

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	105
	nov-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
ECAPo - 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	311.66
Área Total Rentada m2	15,166.48
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	97.99%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	112.55
Área Total Rentada m2	13,849.31
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.19%
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	324.54
Área Total Rentada m2	18,377.70
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.26%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	290.97
Área Total Rentada m2	17,482.21
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.36%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	541.32
Área Total Rentada m2	19,653.22
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.32%
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	351.60
Área Total Rentada m2	26,003.39
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.67%
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	98.52%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,584,237.04
Cobranza Total sin IVA	5,354,509.21
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,550,051.26
Cobranza Renta Variable	47,924.84
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	716,265.88
Cobranza de cartera vencida	40,267.23
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	856,721.47
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,947,126.82
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,519,383.50
Cobranza Total sin IVA	5,506,598.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,278,640.28
Cobranza Renta Variable	488,874.20
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	232,500.83
Cobranza de cartera vencida	140,721.50
Cobranza de rentas Adelantadas	365,862.09
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	440,527.91
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,454,318.28

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,152,252.81
Cobranza Total sin IVA	7,828,072.48
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,809,807.69
Cobranza Renta Variable	222,990.56
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	684,626.22
Cobranza de cartera vencida	75,005.31
Cobranza de rentas Adelantadas	35,642.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	626,245.80

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 9,421,710.60

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,108,144.48
Cobranza Total sin IVA	8,122,164.31
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,224,641.10
Cobranza Renta Variable	529,769.66
Cobranza de Guantes	415,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	811,675.96
Cobranza de cartera vencida	67,525.86
Cobranza de rentas Adelantadas	73,551.72
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,299,546.29

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,347,223.51

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,974,918.04
Cobranza Total sin IVA	8,057,951.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,540,853.41
Cobranza Renta Variable	130,792.17
Cobranza de Guantes	90,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	991,950.67
Cobranza de cartera vencida	271,760.78
Cobranza de rentas Adelantadas	8,456.34
Otros ingresos	24,137.93
IVA Cobranza Total	1,289,272.21

DEC - Centro Comercial Toluca 11,107,470.70

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,472,273.00
Cobranza Total sin IVA	9,575,405.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,953,767.93
Cobranza Renta Variable	329,643.13
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	993,620.21
Cobranza de cartera vencida	205,017.24
Cobranza de rentas Adelantadas	93,357.27
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,532,064.92

ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,725,083.33

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,026,551.54
Cobranza Total sin IVA	10,107,830.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,461,980.98
Cobranza Renta Variable	525,149.41
Cobranza de Guantes	160,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,407,920.57
Cobranza de cartera vencida	83,482.76
Cobranza de rentas Adelantadas	469,296.74
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,617,252.87

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,232,550.58

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,410,176.32
Cobranza Total sin IVA	5,770,880.17
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,304,911.67
Cobranza Renta Variable	192,473.79
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	145,430.59
Cobranza de cartera vencida	46,144.44
Cobranza de rentas Adelantadas	52,290.06
Otros ingresos	29,629.63
IVA Cobranza Total	461,670.41

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 60,323,412.62
IVA Total 8,123,301.88

Reembolso de IVA	
Sendero	856,721.47
Periférico	440,527.91
Las Torres	626,245.80
Ixtapaluca	1,299,546.29
San Luis	1,289,272.21
Toluca	1,532,064.92
Apodaca	1,617,252.87
Juárez	461,670.41
TOTAL IVA	8,123,301.88

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	105
Mes	15/dic/23
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,297,050,433.54
Monto de Amortización Objetivo	12,281,617.53
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,284,768,816.01
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,297,050,433.56
Amortización Real	12,281,617.53
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,284,768,816.03

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	5,354,509.21
IVA	856,721.47
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,506,598.91
IVA	440,527.91
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,828,072.48
IVA	626,245.80
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (xtapaluca)	8,122,164.31
IVA	1,299,546.29
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,057,951.30
IVA	1,289,272.21
DEC - Centro Comercial Toluca	9,575,405.78
IVA	1,532,064.92
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	10,107,830.46
IVA	1,617,252.87
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,770,880.17
IVA	461,670.41
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	60,323,412.62
IVA de Cobranza	8,123,301.88
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	68,446,714.50

Comisiones bancarias	\$4,002.00
----------------------	-------------------

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	455,515.36
Actualización de Avalúos	721,126.72
Otros	27,576.96
Total de Gastos Mensuales sin IVA	1,204,219.04
IVA de Gastos Mensuales	192,675.0
Total de Gastos Mensuales con IVA	

Pago de interés	15,313,669.56
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	2,073,553.12	3%
---------------	--------------	----

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,105,623.29
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	694,196,235.80
Monto de Amortización Objetiva	57,175,971.76
Monto de Pago de Intereses	12,281,617.53
Nivel de DSCR	15,313,669.56
	1.92

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	29,017,260.04	
Residual retenido	-	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-	

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		45,695,376.32
Liberación de Reserva de cupón		245,632.35
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		29,017,260.04
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		29,017,260.04
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,215,792.87
% Servicio de deuda	8.00%	2,207,622.97
Remanente		3,008,169.90
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		5,352,243.12
% Servicio de deuda	10.00%	2,759,528.71
Remanente		2,592,714.41
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		7,585,383.08
% Servicio de deuda	14.00%	3,863,340.19
Remanente		3,722,042.89
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,852,131.33
% Servicio de deuda	16.00%	4,415,245.93
Remanente		3,436,885.40
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,814,819.52
% Servicio de deuda	15.00%	4,139,293.06
Remanente		3,675,526.46
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		9,261,307.66
% Servicio de deuda	22.00%	6,070,963.16
Remanente		3,190,344.50
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		8,038,576.40
% Servicio de deuda	10.00%	2,759,528.71
Remanente		5,279,047.69
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,492,293.15
% Servicio de deuda	5.00%	1,379,764.35
Remanente		4,112,528.80
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	160,635.28
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		160,635.28
DJ (Periférico)		165,197.97
IVA		26,431.68
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		191,629.65
DIT (Las Torres)		234,842.17
IVA		37,574.75
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		272,416.92
DRT (Ixtapaluca)		243,664.93
IVA		38,986.39
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		282,651.32
PISL (San Luis)		241,738.54
IVA		38,678.17
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		280,416.71
DEC (Toluca)		287,262.17
IVA		45,961.95
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		333,224.12
ECAPo (Apodaca)		303,234.91
IVA		48,517.59
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		351,752.50
ECJ (Juárez)		173,126.41
IVA		27,700.23
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		200,826.64
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,073,553.12