

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	Días Efectivamente Transcurridos
	95
	ene-23

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 745,400,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 596,600,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 885,800,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 927,600,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 1,011,700,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,168,800,000
ECapo - Centro Comercial Apodaca	\$ 920,400,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 657,600,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,913,900,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	298.38
Área Total Rentada m2	15,179.76
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.07%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	48.91
Área Total Rentada m2	13,912.95
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.65%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.89%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	247.06
Área Total Rentada m2	18,455.18
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.68%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	266.05
Área Total Rentada m2	17,507.13
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.50%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	537.98
Área Total Rentada m2	19,656.56
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.34%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	980.72
Área Total Rentada m2	25,374.27
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	96.28%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	465.64
Área Total Rentada m2	20,509.70
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.78%
Ocupación Total	98.12%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		6,879,507.98
Renta Base Contratada sin IVA		\$4,295,265.87
Cobranza Total sin IVA		5,930,610.33
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		4,181,757.43
Cobranza Renta Variable		309,015.23
Cobranza de Guantes		344,827.59
Cobranza de Áreas Comunes		1,062,251.46
Cobranza de cartera vencida		-
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros Ingresos		32,758.62
IVA Cobranza Total		948,897.65
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		7,366,761.46
Renta Base Contratada sin IVA		\$4,366,328.72
Cobranza Total sin IVA		6,821,075.43
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		4,027,377.46
Cobranza Renta Variable		2,377,417.24
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		165,328.34
Cobranza de cartera vencida		226,452.38
Cobranza de rentas Adelantadas		24,500.00
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		545,686.03

DIT - Centro Comercial Las Torres 12,921,551.13

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,755,346.17
Cobranza Total sin IVA	11,964,399.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,187,240.02
Cobranza Renta Variable	483,325.86
Cobranza de Guantes	4,532,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	761,833.31
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	957,151.94

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,410,238.32

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,901,436.08
Cobranza Total sin IVA	8,112,274.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,712,714.84
Cobranza Renta Variable	1,273,796.97
Cobranza de Guantes	120,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	913,359.37
Cobranza de cartera vencida	34,402.18
Cobranza de rentas Adelantadas	58,001.04
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,297,963.91

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,138,991.79

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,628,500.15
Cobranza Total sin IVA	7,878,441.20
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,333,227.36
Cobranza Renta Variable	142,920.14
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,305,477.78
Cobranza de cartera vencida	96,775.10
Cobranza de rentas Adelantadas	40.82
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,260,550.59

DEC - Centro Comercial Toluca 11,561,870.39

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,049,433.67
Cobranza Total sin IVA	9,967,129.65
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,740,144.70
Cobranza Renta Variable	676,897.64
Cobranza de Guantes	120,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,145,915.70
Cobranza de cartera vencida	91,086.21
Cobranza de rentas Adelantadas	193,085.41
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,594,740.74

ECApO - Centro Comercial Apodaca 12,190,226.59

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,960,410.67
Cobranza Total sin IVA	10,508,816.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,817,242.88
Cobranza Renta Variable	1,259,127.99
Cobranza de Guantes	77,586.21
Cobranza de Áreas Comunes	1,984,740.34
Cobranza de cartera vencida	190,836.66
Cobranza de rentas Adelantadas	6,367.47
Otros ingresos	172,914.48
IVA Cobranza Total	1,681,410.56

ECJ - Centro Comercial Juárez 5,879,125.52

Renta Base Contratada sin IVA	\$4,988,884.43
Cobranza Total sin IVA	5,443,634.74
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,669,185.88
Cobranza Renta Variable	442,529.69
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	204,749.24
Cobranza de cartera vencida	56,640.31
Cobranza de rentas Adelantadas	70,529.63
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	435,490.78

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 66,626,380.98
IVA Total 8,721,892.20**Reembolso de IVA**

Sendero	948,897.65
Periférico	545,686.03
Las Torres	957,151.94
Ixtapaluca	1,297,963.91
San Luis	1,260,550.59
Toluca	1,594,740.74
Apodaca	1,681,410.56
Juárez	435,490.78
TOTAL IVA	8,721,892.20

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	95
Mes	15/feb/23

Días Efectivamente Transcurridos

31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,426,764,660.81
Monto de Amortización Objetivo	11,860,417.93
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,414,904,242.88
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,426,764,660.81
Amortización Real	11,860,417.93
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,414,904,242.88

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	5,930,610.33
IVA	948,897.65
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,821,075.43
IVA	545,686.03
DIT - Centro Comercial Las Torres	11,964,399.19
IVA	957,151.94
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,112,274.41
IVA	1,297,963.91
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,878,441.20
IVA	1,260,550.59
DEC - Centro Comercial Toluca	9,967,129.65
IVA	1,594,740.74
ECApO - Centro Comercial Apodaca	10,508,816.03
IVA	1,681,410.56
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,443,634.74
IVA	435,490.78
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	66,626,380.98
IVA de Cobranza	8,721,892.20
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	75,348,273.18

Comisiones bancarias **\$3,955.60**

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar	596,037.47
--------------------------	------------

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar s/IVA	428,000.00
IVA del Monto para reservar	368,965.52
	59,034.48

Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca

Arrendamiento MAGA	1,632,370.82
IVA de arrendamiento de MAGA	1,407,216.22
	225,154.60

Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)

Pago de Derechos RNV	-
Pago de Derechos BMV	-
Administración Fiduciaria	726,785.80
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	726,785.80
IVA de Gastos Mensuales	116,285.7
Total de Gastos Mensuales con IVA	843,071.5

Pago de interés 16,717,712.11

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,290,131.13
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,021,330.24
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	624,526,170.67
Monto de Amortización Objetiva	63,276,700.58
Monto de Pago de Intereses	11,860,417.93
Nivel de DSCR	16,717,712.11
	1.95

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	34,119,086.17
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		48,298,084.86
Liberación de Reserva de cupón		237,208.36
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		34,119,086.17
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		34,119,086.17
		0.009999998
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,767,871.23
% Servicio de deuda	8.00%	2,286,250.40
Remanente		3,481,620.82
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		6,612,551.20
% Servicio de deuda	10.00%	2,857,813.00
Remanente		3,754,738.19
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		11,565,971.08
% Servicio de deuda	14.00%	4,000,938.21
Remanente		7,565,032.88
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,829,106.14
% Servicio de deuda	16.00%	4,572,500.81
Remanente		3,256,605.34
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,628,919.37
% Servicio de deuda	15.00%	4,286,719.51
Remanente		3,342,199.87
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		9,620,865.27
% Servicio de deuda	22.00%	6,287,188.61
Remanente		3,333,676.66
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		8,499,708.38
% Servicio de deuda	10.00%	2,857,813.00
Remanente		5,641,895.38
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,172,223.54
% Servicio de deuda	5.00%	1,428,906.50
Remanente		3,743,317.04
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		177,918.31
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		177,918.31
DJ (Periférico)		204,632.26
IVA		32,741.16
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		237,373.42
DIT (Las Torres)		358,931.98
IVA		57,429.12
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		416,361.10
DRT (Ixtapaluca)		243,368.23
IVA		38,938.92
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		282,307.15
PISL (San Luis)		236,353.24
IVA		37,816.52
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		274,169.76
DEC (Toluca)		299,013.89
IVA		47,842.22
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		346,856.11
ECAPo (Apodaca)		315,264.48
IVA		50,442.32
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		365,706.80
ECJ (Juárez)		163,309.04
IVA		26,129.45
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		189,438.49
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,290,131.13