

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	106
	dic-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	305.66
Área Total Rentada m2	15,172.48
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>98.03%</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	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	230.91
Área Total Rentada m2	18,471.33
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana</b>	<b>98.77%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	278.97
Área Total Rentada m2	17,494.21
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>98.43%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	574.21
Área Total Rentada m2	19,620.33
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>97.16%</b>
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	322.60
Área Total Rentada m2	26,032.39
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.78%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	304.70
Área Total Rentada m2	20,670.64
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>98.55%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>98.59%</b>

<b>Sobre la Cobranza</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,610,714.23
Cobranza Total sin IVA	7,677,018.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,553,594.21
Cobranza Renta Variable	179,895.28
Cobranza de Guantes	2,000,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	835,304.77
Cobranza de cartera vencida	108,224.21
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,228,322.95
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>5,945,488.52</b>
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,557,768.44
Cobranza Total sin IVA	5,505,081.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,057,683.12
Cobranza Renta Variable	880,014.07
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	296,014.09
Cobranza de cartera vencida	271,370.68
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	440,406.56
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>8,470,064.31</b>

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,172,281.38
Cobranza Total sin IVA	7,842,652.14
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,805,006.71
Cobranza Renta Variable	420,075.96
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	550,136.52
Cobranza de cartera vencida	67,432.94
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	627,412.17

**DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 8,628,297.71**

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,229,610.79
Cobranza Total sin IVA	7,438,187.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,801,213.79
Cobranza Renta Variable	601,249.97
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	864,680.81
Cobranza de cartera vencida	171,043.10
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,190,110.03

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,408,165.50**

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,019,425.39
Cobranza Total sin IVA	8,110,487.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,610,546.80
Cobranza Renta Variable	104,175.52
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,211,777.05
Cobranza de cartera vencida	173,337.13
Cobranza de rentas Adelantadas	1,641.77
Otros ingresos	9,009.23
IVA Cobranza Total	1,297,678.00

**DEC - Centro Comercial Toluca 12,000,595.08**

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,482,334.41
Cobranza Total sin IVA	10,345,340.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,135,256.58
Cobranza Renta Variable	569,545.12
Cobranza de Guantes	125,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,082,295.96
Cobranza de cartera vencida	340,261.91
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	92,981.03
IVA Cobranza Total	1,655,254.49

**ECApO - Centro Comercial Apodaca 11,527,919.60**

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,135,629.80
Cobranza Total sin IVA	9,937,861.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,743,023.92
Cobranza Renta Variable	598,285.42
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,847,920.80
Cobranza de cartera vencida	127,396.55
Cobranza de rentas Adelantadas	611,105.72
Otros ingresos	10,129.31
IVA Cobranza Total	1,590,057.88

**ECJ - Centro Comercial Juárez 6,440,535.61**

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,402,964.43
Cobranza Total sin IVA	5,963,458.90
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,060,157.81
Cobranza Renta Variable	350,868.81
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	283,559.83
Cobranza de cartera vencida	99,922.40
Cobranza de rentas Adelantadas	18,950.06
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	477,076.71

**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 62,820,088.95**  
**IVA Total 8,506,318.79**

<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	1,228,322.95
Periférico	440,406.56
Las Torres	627,412.17
Ixtapaluca	1,190,110.03
San Luis	1,297,678.00
Toluca	1,655,254.49
Apodaca	1,590,057.88
Juárez	477,076.71
<b>TOTAL IVA</b>	<b>8,506,318.79</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	<b>106</b>
Mes	<b>15/ene/24</b>
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,284,768,816.01
Monto de Amortización Objetivo	18,176,793.95
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,266,592,022.06
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,284,768,816.03
Amortización Real	18,176,793.95
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,266,592,022.08

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>	7,677,018.46
IVA	1,228,322.95
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	5,505,081.96
IVA	440,406.56
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	7,842,652.14
IVA	627,412.17
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (xtapaluca)</b>	7,438,187.68
IVA	1,190,110.03
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	8,110,487.50
IVA	1,297,678.00
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	10,345,340.59
IVA	1,655,254.49
<b>ECAPo - Centro Comercial Apodaca</b>	9,937,861.72
IVA	1,590,057.88
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	5,963,458.90
IVA	477,076.71
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>62,820,088.95</b>
IVA de Cobranza	<b>8,506,318.79</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>71,326,407.74</b>

Comisiones bancarias	<b>\$4,106.40</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	440,000.00
IVA del Monto para reservar	379,310.34
	60,689.66

**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	765,000.00
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	<b>765,000.00</b>
IVA de Gastos Mensuales	122,400.00
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	<b>887,400.00</b>

Pago de Interés	15,739,518.51
-----------------	---------------

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual	2,149,289.41
---------------	--------------

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual	1,092,076.02
---------------	--------------

**Sobre el Cálculo del DSCR**

	697,394,465.18
NOI para el cálculo del DSCR	59,573,855.70
Monto de Amortización Objetiva	18,176,793.95
Monto de Pago de Intereses	15,739,518.51
Nivel de DSCR	<b>1.90</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	25,091,523.03
Residual retenido	-
Reserva de Residual Acumulado	-

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		45,331,840.44
Liberación de Reserva de cupón		363,535.88
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		25,091,523.03
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
<b>Total de Remanente</b>		<b>25,091,523.03</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,466,574.71
% Servicio de deuda	8.00%	2,713,305.00
Remanente		4,753,269.72
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,348,213.79
% Servicio de deuda	10.00%	3,391,631.25
Remanente		1,956,582.55
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,595,864.14
% Servicio de deuda	14.00%	4,748,283.74
Remanente		2,847,580.39
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,187,852.83
% Servicio de deuda	16.00%	5,426,609.99
Remanente		1,761,242.83
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,861,679.71
% Servicio de deuda	15.00%	5,087,446.87
Remanente		2,774,232.84
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		9,998,805.36
% Servicio de deuda	22.00%	7,461,588.74
Remanente		2,537,216.62
<b>Remanente a ECApo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,871,957.40
% Servicio de deuda	10.00%	3,391,631.25
Remanente		4,480,326.15
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,676,887.56
% Servicio de deuda	5.00%	1,695,815.62
Remanente		3,981,071.94
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		
AVP (Sendero)	3%	230,310.55
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>230,310.55</b>
DJ (Periférico)		165,152.46
IVA		26,424.39
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DJ</b>		<b>191,576.85</b>
DIT (Las Torres)		235,279.56
IVA		37,644.73
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DIT</b>		<b>272,924.29</b>
DRT (Ixtapaluca)		223,145.63
IVA		35,703.30
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DRT</b>		<b>258,848.93</b>
PISL (San Luis)		243,314.63
IVA		38,930.34
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total PISL</b>		<b>282,244.97</b>
DEC (Toluca)		310,360.22
IVA		49,657.64
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total DEC</b>		<b>360,017.86</b>
ECApo (Apodaca)		298,135.85
IVA		47,701.74
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECApo</b>		<b>345,837.59</b>
ECJ (Juárez)		178,903.77
IVA		28,624.60
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total ECJ</b>		<b>207,528.37</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>2,149,289.41</b>