluca)		324,899.23
IVA		51,983.88
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		376,883.11
PISL (San Luis)		306,970.99
IVA		49,115.36
Retención del 6% de IVA		
Total PISL		356,086.35
DEC (Toluca)		362,296.63
IVA		57,967.46
Retención del 6% de IVA		
Total DEC		420,264.09
ECAPo (Apodaca)		398,577.91
IVA		63,772.47
Retención del 6% de IVA		
Total ECAPo		462,350.38
ECJ (Juárez)		249,325.54
IVA		39,892.09
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		289,217.63