

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	108
	feb-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
ECAp - 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	663.28
Área Total Rentada m2	14,814.86
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	95.71%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	63.91
Área Total Rentada m2	13,897.95
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.54%
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	208.58
Área Total Rentada m2	18,493.66
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.88%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	370.03
Área Total Rentada m2	17,403.15
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.92%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	622.57
Área Total Rentada m2	19,571.97
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.92%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	426.70
Área Total Rentada m2	25,928.29
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.38%
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	98.32%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,482,382.88
Cobranza Total sin IVA	5,397,068.11
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,476,516.59
Cobranza Renta Variable	67,581.85
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	852,969.67
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	863,530.90
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,630,707.67
Cobranza Total sin IVA	5,016,657.79
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,370,010.41
Cobranza Renta Variable	355,967.97
Cobranza de Guantes	60,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	157,926.05
Cobranza de cartera vencida	46,947.81
Cobranza de rentas Adelantadas	25,805.56
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	401,332.62
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	8,496,125.22

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,277,122.90
Cobranza Total sin IVA	7,866,782.61
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,817,893.87
Cobranza Renta Variable	137,551.99
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	743,388.29
Cobranza de cartera vencida	17,948.46
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	629,342.61

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,203,665.10

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,319,954.04
Cobranza Total sin IVA	7,934,194.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,247,308.76
Cobranza Renta Variable	585,058.65
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	804,931.94
Cobranza de cartera vencida	296,894.49
Cobranza de rentas Adelantadas	0.22
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,269,471.05

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,294,308.21

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,035,701.79
Cobranza Total sin IVA	8,012,334.66
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,788,227.96
Cobranza Renta Variable	94,426.48
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	998,842.50
Cobranza de cartera vencida	123,239.49
Cobranza de rentas Adelantadas	7,598.22
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,281,973.55

DEC - Centro Comercial Toluca 12,097,882.80

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,523,445.73
Cobranza Total sin IVA	10,429,209.31
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,515,031.35
Cobranza Renta Variable	423,525.22
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,014,117.70
Cobranza de cartera vencida	206,535.03
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	70,000.00
IVA Cobranza Total	1,668,673.49

ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,893,043.29

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,071,890.39
Cobranza Total sin IVA	10,252,623.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,799,456.64
Cobranza Renta Variable	463,574.02
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,831,506.86
Cobranza de cartera vencida	39,941.91
Cobranza de rentas Adelantadas	18,144.10
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,640,419.76

ECJ - Centro Comercial Juárez 5,925,614.12

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,559,160.60
Cobranza Total sin IVA	5,486,679.74
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,931,593.09
Cobranza Renta Variable	93,934.08
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	163,465.10
Cobranza de cartera vencida	209,124.50
Cobranza de rentas Adelantadas	88,562.96
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	438,934.38

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 60,395,549.80
IVA Total 8,193,678.36

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	863,530.90
Periférico	401,332.62
Las Torres	629,342.61
Ixtapaluca	1,269,471.05
San Luis	1,281,973.55
Toluca	1,668,673.49
Apodaca	1,640,419.76
Juárez	438,934.38
TOTAL IVA	8,193,678.36

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	108
Mes	15/mar/24
Días Efectivamente Transcurridos	29

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,252,869,361.41
Monto de Amortización Objetivo	12,674,629.29
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,240,194,732.11
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,252,869,361.43
Amortización Real	12,674,629.29
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,240,194,732.14

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	5,397,068.11
IVA	863,530.90
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,016,657.79
IVA	401,332.62
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,866,782.61
IVA	629,342.61
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	7,934,194.05
IVA	1,269,471.05
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,012,334.66
IVA	1,281,973.55
DEC - Centro Comercial Toluca	10,429,209.31
IVA	1,668,673.49
ECApO - Centro Comercial Apodaca	10,252,623.53
IVA	1,640,419.76
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,486,679.74
IVA	438,934.38
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	60,395,549.80
IVA de Cobranza	8,193,678.36
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	68,589,228.16

Comisiones bancarias	\$4,152.80
-----------------------------	-------------------

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	543,937.00
Pago de Derechos BMV	-
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	300,096.47
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	844,033.47
IVA de Gastos Mensuales	48,015.4
Total de Gastos Mensuales con IVA	892,048.9

Pago de interés	14,518,491.44
------------------------	----------------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	2,075,859.20	3%
---------------	--------------	----

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,051,318.48
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	708,085,721.76
Monto de Amortización Objetiva	57,170,141.08
Monto de Pago de Intereses	12,674,629.29
Nivel de DSCR	14,518,491.44
	2.06

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	29,411,647.77	
Residual retenido	-	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-	

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		44,803,894.64
Liberación de Reserva de cupón		253,492.59
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		29,411,647.77
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		29,411,647.77
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,252,656.26
% Servicio de deuda	8.00%	2,175,449.66
Remanente		3,077,206.61
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		4,873,516.63
% Servicio de deuda	10.00%	2,719,312.07
Remanente		2,154,204.56
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		7,608,915.29
% Servicio de deuda	14.00%	3,807,036.90
Remanente		3,801,878.39
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,658,223.25
% Servicio de deuda	16.00%	4,350,899.32
Remanente		3,307,323.93
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,762,694.34
% Servicio de deuda	15.00%	4,078,968.11
Remanente		3,683,726.23
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		10,068,472.84
% Servicio de deuda	22.00%	5,982,486.56
Remanente		4,085,986.28
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		8,173,630.57
% Servicio de deuda	10.00%	2,719,312.07
Remanente		5,454,318.50
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,206,659.33
% Servicio de deuda	5.00%	1,359,656.04
Remanente		3,847,003.30
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	161,912.04
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		161,912.04
DJ (Periférico)		150,499.73
IVA		24,079.96
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		174,579.69
DIT (Las Torres)		236,003.48
IVA		37,760.56
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		273,764.04
DRT (Ixtapaluca)		238,025.82
IVA		38,084.13
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		276,109.95
PISL (San Luis)		240,370.04
IVA		38,459.21
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		278,829.25
DEC (Toluca)		312,876.28
IVA		50,060.20
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		362,936.48
ECApo (Apodaca)		307,578.71
IVA		49,212.59
Retención del 6% de IVA		-
Total ECApo		356,791.30
ECJ (Juárez)		164,600.39
IVA		26,336.06
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		190,936.45
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,075,859.20