

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	100
	jun-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 Río Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 927,600,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 1,011,700,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,168,800,000
ECAp - 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	106.30
Área Total Rentada m2	13,855.56
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.24%
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 Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	256.06
Área Total Rentada m2	18,446.18
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.63%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	297.60
Área Total Rentada m2	17,475.58
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.33%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	548.35
Área Total Rentada m2	19,646.19
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.28%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	952.23
Área Total Rentada m2	25,402.76
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	96.39%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	717.84
Área Total Rentada m2	20,257.50
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	96.58%
Ocupación Total	97.93%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,421,940.80
Cobranza Total sin IVA	5,954,315.66
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,381,273.84
Cobranza Renta Variable	714,968.69
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	850,968.05
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	7,105.07
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	952,690.51
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,913,192.90
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,390,161.85
Cobranza Total sin IVA	5,475,178.61
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,297,591.61
Cobranza Renta Variable	741,542.45
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	152,737.46
Cobranza de cartera vencida	133,307.08
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	438,014.29
DIT - Centro Comercial Las Torres	9,934,229.69

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,016,078.19
Cobranza Total sin IVA	9,198,360.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,613,738.94
Cobranza Renta Variable	724,933.89
Cobranza de Guantes	1,000,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	485,334.57
Cobranza de cartera vencida	374,353.43
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	735,868.87

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,563,479.90

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,002,996.43
Cobranza Total sin IVA	8,244,379.22
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,838,426.88
Cobranza Renta Variable	1,495,152.17
Cobranza de Guantes	1,379.31
Cobranza de Áreas Comunes	795,063.56
Cobranza de cartera vencida	75,459.79
Cobranza de rentas Adelantadas	3,207.85
Otros ingresos	35,689.66
IVA Cobranza Total	1,319,100.68

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,651,607.06

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,834,444.87
Cobranza Total sin IVA	8,320,350.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,430,971.64
Cobranza Renta Variable	742,445.67
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,051,162.17
Cobranza de cartera vencida	91,868.00
Cobranza de rentas Adelantadas	3,903.43
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,331,256.15

DEC - Centro Comercial Toluca 12,163,840.26

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,312,295.16
Cobranza Total sin IVA	10,486,069.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,878,122.53
Cobranza Renta Variable	844,377.32
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	931,211.79
Cobranza de cartera vencida	392,486.86
Cobranza de rentas Adelantadas	39,870.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,677,771.07

ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,556,171.34

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,534,485.57
Cobranza Total sin IVA	9,962,216.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,279,733.33
Cobranza Renta Variable	1,043,339.09
Cobranza de Guantes	86,206.90
Cobranza de Áreas Comunes	1,506,125.64
Cobranza de cartera vencida	44,827.59
Cobranza de rentas Adelantadas	1,984.13
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,593,954.67

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,042,024.85

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,128,245.41
Cobranza Total sin IVA	5,594,467.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,635,438.28
Cobranza Renta Variable	592,173.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	170,519.17
Cobranza de cartera vencida	196,336.81
Cobranza de rentas Adelantadas	0.01
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	447,557.40

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 63,235,338.53
IVA Total 8,496,213.64

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	952,690.51
Periférico	438,014.29
Las Torres	735,868.87
Ixtapaluca	1,319,100.68
San Luis	1,331,256.15
Toluca	1,677,771.07
Apodaca	1,593,954.67
Juárez	447,557.40
TOTAL IVA	8,496,213.64

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	100
Mes	15/jul/23
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,367,465,040.71
Monto de Amortización Objetivo	13,509,779.28
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,353,955,261.43
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,367,465,040.72
Amortización Real	13,509,779.28
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,353,955,261.44

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	5,954,315.66
IVA	952,690.51
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,475,178.61
IVA	438,014.29
DIT - Centro Comercial Las Torres	9,198,360.82
IVA	735,868.87
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	8,244,379.22
IVA	1,319,100.68
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,320,350.91
IVA	1,331,256.15
DEC - Centro Comercial Toluca	10,486,069.19
IVA	1,677,771.07
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	9,962,216.67
IVA	1,593,954.67
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,594,467.45
IVA	447,557.40
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	63,235,338.53
IVA de Cobranza	8,496,213.64
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	71,731,552.17

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 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	15,783,100.27
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	2,172,009.07
---------------	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,108,027.64
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	656,969,189.77
Monto de Amortización Objetiva	60,074,086.80
Monto de Pago de Intereses	13,509,779.28
Nivel de DSCR	15,783,100.27
	2.04

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	30,218,113.66
Residual retenido	-
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		47,079,105.23
Liberación de Reserva de cupón		270,195.58
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		30,218,113.66
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		30,218,113.66
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,797,801.19
% Servicio de deuda	8.00%	2,343,430.36
Remanente		3,454,370.82
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		5,322,161.32
% Servicio de deuda	10.00%	2,929,287.96
Remanente		2,392,873.37
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		8,908,328.50
% Servicio de deuda	14.00%	4,101,003.14
Remanente		4,807,325.36
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,970,485.28
% Servicio de deuda	16.00%	4,686,860.73
Remanente		3,283,624.55
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		8,068,455.24
% Servicio de deuda	15.00%	4,393,931.93
Remanente		3,674,523.30
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		10,140,819.13
% Servicio de deuda	22.00%	6,444,433.50
Remanente		3,696,385.63
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		7,980,800.42
% Servicio de deuda	10.00%	2,929,287.96
Remanente		5,051,512.46
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,322,142.14
% Servicio de deuda	5.00%	1,464,643.98
Remanente		3,857,498.17
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	178,629.47
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		178,629.47
DJ (Periférico)		164,255.36
IVA		26,280.86
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		190,536.22
DIT (Las Torres)		275,950.82
IVA		44,152.13
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		320,102.95
DRT (Ixtapaluca)		247,331.38
IVA		39,573.02
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		286,904.40
PISL (San Luis)		249,610.53
IVA		39,937.68
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		289,548.21
DEC (Toluca)		314,582.08
IVA		50,333.13
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		364,915.21
ECApo (Apodaca)		298,866.50
IVA		47,818.64
Retención del 6% de IVA		-
Total ECApo		346,685.14
ECJ (Juárez)		167,834.02
IVA		26,853.44
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		194,687.46
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,172,009.07