

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	
	<b>97</b>
	mar-23
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
<b>Sobre el Valor de los Inmuebles</b>	
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>

<b>Sobre la Ocupación</b>	
<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	100.30
Área Total Rentada m2	13,861.56
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>99.28%</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	306.60
Área Total Rentada m2	17,466.58
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>98.27%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	581.61
Área Total Rentada m2	19,612.93
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>97.12%</b>
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	878.95
Área Total Rentada m2	25,476.04
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>96.66%</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>98.13%</b>

<b>Sobre la Cobranza</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
	<b>5,714,482.71</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,370,970.37
Cobranza Total sin IVA	4,926,278.20
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,222,267.97
Cobranza Renta Variable	31,138.70
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	672,871.53
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	788,204.51
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
	<b>5,260,493.21</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,353,919.01
Cobranza Total sin IVA	4,870,827.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,150,634.03
Cobranza Renta Variable	390,361.10
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	156,455.19
Cobranza de cartera vencida	173,376.72
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	389,666.16
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
	<b>7,745,176.58</b>

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,860,173.69
Cobranza Total sin IVA	7,171,459.80
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,530,312.16
Cobranza Renta Variable	155,281.95
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	466,280.22
Cobranza de cartera vencida	19,585.46
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	573,716.78

**DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)** 8,188,505.33

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,969,154.47
Cobranza Total sin IVA	7,059,056.32
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,975,039.22
Cobranza Renta Variable	345,419.17
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	536,479.93
Cobranza de cartera vencida	202,115.97
Cobranza de rentas Adelantadas	2.03
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,129,449.01

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis** 8,351,503.01

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,648,188.08
Cobranza Total sin IVA	7,199,571.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,305,056.90
Cobranza Renta Variable	62,239.88
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	681,422.26
Cobranza de cartera vencida	99,957.87
Cobranza de rentas Adelantadas	894.66
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,151,931.45

**DEC - Centro Comercial Toluca** 10,233,063.55

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,161,021.49
Cobranza Total sin IVA	8,821,606.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,786,792.70
Cobranza Renta Variable	241,253.66
Cobranza de Guantes	80,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	567,372.08
Cobranza de cartera vencida	146,188.07
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,411,457.04

**ECapo - Centro Comercial Apodaca** 9,989,145.48

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,495,381.50
Cobranza Total sin IVA	8,611,332.31
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,769,975.00
Cobranza Renta Variable	288,431.93
Cobranza de Guantes	354,137.93
Cobranza de Áreas Comunes	977,133.16
Cobranza de cartera vencida	129,565.79
Cobranza de rentas Adelantadas	92,088.49
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,377,813.17

**ECJ - Centro Comercial Juárez** 6,074,214.30

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,100,399.58
Cobranza Total sin IVA	5,624,272.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,836,060.52
Cobranza Renta Variable	37,640.51
Cobranza de Guantes	500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	181,614.32
Cobranza de cartera vencida	56,481.48
Cobranza de rentas Adelantadas	12,475.67
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	449,941.80

**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros** 54,284,404.25  
**IVA Total** 7,272,179.92

<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	788,204.51
Periférico	389,666.16
Las Torres	573,716.78
Ixtapaluca	1,129,449.01
San Luis	1,151,931.45
Toluca	1,411,457.04
Apodaca	1,377,813.17
Juárez	449,941.80
<b>TOTAL IVA</b>	<b>7,272,179.92</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 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	97
Mes	15/abr/23

Días Efectivamente Transcurridos 31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,403,949,632.53
Monto de Amortización Objetivo	12,527,249.88
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,391,422,382.65
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,403,949,632.53
Amortización Real	12,527,249.88
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,391,422,382.65
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	4,926,278.20
IVA	788,204.51
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	4,870,827.05
IVA	389,666.16
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	7,171,459.80
IVA	573,716.78
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)</b>	7,059,056.32
IVA	1,129,449.01
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	7,199,571.56
IVA	1,151,931.45
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	8,821,606.51
IVA	1,411,457.04
<b>ECApO - Centro Comercial Apodaca</b>	8,611,332.31
IVA	1,377,813.17
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	5,624,272.50
IVA	449,941.80
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>54,284,404.25</b>
IVA de Cobranza	<b>7,272,179.92</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>61,556,584.17</b>

Comisiones bancarias \$3,897.60

**Sobre la Reserva de Predial**

Monto Mensual a Reservar 596,037.47

**Sobre la Reserva de Gastos mensuales**

Monto Mensual a Reservar sin 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 -  
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 16,560,541.91

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 1,865,451.15

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual 1,023,444.95

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR 635,451,574.33  
Monto de Amortización Objetiva 51,307,097.86  
Monto de Pago de Intereses 12,527,249.88  
Nivel de DSCR 16,560,541.91  
2.00

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 21,694,300.37  
Residual retenido 1.4 -  
Reserva de Residual Acumulado -

<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		47,828,447.65
Liberación de Reserva de cupón		250,545.00
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		21,694,300.37
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
<b>Total de Remanente</b>		<b>21,694,300.37</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,793,842.87
% Servicio de deuda	8.00%	2,327,023.34
Remanente		2,466,819.53
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,730,388.73
% Servicio de deuda	10.00%	2,908,779.18
Remanente		1,821,609.55
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,940,130.17
% Servicio de deuda	14.00%	4,072,290.85
Remanente		2,867,839.32
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,812,887.67
% Servicio de deuda	16.00%	4,654,046.69
Remanente		2,158,840.99
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,974,000.30
% Servicio de deuda	15.00%	4,363,168.77
Remanente		2,610,831.54
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		8,515,684.32
% Servicio de deuda	22.00%	6,399,314.19
Remanente		2,116,370.13
<b>Remanente a ECAPo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,668,474.36
% Servicio de deuda	10.00%	2,908,779.18
Remanente		3,759,695.19
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,346,683.73
% Servicio de deuda	5.00%	1,454,389.59
Remanente		3,892,294.14
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		<b>3%</b>
AVP (Sendero)		147,788.35
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>147,788.35</b>
DJ (Periférico)		146,124.81
IVA		23,379.97
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DJ</b>		<b>169,504.78</b>
DIT (Las Torres)		215,143.79
IVA		34,423.01
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DIT</b>		<b>249,566.80</b>
DRT (Ixtapaluca)		211,771.69
IVA		33,883.47
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DRT</b>		<b>245,655.16</b>
PISL (San Luis)		215,987.15
IVA		34,557.94
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total PISL</b>		<b>250,545.09</b>
DEC (Toluca)		264,648.20
IVA		42,343.71
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DEC</b>		<b>306,991.91</b>
ECAPo (Apodaca)		258,339.97
IVA		41,334.40
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECAPo</b>		<b>299,674.37</b>
ECJ (Juárez)		168,728.18
IVA		26,996.51
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECJ</b>		<b>195,724.69</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,865,451.15</b>