

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	96
Días Efectivamente Transcurridos	feb-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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 6,913,900,000</b>

**Sobre la Ocupación**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	258.43
Área Total Rentada m2	15,219.71
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>98.33%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	48.91
Área Total Rentada m2	13,912.95
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>99.65%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	247.06
Área Total Rentada m2	18,455.18
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>98.68%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	291.59
Área Total Rentada m2	17,481.59
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>98.36%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	655.96
Área Total Rentada m2	19,538.58
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>96.75%</b>
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	974.72
Área Total Rentada m2	25,380.27
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>96.30%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	450.64
Área Total Rentada m2	20,524.70
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>97.85%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>98.07%</b>

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>		<b>6,365,050.34</b>
Renta Base Contratada sin IVA		\$4,357,944.52
Cobranza Total sin IVA		5,487,112.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		4,224,257.62
Cobranza Renta Variable		141,346.39
Cobranza de Guantes		344,827.59
Cobranza de Áreas Comunes		742,998.32
Cobranza de cartera vencida		32,111.74
Cobranza de rentas Adelantadas		1,570.71
Otros Ingresos		-
IVA Cobranza Total		877,937.98
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>		<b>5,431,107.68</b>
Renta Base Contratada sin IVA		\$4,396,413.31
Cobranza Total sin IVA		5,028,803.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		4,155,137.37
Cobranza Renta Variable		529,834.45
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		126,148.64
Cobranza de cartera vencida		217,682.94
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		402,304.27

<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>8,225,333.95</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,842,379.94
Cobranza Total sin IVA	7,616,049.95
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,925,490.58
Cobranza Renta Variable	160,712.07
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	519,662.11
Cobranza de cartera vencida	10,185.19
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	609,284.00
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>8,370,613.15</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,957,626.18
Cobranza Total sin IVA	7,216,045.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,743,037.34
Cobranza Renta Variable	827,525.05
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	643,853.92
Cobranza de cartera vencida	1,629.31
Cobranza de rentas Adelantadas	0.20
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,154,567.33
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>9,249,519.78</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,653,961.59
Cobranza Total sin IVA	7,973,723.95
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,370,216.15
Cobranza Renta Variable	266,390.83
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	771,218.57
Cobranza de cartera vencida	124,011.43
Cobranza de rentas Adelantadas	10.34
Otros ingresos	41,876.63
IVA Cobranza Total	1,275,795.83
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>10,494,174.69</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$8,085,313.29
Cobranza Total sin IVA	9,046,702.32
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,464,931.94
Cobranza Renta Variable	334,131.95
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	759,152.30
Cobranza de cartera vencida	228,362.35
Cobranza de rentas Adelantadas	260,123.78
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,447,472.37
<b>ECApO - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>9,935,020.99</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,093,676.10
Cobranza Total sin IVA	8,564,673.27
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,691,626.11
Cobranza Renta Variable	413,051.78
Cobranza de Guantes	94,137.93
Cobranza de Áreas Comunes	1,316,461.27
Cobranza de cartera vencida	42,638.95
Cobranza de rentas Adelantadas	19.30
Otros ingresos	6,737.92
IVA Cobranza Total	1,370,347.72
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>5,570,355.83</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,093,676.10
Cobranza Total sin IVA	5,157,736.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,852,547.87
Cobranza Renta Variable	117,491.05
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	157,074.88
Cobranza de cartera vencida	26,363.88
Cobranza de rentas Adelantadas	4,259.20
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	412,618.95
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>56,090,847.96</b>
<b>IVA Total</b>	<b>7,550,328.45</b>
<b><u>Reembolso de IVA</u></b>	
Sendero	877,937.98
Periférico	402,304.27
Las Torres	609,284.00
Ixtapaluca	1,154,567.33
San Luis	1,275,795.83
Toluca	1,447,472.37
Apodaca	1,370,347.72
Juárez	412,618.95
<b>TOTAL IVA</b>	<b>7,550,328.45</b>

