

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 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%

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	99 may-23
<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 Río 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	1,309.63
Área Total Rentada m2	17,772.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>93.14%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Río 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 Río 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	596.47
Área Total Rentada m2	19,598.07
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>97.05%</b>
<b>ECAPo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	765.68
Área Total Rentada m2	25,589.31
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>97.09%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	723.84
Área Total Rentada m2	20,251.50
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>96.55%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>97.18%</b>

<b>Sobre la Cobranza</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,409,521.78
Cobranza Total sin IVA	6,160,926.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,382,428.22
Cobranza Renta Variable	931,587.48
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	843,125.73
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	3,785.09
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	985,748.24
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>5,629,770.19</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$0.00
Cobranza Total sin IVA	5,212,750.18
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,226,047.78
Cobranza Renta Variable	576,631.04
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	109,849.14
Cobranza de cartera vencida	300,222.22
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	417,020.01
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>8,451,197.62</b>

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,804,287.91
Cobranza Total sin IVA	7,825,182.98
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,464,306.14
Cobranza Renta Variable	786,553.55
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	552,366.81
Cobranza de cartera vencida	21,956.48
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	626,014.64

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,787,553.06**

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,004,507.21
Cobranza Total sin IVA	8,437,545.74
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,853,532.69
Cobranza Renta Variable	1,587,384.15
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	718,852.74
Cobranza de cartera vencida	275,775.87
Cobranza de rentas Adelantadas	2,000.29
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,350,007.32

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,674,506.43**

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,792,070.89
Cobranza Total sin IVA	10,064,229.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,512,364.39
Cobranza Renta Variable	2,168,033.90
Cobranza de Guantes	113,793.10
Cobranza de Áreas Comunes	955,690.01
Cobranza de cartera vencida	267,990.80
Cobranza de rentas Adelantadas	24,034.48
Otros ingresos	22,323.00
IVA Cobranza Total	1,610,276.75

**DEC - Centro Comercial Toluca 13,042,295.13**

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,238,552.01
Cobranza Total sin IVA	11,243,357.87
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,220,368.03
Cobranza Renta Variable	971,975.04
Cobranza de Guantes	720,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	768,644.35
Cobranza de cartera vencida	562,370.45
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,798,937.26

**ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,046,213.68**

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,558,735.57
Cobranza Total sin IVA	9,522,598.00
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,564,420.86
Cobranza Renta Variable	1,135,946.53
Cobranza de Guantes	24,137.93
Cobranza de Áreas Comunes	1,327,501.01
Cobranza de cartera vencida	256,006.08
Cobranza de rentas Adelantadas	191,654.56
Otros ingresos	22,931.03
IVA Cobranza Total	1,523,615.68

**ECJ - Centro Comercial Juárez 6,536,796.16**

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,093,185.32
Cobranza Total sin IVA	6,052,589.04
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,920,202.55
Cobranza Renta Variable	820,794.94
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	116,810.22
Cobranza de cartera vencida	194,781.31
Cobranza de rentas Adelantadas	0.01
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	484,207.12

**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 64,519,180.02**  
**IVA Total 8,795,827.02**

<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	985,748.24
Periférico	417,020.01
Las Torres	626,014.64
Ixtapaluca	1,350,007.32
San Luis	1,610,276.75
Toluca	1,798,937.26
Apodaca	1,523,615.68
Juárez	484,207.12
<b>TOTAL IVA</b>	<b>8,795,827.02</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	99
Mes	15/jun/23

**Días Efectivamente Transcurridos** 31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,380,565,432.74  
Monto de Amortización Objetivo 13,100,392.03  
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,367,465,040.71  
Amortizaciones Objetivo Pendientes -

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,380,565,432.75  
Amortización Real 13,100,392.03  
Saldo insoluto Real al final del periodo 2,367,465,040.72

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 6,160,926.53  
IVA 985,748.24  
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 5,212,750.18  
IVA 417,020.01  
DIT - Centro Comercial Las Torres 7,825,182.98  
IVA 626,014.64  
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 8,437,545.74  
IVA 1,350,007.32  
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,064,229.68  
IVA 1,610,276.75  
DEC - Centro Comercial Toluca 11,243,357.87  
IVA 1,798,937.26  
ECApo - Centro Comercial Apodaca 9,522,598.00  
IVA 1,523,615.68  
ECJ - Centro Comercial Juárez 6,052,589.04  
IVA 484,207.12  
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA 64,519,180.02  
IVA de Cobranza 8,795,827.02  
Flujo Cobranza TOTAL con IVA 73,315,007.04

Comisiones bancarias \$4,013.60

**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 -  
Representante Común -  
Calificadoras -  
Actualización de Avalúos 127,258.08  
Otros -  
Total de Gastos Mensuales sin IVA 127,258.08  
IVA de Gastos Mensuales 20,361.3  
Total de Gastos Mensuales con IVA 147,619.4

Pago de interés 16,399,450.76

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 2,215,695.03

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual 1,081,285.90

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR 646,362,173.18  
Monto de Amortización Objetiva 61,292,671.31  
Monto de Pago de Intereses 13,100,392.03  
Nivel de DSCR 16,399,450.76  
**1.94**

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 31,224,506.22  
Residual retenido 1.4 -  
Reserva de Residual Acumulado -

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		47,349,300.81
Liberación de Reserva de cupón		262,007.84
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		31,224,506.22
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
<b>Total de Remanente</b>		<b>31,224,506.22</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,996,069.75
% Servicio de deuda	8.00%	2,359,987.42
Remanente		3,636,082.33
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,066,185.42
% Servicio de deuda	10.00%	2,949,984.28
Remanente		2,116,201.14
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,579,185.27
% Servicio de deuda	14.00%	4,129,977.99
Remanente		3,449,207.28
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		8,152,641.66
% Servicio de deuda	16.00%	4,719,974.85
Remanente		3,432,666.81
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		9,747,627.07
% Servicio de deuda	15.00%	4,424,976.42
Remanente		5,322,650.65
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		10,865,858.23
% Servicio de deuda	22.00%	6,489,965.41
Remanente		4,375,892.81
<b>Remanente a ECApo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,553,800.50
% Servicio de deuda	10.00%	2,949,984.28
Remanente		4,603,816.23
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,762,981.11
% Servicio de deuda	5.00%	1,474,992.14
Remanente		4,287,988.97
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		
AVP (Sendero)	3%	184,827.80
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>184,827.80</b>
DJ (Periférico)		156,382.51
IVA		25,021.20
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DJ</b>		<b>181,403.71</b>
DIT (Las Torres)		234,755.49
IVA		37,560.88
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DIT</b>		<b>272,316.37</b>
DRT (Ixtapaluca)		253,126.37
IVA		40,500.22
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DRT</b>		<b>293,626.59</b>
PISL (San Luis)		301,926.89
IVA		48,308.30
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total PISL</b>		<b>350,235.19</b>
DEC (Toluca)		337,300.74
IVA		53,968.12
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DEC</b>		<b>391,268.86</b>
ECApo (Apodaca)		285,677.94
IVA		45,708.47
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECApo</b>		<b>331,386.41</b>
ECJ (Juárez)		181,577.67
IVA		29,052.43
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECJ</b>		<b>210,630.10</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>2,215,695.03</b>