

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	101
	jul-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	55.32
Área Total Rentada m2	19,027.30
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.71%
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	349.69
Área Total Rentada m2	18,352.55
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.13%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	385.81
Área Total Rentada m2	17,387.37
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.83%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	504.72
Área Total Rentada m2	19,689.82
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.50%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	970.60
Área Total Rentada m2	25,384.39
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	96.32%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	303.48
Área Total Rentada m2	20,671.86
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	98.55%
Ocupación Total	98.08%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,435,464.32
Cobranza Total sin IVA	5,900,995.54
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,324,547.67
Cobranza Renta Variable	652,827.81
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	831,813.42
Cobranza de cartera vencida	82,117.76
Cobranza de rentas Adelantadas	9,688.88
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	944,159.29
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,559,205.77
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,420,871.93
Cobranza Total sin IVA	6,073,338.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,125,365.09
Cobranza Renta Variable	1,660,916.04
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	168,335.97
Cobranza de cartera vencida	89,973.65
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	28,747.93
IVA Cobranza Total	485,867.09
DIT - Centro Comercial Las Torres	10,362,347.91

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,980,458.41
Cobranza Total sin IVA	9,594,766.58
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,550,016.06
Cobranza Renta Variable	466,701.39
Cobranza de Guantes	2,000,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	507,264.29
Cobranza de cartera vencida	70,784.85
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	767,581.33

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,537,254.29

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,955,554.93
Cobranza Total sin IVA	8,221,770.94
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,964,976.17
Cobranza Renta Variable	1,175,460.97
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	859,725.72
Cobranza de cartera vencida	221,607.78
Cobranza de rentas Adelantadas	0.29
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,315,483.35

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,153,089.47

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,725,425.97
Cobranza Total sin IVA	8,752,663.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,667,040.84
Cobranza Renta Variable	602,706.47
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,083,460.01
Cobranza de cartera vencida	199,426.92
Cobranza de rentas Adelantadas	29.09
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,400,426.13

DEC - Centro Comercial Toluca 11,397,832.54

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,353,185.42
Cobranza Total sin IVA	9,825,717.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,995,067.22
Cobranza Renta Variable	601,336.04
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	850,796.34
Cobranza de cartera vencida	199,207.76
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	29,310.34
IVA Cobranza Total	1,572,114.83

ECapo - Centro Comercial Apodaca 12,252,343.63

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,480,433.69
Cobranza Total sin IVA	10,562,365.20
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,393,128.71
Cobranza Renta Variable	976,073.14
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,413,070.76
Cobranza de cartera vencida	95,293.10
Cobranza de rentas Adelantadas	54,780.00
Otros ingresos	280,019.49
IVA Cobranza Total	1,689,978.43

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,728,546.19

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,258,792.28
Cobranza Total sin IVA	6,230,135.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,013,912.92
Cobranza Renta Variable	577,289.11
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	176,958.17
Cobranza de cartera vencida	461,975.13
Cobranza de rentas Adelantadas	0.04
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	498,410.83

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 65,161,753.35
IVA Total 8,674,021.28

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	944,159.29
Periférico	485,867.09
Las Torres	767,581.33
Ixtapaluca	1,315,483.35
San Luis	1,400,426.13
Toluca	1,572,114.83
Apodaca	1,689,978.43
Juárez	498,410.83
TOTAL IVA	8,674,021.28

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	101
Mes	15/ago/23
<u>Días Efectivamente Transcurridos</u>	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,353,955,261.43
Monto de Amortización Objetivo	13,755,411.63
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,340,199,849.79
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,353,955,261.44
Amortización Real	13,755,411.63
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,340,199,849.81

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	5,900,995.54
IVA	944,159.29
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,073,338.68
IVA	485,867.09
DIT - Centro Comercial Las Torres	9,594,766.58
IVA	767,581.33
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	8,221,770.94
IVA	1,315,483.35
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,752,663.34
IVA	1,400,426.13
DEC - Centro Comercial Toluca	9,825,717.71
IVA	1,572,114.83
ECApO - Centro Comercial Apodaca	10,562,365.20
IVA	1,689,978.43
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,230,135.36
IVA	498,410.83
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	65,161,753.35
IVA de Cobranza	8,674,021.28
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	73,835,774.63

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 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	1,714,896.20
IVA de arrendamiento de MAGA	1,478,358.79
	236,537.41

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	16,216,136.25
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	2,239,304.25
---------------	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,109,086.08
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	666,898,332.99
Monto de Amortización Objetiva	61,872,625.05
Monto de Pago de Intereses	13,755,411.63
Nivel de DSCR	16,216,136.25
	2.06

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	31,317,040.04
Residual retenido	-
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		46,803,997.00
Liberación de Reserva de cupón		275,108.23
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		31,317,040.04
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		31,317,040.04
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,746,160.70
% Servicio de deuda	8.00%	2,397,723.83
Remanente		3,348,436.87
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		5,899,605.47
% Servicio de deuda	10.00%	2,997,154.79
Remanente		2,902,450.68
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		9,291,079.39
% Servicio de deuda	14.00%	4,196,016.70
Remanente		5,095,062.69
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,948,823.84
% Servicio de deuda	16.00%	4,795,447.66
Remanente		3,153,376.18
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		8,485,873.26
% Servicio de deuda	15.00%	4,495,732.18
Remanente		3,990,141.08
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		9,503,667.99
% Servicio de deuda	22.00%	6,593,740.53
Remanente		2,909,927.46
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		8,477,638.44
% Servicio de deuda	10.00%	2,997,154.79
Remanente		5,480,483.65
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,935,738.83
% Servicio de deuda	5.00%	1,498,577.39
Remanente		4,437,161.44
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	177,029.87
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		177,029.87
DJ (Periférico)		182,200.16
IVA		29,152.03
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		211,352.19
DIT (Las Torres)		287,843.00
IVA		46,054.88
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		333,897.88
DRT (Ixtapaluca)		246,653.13
IVA		39,464.50
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		286,117.63
PISL (San Luis)		262,579.90
IVA		42,012.78
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		304,592.68
DEC (Toluca)		294,771.53
IVA		47,163.44
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		341,934.97
ECApo (Apodaca)		316,870.96
IVA		50,699.35
Retención del 6% de IVA		-
Total ECApo		367,570.31
ECJ (Juárez)		186,904.06
IVA		29,904.65
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		216,808.71
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,239,304.25