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	96
Mes	15/mar/23
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	28
<b><u>Sobre los Certificados Bursátiles</u></b>	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,414,904,242.88
Monto de Amortización Objetivo	10,954,610.35
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,403,949,632.53
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,414,904,242.88
Amortización Real	10,954,610.35
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,403,949,632.53
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-
<b><u>Sobre la Cobranza</u></b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	5,487,112.36
IVA	877,937.98
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	5,028,803.41
IVA	402,304.27
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	7,616,049.95
IVA	609,284.00
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	7,216,045.82
IVA	1,154,567.33
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	7,973,723.95
IVA	1,275,795.83
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	9,046,702.32
IVA	1,447,472.37
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	8,564,673.27
IVA	1,370,347.72
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	5,157,736.88
IVA	412,618.95
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>56,090,847.96</b>
IVA de Cobranza	<b>7,550,328.45</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>63,641,176.41</b>
<b>Comisiones bancarias</b>	<b>\$3,735.20</b>
<b><u>Sobre la Reserva de Predial</u></b>	
Monto Mensual a Reservar	596,037.47
<b><u>Sobre la Reserva de Gastos mensuales</u></b>	
Monto Mensual a Reservar s/IVA	428,000.00
IVA del Monto para reservar	368,965.52
	59,034.48
<b><u>Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca</u></b>	
Arrendamiento MAGA	1,632,370.82
IVA de arrendamiento de MAGA	1,407,216.22
	225,154.60
<b><u>Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)</u></b>	
Pago de Derechos RNV	521,412.00
Pago de Derechos BMV	-
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	286,242.67
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	<b>807,654.67</b>
IVA de Gastos Mensuales	45,798.8
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	<b>853,453.5</b>
<b>Pago de interés</b>	<b>15,026,070.84</b>
<b><u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u></b>	
Monto Mensual	3%
	1,925,623.37
<b><u>Sobre Productos Financieros</u></b>	
Monto Mensual	979,632.37
<b><u>Sobre el Cálculo del DSCR</u></b>	
NOI para el cálculo del DSCR	629,761,690.87
Monto de Amortización Objetiva	53,015,535.68
Monto de Pago de Intereses	10,954,610.35
Nivel de DSCR	15,026,070.84
	<b>1.98</b>
<b><u>Sobre la Reserva de Residuales</u></b>	
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	26,504,032.28
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		48,078,992.65
Liberación de Reserva de cupón		219,092.21
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		26,504,032.28
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
<b>Total de Remanente</b>		<b>26,504,032.28</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,334,360.00
% Servicio de deuda	<b>8.00%</b>	2,078,454.50
Remanente		3,255,905.50
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,878,502.50
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,598,068.12
Remanente		2,280,434.38
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,363,137.55
% Servicio de deuda	<b>14.00%</b>	3,637,295.37
Remanente		3,725,842.19
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,957,429.92
% Servicio de deuda	<b>16.00%</b>	4,156,908.99
Remanente		2,800,520.92
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,714,664.67
% Servicio de deuda	<b>15.00%</b>	3,897,102.18
Remanente		3,817,562.49
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		8,723,343.76
% Servicio de deuda	<b>22.00%</b>	5,715,749.86
Remanente		3,007,593.90
<b>Remanente a ECAPo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,619,074.04
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,598,068.12
Remanente		4,021,005.92
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,894,201.05
% Servicio de deuda	<b>5.00%</b>	1,299,034.06
Remanente		3,595,166.99
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		<b>3%</b>
AVP (Sendero)		164,613.37
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>164,613.37</b>
DJ (Periférico)		150,864.10
IVA		24,138.26
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DJ</b>		<b>175,002.36</b>
DIT (Las Torres)		228,481.50
IVA		36,557.04
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DIT</b>		<b>265,038.54</b>
DRT (Ixtapaluca)		216,481.37
IVA		34,637.02
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DRT</b>		<b>251,118.39</b>
PISL (San Luis)		239,211.72
IVA		38,273.88
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total PISL</b>		<b>277,485.60</b>
DEC (Toluca)		271,401.07
IVA		43,424.17
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DEC</b>		<b>314,825.24</b>
ECAPo (Apodaca)		256,940.20
IVA		41,110.43
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECAPo</b>		<b>298,050.63</b>
ECJ (Juárez)		154,732.11
IVA		24,757.14
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECJ</b>		<b>179,489.25</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,925,623.37</b>