

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 | 104 |
| | oct-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 | 293.21 |
| Área Total Rentada m2 | 18,409.03 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana | 98.43% |
| PISL - Centro Comercial Sendero San Luis | |
| Área Total de Venta m2 | 17,773.18 |
| Área Desocupada m2 | 284.97 |
| Área Total Rentada m2 | 17,488.21 |
| Ocupación Total - Centro Comercial San Luis | 98.40% |
| DEC - Centro Comercial Toluca | |
| Área Total de Venta m2 | 20,194.54 |
| Área Desocupada m2 | 494.10 |
| Área Total Rentada m2 | 19,700.44 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Toluca | 97.55% |
| ECAp - Centro Comercial Apodaca | |
| Área Total de Venta m2 | 26,354.99 |
| Área Desocupada m2 | 342.60 |
| Área Total Rentada m2 | 26,012.39 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca | 98.70% |
| ECJ - Centro Comercial Juárez | |
| Área Total de Venta m2 | 20,975.34 |
| Área Desocupada m2 | 298.70 |
| Área Total Rentada m2 | 20,676.64 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Juárez | 98.58% |
| Ocupación Total | 98.62% |

| Sobre la Cobranza | |
|---|---------------------|
| AVP - Centro Comercial Sendero | |
| Renta Base Contratada sin IVA | \$4,597,457.19 |
| Cobranza Total sin IVA | 5,544,724.65 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 4,520,172.62 |
| Cobranza Renta Variable | 220,687.89 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | 788,350.58 |
| Cobranza de cartera vencida | - |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 15,513.56 |
| Otros Ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 887,155.94 |
| DJ - Centro Comercial Plaza Periférico | 5,478,562.88 |
| Renta Base Contratada sin IVA | \$4,483,433.93 |
| Cobranza Total sin IVA | 5,072,743.41 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 4,292,111.80 |
| Cobranza Renta Variable | 432,628.89 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | 185,740.01 |
| Cobranza de cartera vencida | 149,232.40 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 13,030.31 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 405,819.47 |
| DIT - Centro Comercial Las Torres | 8,101,416.36 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | \$7,133,977.57 |
| Cobranza Total sin IVA | 7,501,311.44 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 6,736,089.99 |
| Cobranza Renta Variable | 167,717.46 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | 575,255.84 |
| Cobranza de cartera vencida | 18,544.44 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 3,703.70 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 600,104.92 |

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 8,540,178.36

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | \$6,101,515.90 |
| Cobranza Total sin IVA | 7,362,222.72 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 6,109,913.16 |
| Cobranza Renta Variable | 504,742.60 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | 651,036.78 |
| Cobranza de cartera vencida | 96,530.17 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | - |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 1,177,955.64 |

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,615,731.87

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | \$6,967,934.20 |
| Cobranza Total sin IVA | 8,289,424.03 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 6,848,450.93 |
| Cobranza Renta Variable | 149,863.52 |
| Cobranza de Guantes | 65,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | 930,148.31 |
| Cobranza de cartera vencida | 272,073.34 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 23,887.93 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 1,326,307.84 |

DEC - Centro Comercial Toluca 12,077,694.22

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | \$8,450,131.14 |
| Cobranza Total sin IVA | 10,411,805.36 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 8,191,666.98 |
| Cobranza Renta Variable | 349,700.46 |
| Cobranza de Guantes | 415,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | 883,080.57 |
| Cobranza de cartera vencida | 510,025.16 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 62,332.19 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 1,665,888.86 |

ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,904,231.49

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | \$8,018,343.16 |
| Cobranza Total sin IVA | 10,262,268.53 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 7,116,453.97 |
| Cobranza Renta Variable | 525,172.62 |
| Cobranza de Guantes | 660,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | 1,427,386.77 |
| Cobranza de cartera vencida | 9,482.77 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 484,772.41 |
| Otros ingresos | 39,000.00 |
| IVA Cobranza Total | 1,641,962.96 |

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,357,613.84

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | \$5,381,972.38 |
| Cobranza Total sin IVA | 5,886,679.48 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 5,277,083.31 |
| Cobranza Renta Variable | 202,360.06 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | 114,425.23 |
| Cobranza de cartera vencida | 219,292.91 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 73,517.96 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 470,934.36 |

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 60,331,179.62
IVA Total 8,176,129.99

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Reembolso de IVA | |
| Sendero | 887,155.94 |
| Periférico | 405,819.47 |
| Las Torres | 600,104.92 |
| Ixtapaluca | 1,177,955.64 |
| San Luis | 1,326,307.84 |
| Toluca | 1,665,888.86 |
| Apodaca | 1,641,962.96 |
| Juárez | 470,934.36 |
| TOTAL IVA | 8,176,129.99 |

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 | 104 |
| Mes | 15/nov/23 |
| <u>Días Efectivamente Transcurridos</u> | 31 |

