

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	
	98
	abr-23
Días Efectivamente Transcurridos	
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	258.43
Área Total Rentada m2	15,219.71
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.33%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	100.30
Área Total Rentada m2	13,861.56
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.28%
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	306.60
Área Total Rentada m2	17,466.58
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.27%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	615.82
Área Total Rentada m2	19,578.72
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.95%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	844.88
Área Total Rentada m2	25,510.11
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	96.79%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	450.64
Área Total Rentada m2	20,524.70
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.85%
Ocupación Total	98.13%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,384,243.52
Cobranza Total sin IVA	5,366,683.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,353,005.22
Cobranza Renta Variable	221,471.38
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	718,543.63
Cobranza de cartera vencida	70,000.00
Cobranza de rentas Adelantadas	3,662.93
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	858,669.31
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,404,979.34
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,372,035.75
Cobranza Total sin IVA	5,004,610.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,076,878.19
Cobranza Renta Variable	508,254.32
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	140,409.45
Cobranza de cartera vencida	256,728.33
Cobranza de rentas Adelantadas	22,340.20
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	400,368.84
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,807,655.30

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,889,955.57
Cobranza Total sin IVA	7,229,310.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,450,749.53
Cobranza Renta Variable	202,961.44
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	489,273.20
Cobranza de cartera vencida	86,326.30
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	578,344.84

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 8,225,145.85

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,982,823.45
Cobranza Total sin IVA	7,090,642.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,714,936.99
Cobranza Renta Variable	650,523.93
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	700,969.25
Cobranza de cartera vencida	6,501.72
Cobranza de rentas Adelantadas	17,711.08
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,134,502.88

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 8,729,614.75

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,750,091.37
Cobranza Total sin IVA	7,525,529.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,330,725.12
Cobranza Renta Variable	82,722.40
Cobranza de Guantes	136,206.90
Cobranza de Áreas Comunes	787,217.07
Cobranza de cartera vencida	188,648.99
Cobranza de rentas Adelantadas	9.48
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,204,084.79

DEC - Centro Comercial Toluca 10,600,595.52

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,204,080.11
Cobranza Total sin IVA	9,138,444.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,550,955.72
Cobranza Renta Variable	380,314.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	772,146.48
Cobranza de cartera vencida	435,028.09
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,462,151.11

ECapo - Centro Comercial Apodaca 10,715,913.91

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,520,099.44
Cobranza Total sin IVA	9,237,856.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,911,528.53
Cobranza Renta Variable	486,962.28
Cobranza de Guantes	470,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,201,186.67
Cobranza de cartera vencida	58,184.07
Cobranza de rentas Adelantadas	109,995.27
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,478,057.09

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,004,849.89

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,128,833.78
Cobranza Total sin IVA	5,560,046.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,971,160.13
Cobranza Renta Variable	231,736.39
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	96,886.20
Cobranza de cartera vencida	160,263.44
Cobranza de rentas Adelantadas	0.03
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	444,803.70

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 56,153,124.47
IVA Total 7,560,982.56

Reembolso de IVA	
Sendero	858,669.31
Periférico	400,368.84
Las Torres	578,344.84
Ixtapaluca	1,134,502.88
San Luis	1,204,084.79
Toluca	1,462,151.11
Apodaca	1,478,057.09
Juárez	444,803.70
TOTAL IVA	7,560,982.56

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 98
Mes 15/may/23

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,391,422,382.64
Monto de Amortización Objetivo	10,856,949.90
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,380,565,432.74
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,391,422,382.65
Amortización Real	10,856,949.90
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,380,565,432.75
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	5,366,683.16
IVA	858,669.31
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,004,610.50
IVA	400,368.84
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,229,310.46
IVA	578,344.84
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	7,090,642.97
IVA	1,134,502.88
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,525,529.96
IVA	1,204,084.79
DEC - Centro Comercial Toluca	9,138,444.41
IVA	1,462,151.11
ECApO - Centro Comercial Apodaca	9,237,856.82
IVA	1,478,057.09
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,560,046.19
IVA	444,803.70
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	56,153,124.47
IVA de Cobranza	7,560,982.56
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	63,714,107.03

Comisiones bancarias **\$4,187.60**

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	290,714.32
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	290,714.32
IVA de Gastos Mensuales	46,514.3
Total de Gastos Mensuales con IVA	337,228.6

Pago de interés 15,942,815.88

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 1,928,368.65

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 891,649.52

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR 641,777,012.11
Monto de Amortización Objetiva 52,987,961.05
Monto de Pago de Intereses 10,856,949.90
Nivel de DSCR 15,942,815.88
1.92

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 25,656,043.67
Residual retenido 1.4
Reserva de Residual Acumulado -

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	47,611,308.65
Liberación de Reserva de cupón	217,139.00

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	25,656,043.67
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	
Total de Remanente	25,656,043.67

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos	5,210,468.86
% Servicio de deuda	8.00%
Retención	2,143,981.26
Remanente	3,066,487.60

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos	4,846,307.97
% Servicio de deuda	10.00%
Retención	2,679,976.58
Remanente	2,166,331.39

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos	6,977,475.67
% Servicio de deuda	14.00%
Retención	3,751,967.21
Remanente	3,225,508.46

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos	6,822,241.44
% Servicio de deuda	16.00%
Retención	4,287,962.53
Remanente	2,534,278.91

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos	7,268,802.54
% Servicio de deuda	15.00%
Retención	4,019,964.87
Remanente	3,248,837.67

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos	8,792,437.48
% Servicio de deuda	22.00%
Retención	5,895,948.47
Remanente	2,896,489.01

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos	7,259,987.28
% Servicio de deuda	10.00%
Retención	2,679,976.58
Remanente	4,580,010.71

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos	5,278,088.23
% Servicio de deuda	5.00%
Retención	1,339,988.29
Remanente	3,938,099.94

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		161,000.49
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		161,000.49
DJ (Periférico)		150,138.32
IVA		24,022.13
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		174,160.45
DIT (Las Torres)		216,879.31
IVA		34,700.69
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		251,580.00
DRT (Ixtapaluca)		212,719.29
IVA		34,035.09
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		246,754.38
PISL (San Luis)		225,765.90
IVA		36,122.54
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		261,888.44
DEC (Toluca)		274,153.33
IVA		43,864.53
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		318,017.86
ECAPo (Apodaca)		277,135.70
IVA		44,341.71
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		321,477.41
ECJ (Juárez)		166,801.39
IVA		26,688.22
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		193,489.61
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,928,368.65