

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	107
	ene-24
Sobre el Valor de los Inmuebles	
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 780,100,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 625,400,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 950,200,000
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 997,400,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 1,075,100,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,254,400,000
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	\$ 996,900,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 708,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 7,387,500,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	354.66
Área Total Rentada m2	15,123.48
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	97.71%
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	27.63
Área Total Rentada m2	19,054.99
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.86%
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	199.58
Área Total Rentada m2	18,502.66
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.93%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	287.97
Área Total Rentada m2	17,485.21
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.38%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	577.93
Área Total Rentada m2	19,616.61
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.14%
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	368.05
Área Total Rentada m2	25,986.94
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.60%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	188.75
Área Total Rentada m2	20,786.59
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	99.10%
Ocupación Total	98.62%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,625,532.61
Cobranza Total sin IVA	6,474,039.98
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,619,666.31
Cobranza Renta Variable	493,808.27
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,297,960.82
Cobranza de cartera vencida	7,086.21
Cobranza de rentas Adelantadas	5,518.38
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,035,846.40
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	9,216,199.57
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,577,127.98
Cobranza Total sin IVA	8,533,518.12
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,478,686.77
Cobranza Renta Variable	3,702,791.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	238,558.34
Cobranza de cartera vencida	113,481.48
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	682,681.45
DIT - Centro Comercial Las Torres	11,503,209.57

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,227,916.05
Cobranza Total sin IVA	10,651,119.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,156,839.97
Cobranza Renta Variable	2,420,604.72
Cobranza de Guantes	240,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	645,414.91
Cobranza de cartera vencida	188,260.37
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	852,089.60

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,953,633.48

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,321,621.09
Cobranza Total sin IVA	8,580,718.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,069,448.80
Cobranza Renta Variable	1,248,297.41
Cobranza de Guantes	180,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,081,459.33
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	1,512.97
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,372,914.96

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,537,860.20

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,066,627.07
Cobranza Total sin IVA	9,084,362.24
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,853,834.70
Cobranza Renta Variable	256,767.06
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,547,915.51
Cobranza de cartera vencida	125,681.18
Cobranza de rentas Adelantadas	163.79
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,453,497.96

DEC - Centro Comercial Toluca 12,465,635.18

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,516,354.45
Cobranza Total sin IVA	10,746,237.22
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,955,777.69
Cobranza Renta Variable	1,129,013.03
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,303,648.38
Cobranza de cartera vencida	70,058.71
Cobranza de rentas Adelantadas	37,739.41
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,719,397.96

ECapo - Centro Comercial Apodaca 15,272,472.74

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,129,046.88
Cobranza Total sin IVA	13,165,924.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,266,778.46
Cobranza Renta Variable	3,016,422.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,654,241.44
Cobranza de cartera vencida	43,866.66
Cobranza de rentas Adelantadas	88,133.34
Otros ingresos	96,482.76
IVA Cobranza Total	2,106,547.96

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,612,703.56

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,527,503.63
Cobranza Total sin IVA	6,122,873.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,051,972.15
Cobranza Renta Variable	479,851.59
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	236,597.20
Cobranza de cartera vencida	290,835.01
Cobranza de rentas Adelantadas	63,617.71
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	489,829.89

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 73,358,794.50
IVA Total 9,712,806.18

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,035,846.40
Periférico	682,681.45
Las Torres	852,089.60
Ixtapaluca	1,372,914.96
San Luis	1,453,497.96
Toluca	1,719,397.96
Apodaca	2,106,547.96
Juárez	489,829.89
TOTAL IVA	9,712,806.18

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	107
Mes	15/feb/24
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,266,592,022.06
Monto de Amortización Objetivo	13,722,660.65
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,252,869,361.41
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,266,592,022.08
Amortización Real	13,722,660.65
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,252,869,361.43

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	6,474,039.98
IVA	1,035,846.40
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	8,533,518.12
IVA	682,681.45
DIT - Centro Comercial Las Torres	10,651,119.97
IVA	852,089.60
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	8,580,718.52
IVA	1,372,914.96
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,084,362.24
IVA	1,453,497.96
DEC - Centro Comercial Toluca	10,746,237.22
IVA	1,719,397.96
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	13,165,924.78
IVA	2,106,547.96
ECJ - Centro Comercial Juárez	6,122,873.67
IVA	489,829.89
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	73,358,794.50
IVA de Cobranza	9,712,806.18
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	83,071,600.68

Comisiones bancarias	\$3,793.20
----------------------	-------------------

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar	607,191.57
--------------------------	------------

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	-
Administración Fiduciaria	755,041.68
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	755,041.68
IVA de Gastos Mensuales	120,806.7
Total de Gastos Mensuales con IVA	875,848.3

Pago de interés	15,614,300.60
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	2,521,810.66
---------------	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,120,181.81
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	703,931,116.36
Monto de Amortización Objetiva	69,813,351.77
Monto de Pago de Intereses	13,722,660.65
Nivel de DSCR	15,614,300.60
	2.05

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	39,854,323.43
Residual retenido	-
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		45,057,387.23
Liberación de Reserva de cupón		274,453.21
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		39,854,323.43
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		39,854,323.43
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		6,302,856.81
% Servicio de deuda	8.00%	2,346,956.90
Remanente		3,955,899.91
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		8,274,912.52
% Servicio de deuda	10.00%	2,933,696.12
Remanente		5,341,216.39
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		10,306,048.92
% Servicio de deuda	14.00%	4,107,174.57
Remanente		6,198,874.34
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		8,293,324.33
% Servicio de deuda	16.00%	4,693,913.80
Remanente		3,599,410.53
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		8,807,798.79
% Servicio de deuda	15.00%	4,400,544.19
Remanente		4,407,254.61
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		10,389,697.22
% Servicio de deuda	22.00%	6,454,131.47
Remanente		3,935,565.74
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		10,992,471.24
% Servicio de deuda	10.00%	2,933,696.12
Remanente		8,058,775.12
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,824,174.86
% Servicio de deuda	5.00%	1,466,848.06
Remanente		4,357,326.80
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	194,221.20
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		194,221.20
DJ (Periférico)		256,005.54
IVA		40,960.89
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		296,966.43
DIT (Las Torres)		319,533.60
IVA		51,125.38
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		370,658.98
DRT (Ixtapaluca)		257,421.56
IVA		41,187.45
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		298,609.01
PISL (San Luis)		272,530.87
IVA		43,604.94
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		316,135.81
DEC (Toluca)		322,387.12
IVA		51,581.94
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		373,969.06
ECApo (Apodaca)		394,977.74
IVA		63,196.44
Retención del 6% de IVA		-
Total ECApo		458,174.18
ECJ (Juárez)		183,686.21
IVA		29,389.79
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		213,076.00
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,521,810.66