Sobre los Certificados Bursátiles

| | |
|--|------------------|
| Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo | 2,311,133,354.97 |
| Monto de Amortización Objetivo | 14,082,921.43 |
| Saldo insoluto Objetivo al final del periodo | 2,297,050,433.54 |
| Amortizaciones Objetivo Pendientes | - |

| | |
|--|------------------|
| Saldo inicial Real al inicio del periodo | 2,311,133,354.99 |
| Amortización Real | 14,082,921.43 |
| Saldo insoluto Real al final del periodo | 2,297,050,433.56 |

| | |
|---|---|
| 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 | 5,544,724.65 |
| IVA | 887,155.94 |
| DJ - Centro Comercial Plaza Periférico | 5,072,743.41 |
| IVA | 405,819.47 |
| DIT - Centro Comercial Las Torres | 7,501,311.44 |
| IVA | 600,104.92 |
| DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) | 7,362,222.72 |
| IVA | 1,177,955.64 |
| PISL - Centro Comercial Sendero San Luis | 8,289,424.03 |
| IVA | 1,326,307.84 |
| DEC - Centro Comercial Toluca | 10,411,805.36 |
| IVA | 1,665,888.86 |
| ECAPo - Centro Comercial Apodaca | 10,262,268.53 |
| IVA | 1,641,962.96 |
| ECJ - Centro Comercial Juárez | 5,886,679.48 |
| IVA | 470,934.36 |
| Flujo Cobranza TOTAL sin IVA | 60,331,179.62 |
| IVA de Cobranza | 8,176,129.99 |
| Flujo Cobranza TOTAL con IVA | 68,507,309.61 |

| | |
|----------------------|-------------------|
| Comisiones bancarias | \$3,874.40 |
|----------------------|-------------------|

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 | 15,921,140.89 |
|-----------------|---------------|

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

| | |
|---------------|--------------|
| Monto Mensual | 2,072,910.36 |
|---------------|--------------|

Sobre Productos Financieros

| | |
|---------------|--------------|
| Monto Mensual | 1,134,432.47 |
|---------------|--------------|

Sobre el Cálculo del DSCR

| | |
|--------------------------------|----------------|
| NOI para el cálculo del DSCR | 689,088,258.95 |
| Monto de Amortización Objetiva | 57,212,314.93 |
| Monto de Pago de Intereses | 14,082,921.43 |
| Nivel de DSCR | 15,921,140.89 |
| | 1.95 |

Sobre la Reserva de Residuales

| | |
|--|---------------|
| Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) | 26,645,831.34 |
| Residual retenido | 1.4 |
| Reserva de Residual Acumulado | |

Sobre la Reserva de Cupón

| | | |
|---|--------|----------------------|
| Monto de la Reserva (3 meses) | | 45,941,008.67 |
| Liberación de Reserva de cupón | | 281,658.43 |
| <u>Sobre la Liberación de Remanentes</u> | | |
| Monto Total a Liberar del Periodo | | 26,645,831.34 |
| Monto Total a Liberar Proveniente Reserva | | |
| Total de Remanente | | 26,645,831.34 |
| Remanente a AVP (Sendero) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 5,402,616.79 |
| % Servicio de deuda | 8.00% | 2,400,324.99 |
| Remanente | | 3,002,291.80 |
| Remanente a DJ (Periférico) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 4,936,379.47 |
| % Servicio de deuda | 10.00% | 3,000,406.23 |
| Remanente | | 1,935,973.24 |
| Remanente a DIT (Las Torres) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 7,274,044.48 |
| % Servicio de deuda | 14.00% | 4,200,568.72 |
| Remanente | | 3,073,475.75 |
| Remanente a DRT (Ixtapaluca) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 7,123,265.60 |
| % Servicio de deuda | 16.00% | 4,800,649.97 |
| Remanente | | 2,322,615.63 |
| Remanente a PISL (San Luis) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 8,042,577.52 |
| % Servicio de deuda | 15.00% | 4,500,609.35 |
| Remanente | | 3,541,968.17 |
| Remanente a DEC (Toluca) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 10,074,966.62 |
| % Servicio de deuda | 22.00% | 6,600,893.71 |
| Remanente | | 3,474,072.91 |
| Remanente a ECApo (Apodaca) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 8,190,533.69 |
| % Servicio de deuda | 10.00% | 3,000,406.23 |
| Remanente | | 5,190,127.46 |
| Remanente a ECJ (Juárez) | | |
| Cobranza neta de gastos | | 5,605,509.50 |
| % Servicio de deuda | 5.00% | 1,500,203.12 |
| Remanente | | 4,105,306.38 |
| <u>Comisión 3% (c/ IVA)</u> | | |
| AVP (Sendero) | 3% | 166,341.74 |
| IVA | | - |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total AVP | | 166,341.74 |
| DJ (Periférico) | | 152,182.30 |
| IVA | | 24,349.17 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total DJ | | 176,531.47 |
| DIT (Las Torres) | | 225,039.34 |
| IVA | | 36,006.29 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total DIT | | 261,045.63 |
| DRT (Ixtapaluca) | | 220,866.68 |
| IVA | | 35,338.67 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total DRT | | 256,205.35 |
| PISL (San Luis) | | 248,682.72 |
| IVA | | 39,789.24 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total PISL | | 288,471.96 |
| DEC (Toluca) | | 312,354.16 |
| IVA | | 49,976.67 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total DEC | | 362,330.83 |
| ECApo (Apodaca) | | 307,868.06 |
| IVA | | 49,258.89 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total ECApo | | 357,126.95 |
| ECJ (Juárez) | | 176,600.38 |
| IVA | | 28,256.06 |
| Retención del 6% de IVA | | - |
| Total ECJ | | 204,856.44 |
| TOTAL COMISIÓN C/IVA | | 2,072,910.36 |