

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	109
	mar-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	98.54
Área Total Rentada m2	13,863.32
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.29%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	59.86
Área Total Rentada m2	19,022.76
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.69%
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	254.82
Área Total Rentada m2	18,447.42
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.64%
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	670.06
Área Total Rentada m2	19,524.48
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.68%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	649.29
Área Total Rentada m2	25,705.70
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.54%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	247.61
Área Total Rentada m2	20,727.73
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	98.82%
Ocupación Total	98.02%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,875,435.56
Cobranza Total sin IVA	5,757,565.40
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,868,266.72
Cobranza Renta Variable	59,445.80
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	829,852.87
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	921,210.46
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,540,392.74
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,597,816.71
Cobranza Total sin IVA	5,129,993.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,061,348.85
Cobranza Renta Variable	415,662.89
Cobranza de Guantes	310,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	144,487.83
Cobranza de cartera vencida	198,493.70
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	410,399.46
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,402,811.49

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,255,041.86
Cobranza Total sin IVA	7,780,381.01
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,733,772.87
Cobranza Renta Variable	225,362.95
Cobranza de Guantes	22,222.22
Cobranza de Áreas Comunes	600,462.94
Cobranza de cartera vencida	198,560.02
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	622,430.48

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 8,508,680.77

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,314,535.98
Cobranza Total sin IVA	7,335,069.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,138,741.11
Cobranza Renta Variable	234,649.63
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	778,150.91
Cobranza de cartera vencida	96,932.29
Cobranza de rentas Adelantadas	2,974.99
Otros ingresos	83,620.69
IVA Cobranza Total	1,173,611.14

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,416,279.14

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,100,046.16
Cobranza Total sin IVA	8,117,482.02
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,860,346.10
Cobranza Renta Variable	88,784.97
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	892,529.47
Cobranza de cartera vencida	219,283.44
Cobranza de rentas Adelantadas	6,538.03
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,298,797.12

DEC - Centro Comercial Toluca 10,592,419.14

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,491,634.26
Cobranza Total sin IVA	9,131,395.81
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,825,656.91
Cobranza Renta Variable	300,006.91
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	934,305.84
Cobranza de cartera vencida	71,426.16
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,461,023.33

ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,011,668.60

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,015,249.71
Cobranza Total sin IVA	9,492,817.76
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,650,449.97
Cobranza Renta Variable	207,253.84
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,462,818.71
Cobranza de cartera vencida	165,749.97
Cobranza de rentas Adelantadas	282.56
Otros ingresos	6,262.71
IVA Cobranza Total	1,518,850.84

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,101,748.71

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,502,688.48
Cobranza Total sin IVA	5,649,767.32
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,948,924.99
Cobranza Renta Variable	88,777.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	164,829.63
Cobranza de cartera vencida	387,919.60
Cobranza de rentas Adelantadas	56.31
Otros ingresos	59,259.26
IVA Cobranza Total	451,981.39

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 58,394,472.23
IVA Total 7,858,304.22

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	921,210.46
Periférico	410,399.46
Las Torres	622,430.48
Ixtapaluca	1,173,611.14
San Luis	1,298,797.12
Toluca	1,461,023.33
Apodaca	1,518,850.84
Juárez	451,981.39
TOTAL IVA	7,858,304.22

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	109
Mes	15/abr/24
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,240,194,732.11
Monto de Amortización Objetivo	14,391,723.31
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,225,803,008.81
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,240,194,732.14
Amortización Real	14,391,723.31
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,225,803,008.83

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	5,757,565.40
IVA	921,210.46
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,129,993.28
IVA	410,399.46
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,780,381.01
IVA	622,430.48
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	7,335,069.63
IVA	1,173,611.14
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,117,482.02
IVA	1,298,797.12
DEC - Centro Comercial Toluca	9,131,395.81
IVA	1,461,023.33
ECApO - Centro Comercial Apodaca	9,492,817.76
IVA	1,518,850.84
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,649,767.32
IVA	451,981.39
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	58,394,472.23
IVA de Cobranza	7,858,304.22
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	66,252,776.45

Comisiones bancarias	\$4,071.60
----------------------	-------------------

Sobre la Reserva de Predial

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

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar	440,000.00
Monto Mensual a Reservar s/IVA	379,310.34
IVA del Monto para reservar	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	302,016.72
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	302,016.72
IVA de Gastos Mensuales	48,322.7
Total de Gastos Mensuales con IVA	350,339.4

Pago de interés	15,432,452.60
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	2,004,491.31	3%
---------------	--------------	----

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	916,700.34
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	711,873,101.59
Monto de Amortización Objetiva	55,094,477.70
Monto de Pago de Intereses	14,391,723.31
Nivel de DSCR	15,432,452.60
	2.11

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	24,716,345.98	
Residual retenido	-	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-	

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		44,516,060.18
Liberación de Reserva de cupón		287,834.46
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		24,716,345.98
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		24,716,345.98
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,591,575.68
% Servicio de deuda	8.00%	2,385,934.07
Remanente		3,205,641.61
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		4,969,454.35
% Servicio de deuda	10.00%	2,982,417.59
Remanente		1,987,036.76
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		7,506,685.29
% Servicio de deuda	14.00%	4,175,384.63
Remanente		3,331,300.67
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,058,422.45
% Servicio de deuda	16.00%	4,771,868.15
Remanente		2,286,554.30
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,844,002.03
% Servicio de deuda	15.00%	4,473,626.39
Remanente		3,370,375.64
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		8,786,225.13
% Servicio de deuda	22.00%	6,561,318.70
Remanente		2,224,906.43
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		7,426,812.36
% Servicio de deuda	10.00%	2,982,417.59
Remanente		4,444,394.77
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,357,344.62
% Servicio de deuda	5.00%	1,491,208.80
Remanente		3,866,135.82
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	172,726.96
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		172,726.96
DJ (Periférico)		153,899.80
IVA		24,623.97
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		178,523.77
DIT (Las Torres)		233,411.43
IVA		37,345.83
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		270,757.26
DRT (Ixtapaluca)		220,052.09
IVA		35,208.33
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		255,260.42
PISL (San Luis)		243,524.46
IVA		38,963.91
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		282,488.37
DEC (Toluca)		273,941.87
IVA		43,830.70
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		317,772.57
ECApo (Apodaca)		284,784.53
IVA		45,565.52
Retención del 6% de IVA		-
Total ECApo		330,350.05
ECJ (Juárez)		169,493.02
IVA		27,118.88
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		196,611.90
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,004,491.31