

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	110
Días Efectivamente Transcurridos	abr-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	456.79
Área Total Rentada m2	15,021.35
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	97.05%
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	20.03
Área Total Rentada m2	19,062.59
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.90%
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	428.01
Área Total Rentada m2	17,345.17
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.59%
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	722.31
Área Total Rentada m2	25,632.68
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.26%
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	98.12%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		7,495,945.25
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,939,797.49	
Cobranza Total sin IVA	6,462,021.77	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,694,982.11	
Cobranza Renta Variable	271,927.84	
Cobranza de Guantes	498,706.90	
Cobranza de Áreas Comunes	956,137.69	
Cobranza de cartera vencida	40,267.23	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	1,033,923.48	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		5,999,889.96
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,640,756.37	
Cobranza Total sin IVA	5,555,453.67	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,251,186.89	
Cobranza Renta Variable	553,167.60	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	207,363.30	
Cobranza de cartera vencida	497,115.21	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	46,620.67	
IVA Cobranza Total	444,436.29	
DIT - Centro Comercial Las Torres		9,248,471.52

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,301,153.19
Cobranza Total sin IVA	8,563,399.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,328,798.30
Cobranza Renta Variable	476,506.68
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	608,094.58
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	685,071.96

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 9,935,923.15

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,328,222.41
Cobranza Total sin IVA	8,565,450.99
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,552,778.43
Cobranza Renta Variable	974,238.28
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	960,170.29
Cobranza de cartera vencida	77,953.43
Cobranza de rentas Adelantadas	310.56
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,370,472.16

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,160,717.72

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,133,582.84
Cobranza Total sin IVA	8,759,239.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,984,169.97
Cobranza Renta Variable	277,342.48
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,153,989.55
Cobranza de cartera vencida	244,082.23
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	99,655.17
IVA Cobranza Total	1,401,478.31

DEC - Centro Comercial Toluca 12,695,200.32

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,529,948.32
Cobranza Total sin IVA	10,944,138.21
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	8,752,601.47
Cobranza Renta Variable	523,752.55
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,137,154.89
Cobranza de cartera vencida	180,629.30
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,751,062.11

ECapo - Centro Comercial Apodaca 11,834,229.42

Renta Base Contratada sin IVA	\$8,018,738.64
Cobranza Total sin IVA	10,201,921.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,746,292.00
Cobranza Renta Variable	466,705.88
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,732,496.29
Cobranza de cartera vencida	210,335.85
Cobranza de rentas Adelantadas	0.01
Otros ingresos	46,091.88
IVA Cobranza Total	1,632,307.51

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,471,020.64

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,524,926.29
Cobranza Total sin IVA	5,991,685.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,049,868.40
Cobranza Renta Variable	369,833.55
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	243,929.31
Cobranza de cartera vencida	328,054.53
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	479,334.86

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 65,043,311.30
IVA Total 8,798,086.68

Reembolso de IVA	
Sendero	1,033,923.48
Periférico	444,436.29
Las Torres	685,071.96
Ixtapaluca	1,370,472.16
San Luis	1,401,478.31
Toluca	1,751,062.11
Apodaca	1,632,307.51
Juárez	479,334.86
TOTAL IVA	8,798,086.68

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	110
Mes	15/may/24
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,225,803,008.81
Monto de Amortización Objetivo	12,472,826.87
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,213,330,181.94
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,225,803,008.83
Amortización Real	12,472,826.87
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,213,330,181.96

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	6,462,021.77
IVA	1,033,923.48
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,555,453.67
IVA	444,436.29
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,563,399.56
IVA	685,071.96
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	8,565,450.99
IVA	1,370,472.16
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,759,239.41
IVA	1,401,478.31
DEC - Centro Comercial Toluca	10,944,138.21
IVA	1,751,062.11
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	10,201,921.91
IVA	1,632,307.51
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,991,685.78
IVA	479,334.86
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	65,043,311.30
IVA de Cobranza	8,798,086.68
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	73,841,397.98

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	-
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	-
IVA de Gastos Mensuales	-
Total de Gastos Mensuales con IVA	-

Pago de interés	14,838,686.73
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,232,489.53
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	1,134,326.14
---------------	--------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	720,646,617.94
Monto de Amortización Objetiva	61,761,477.39
Monto de Pago de Intereses	12,472,826.87
Nivel de DSCR	14,838,686.73
	2.06

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	33,867,753.34
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		44,266,603.64
Liberación de Reserva de cupón		249,456.54
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		33,867,753.34
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		
Total de Remanente		33,867,753.34
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		6,292,330.70
% Servicio de deuda	8.00%	2,184,921.09
Remanente		4,107,409.61
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		5,401,899.14
% Servicio de deuda	10.00%	2,731,151.36
Remanente		2,670,747.78
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		8,292,961.38
% Servicio de deuda	14.00%	3,823,611.90
Remanente		4,469,349.48
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		8,280,851.21
% Servicio de deuda	16.00%	4,369,842.18
Remanente		3,911,009.03
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		8,496,111.89
% Servicio de deuda	15.00%	4,096,727.04
Remanente		4,399,384.85
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		10,583,823.01
% Servicio de deuda	22.00%	6,008,532.99
Remanente		4,575,290.02
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		8,133,030.10
% Servicio de deuda	10.00%	2,731,151.36
Remanente		5,401,878.74
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		5,698,259.53
% Servicio de deuda	5.00%	1,365,575.68
Remanente		4,332,683.85
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	193,860.65
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		193,860.65
DJ (Periférico)		166,663.61
IVA		26,666.18
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		193,329.79
DIT (Las Torres)		256,901.99
IVA		41,104.32
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		298,006.31
DRT (Ixtapaluca)		256,963.53
IVA		41,114.16
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		298,077.69
PISL (San Luis)		262,777.18
IVA		42,044.35
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		304,821.53
DEC (Toluca)		328,324.15
IVA		52,531.86
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		380,856.01
ECApo (Apodaca)		306,057.66
IVA		48,969.23
Retención del 6% de IVA		-
Total ECApo		355,026.89
ECJ (Juárez)		179,750.57
IVA		28,760.09
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		208,510.66
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,232,489.53