

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	102
	ago-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	106.30
Área Total Rentada m2	13,855.56
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>99.24%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	55.32
Área Total Rentada m2	19,027.30
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.71%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	311.21
Área Total Rentada m2	18,391.03
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana</b>	<b>98.34%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	416.04
Área Total Rentada m2	17,357.14
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>97.66%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	510.72
Área Total Rentada m2	19,683.82
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>97.47%</b>
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	604.40
Área Total Rentada m2	25,750.59
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>97.71%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	303.48
Área Total Rentada m2	20,671.86
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>98.55%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>98.32%</b>

<b>Sobre la Cobranza</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,444,936.75
Cobranza Total sin IVA	6,617,591.86
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,452,314.24
Cobranza Renta Variable	847,373.47
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,042,578.75
Cobranza de cartera vencida	234,181.21
Cobranza de rentas Adelantadas	6,144.19
Otros Ingresos	35,000.00
IVA Cobranza Total	1,058,814.70
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>5,817,803.24</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,423,752.00
Cobranza Total sin IVA	5,386,854.85
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,281,823.75
Cobranza Renta Variable	618,659.73
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	226,362.82
Cobranza de cartera vencida	260,008.55
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	430,948.39
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>9,017,254.92</b>

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,988,778.50
Cobranza Total sin IVA	8,349,310.11
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,835,431.31
Cobranza Renta Variable	763,115.27
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	575,393.91
Cobranza de cartera vencida	65,835.19
Cobranza de rentas Adelantadas	109,534.44
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	667,944.81

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,785,618.96**

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,020,024.29
Cobranza Total sin IVA	8,435,878.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,978,969.25
Cobranza Renta Variable	1,505,800.18
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	788,495.06
Cobranza de cartera vencida	57,400.43
Cobranza de rentas Adelantadas	5,213.48
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,349,740.55

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,787,271.18**

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,816,594.41
Cobranza Total sin IVA	9,299,371.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,669,691.38
Cobranza Renta Variable	906,189.59
Cobranza de Guantes	500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,111,051.13
Cobranza de cartera vencida	112,420.89
Cobranza de rentas Adelantadas	18.72
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,487,899.47

**DEC - Centro Comercial Toluca 11,496,426.41**

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,335,414.26
Cobranza Total sin IVA	9,910,712.42
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,913,263.61
Cobranza Renta Variable	721,942.91
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,029,034.70
Cobranza de cartera vencida	246,471.21
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,585,713.99

**ECapo - Centro Comercial Apodaca 13,346,917.21**

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,655,238.69
Cobranza Total sin IVA	11,505,963.11
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,644,784.75
Cobranza Renta Variable	1,073,565.51
Cobranza de Guantes	483,793.10
Cobranza de Áreas Comunes	1,850,949.54
Cobranza de cartera vencida	252,119.21
Cobranza de rentas Adelantadas	200,751.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,840,954.10

**ECJ - Centro Comercial Juárez 6,781,102.34**

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,281,492.88
Cobranza Total sin IVA	6,278,798.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,908,883.44
Cobranza Renta Variable	745,106.27
Cobranza de Guantes	80,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	220,779.10
Cobranza de cartera vencida	124,608.30
Cobranza de rentas Adelantadas	199,421.35
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	502,303.88

**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 65,784,480.93**  
**IVA Total 8,924,319.89**

<b><u>Reembolso de IVA</u></b>	
Sendero	1,058,814.70
Periférico	430,948.39
Las Torres	667,944.81
Ixtapaluca	1,349,740.55
San Luis	1,487,899.47
Toluca	1,585,713.99
Apodaca	1,840,954.10
Juárez	502,303.88
<b>TOTAL IVA</b>	<b>8,924,319.89</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	102
Mes	15/sep/23
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,340,199,849.79
Monto de Amortización Objetivo	13,100,392.03
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,327,099,457.76
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,340,199,849.81
Amortización Real	13,100,392.03
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,327,099,457.78

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>	6,617,591.86
IVA	1,058,814.70
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	5,386,854.85
IVA	430,948.39
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	8,349,310.11
IVA	667,944.81
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)</b>	8,435,878.41
IVA	1,349,740.55
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	9,299,371.71
IVA	1,487,899.47
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	9,910,712.42
IVA	1,585,713.99
<b>ECAPo - Centro Comercial Apodaca</b>	11,505,963.11
IVA	1,840,954.10
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	6,278,798.46
IVA	502,303.88
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>65,784,480.93</b>
IVA de Cobranza	<b>8,924,319.89</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>74,708,800.82</b>

Comisiones bancarias	<b>\$3,978.80</b>
----------------------	-------------------

**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	-
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	-
IVA de Gastos Mensuales	-
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	-

Pago de interés	16,121,376.74
-----------------	---------------

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual	2,257,535.49
---------------	--------------

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual	1,171,437.76
---------------	--------------

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR	675,586,840.51
Monto de Amortización Objetiva	62,539,022.49
Monto de Pago de Intereses	13,100,392.03
Nivel de DSCR	16,121,376.74
	<b>2.08</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	32,733,701.96
Residual retenido	-
Reserva de Residual Acumulado	-

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		46,541,989.16
Liberación de Reserva de cupón		262,007.84
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		32,733,701.96
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
<b>Total de Remanente</b>		<b>32,733,701.96</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,446,250.05
% Servicio de deuda	8.00%	2,337,741.50
Remanente		4,108,508.55
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,243,249.92
% Servicio de deuda	10.00%	2,922,176.88
Remanente		2,321,073.04
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		8,097,698.92
% Servicio de deuda	14.00%	4,091,047.63
Remanente		4,006,651.29
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		8,165,462.21
% Servicio de deuda	16.00%	4,675,483.00
Remanente		3,489,979.21
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		9,022,914.16
% Servicio de deuda	15.00%	4,383,265.32
Remanente		4,639,648.84
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		9,599,429.91
% Servicio de deuda	22.00%	6,428,789.13
Remanente		3,170,640.78
<b>Remanente a ECApo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		9,394,637.80
% Servicio de deuda	10.00%	2,922,176.88
Remanente		6,472,460.92
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,985,827.78
% Servicio de deuda	5.00%	1,461,088.44
Remanente		4,524,739.34
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		
AVP (Sendero)	3%	198,527.76
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>198,527.76</b>
DJ (Periférico)		161,605.65
IVA		25,856.90
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DJ</b>		<b>187,462.55</b>
DIT (Las Torres)		250,479.30
IVA		40,076.69
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DIT</b>		<b>290,555.99</b>
DRT (Ixtapaluca)		253,076.35
IVA		40,492.22
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DRT</b>		<b>293,568.57</b>
PISL (San Luis)		278,981.15
IVA		44,636.98
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total PISL</b>		<b>323,618.13</b>
DEC (Toluca)		297,321.37
IVA		47,571.42
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DEC</b>		<b>344,892.79</b>
ECApo (Apodaca)		345,178.89
IVA		55,228.62
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECApo</b>		<b>400,407.51</b>
ECJ (Juárez)		188,363.95
IVA		30,138.23
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECJ</b>		<b>218,502.18</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>2,257,535.49</b>