

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 Rio 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	
	64
Días Efectivamente Transcurridos	jun-20
Sobre el Valor de los Inmuebles	
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 704,200,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 587,000,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 854,000,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 873,900,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 960,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,140,200,000
ECApo - Centro Comercial Apodaca	\$ 853,200,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 640,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,612,500,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	213.84
Área Total Rentada m2	15,264.30
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.62%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	116.94
Área Total Rentada m2	13,844.92
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.16%
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 Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	286.20
Área Total Rentada m2	18,416.04
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.47%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	491.58
Área Total Rentada m2	17,281.60
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.23%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	164.15
Área Total Rentada m2	20,030.39
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.19%
ECApo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	577.65
Área Total Rentada m2	25,777.34
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.81%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	447.20
Área Total Rentada m2	20,528.14
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.87%
Ocupación Total	98.48%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
	4,011,743.62
Renta Base Contratada sin IVA	4,475,877.99
Cobranza Total sin IVA	3,458,399.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,282,549.09
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	727,749.39
Cobranza de cartera vencida	448,101.20
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	553,343.95
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
	3,295,672.54
Renta Base Contratada sin IVA	3,551,717.61
Cobranza Total sin IVA	3,051,548.65
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,642,393.79
Cobranza Renta Variable	444,811.46
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	320,668.71
Cobranza de cartera vencida	643,674.68
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	244,123.89
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	4,036,562.83

	64
	jun-20
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,841,187.57
Cobranza Total sin IVA	3,737,558.18
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,977,203.69
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	499,760.67
Cobranza de cartera vencida	260,593.81
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	299,004.65
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	3,387,720.82
Renta Base Contratada sin IVA	5,142,165.41
Cobranza Total sin IVA	2,920,448.98
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,964,064.60
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	566,713.67
Cobranza de cartera vencida	379,026.77
Cobranza de rentas Adelantadas	10,643.94
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	467,271.84
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,683,056.98
Renta Base Contratada sin IVA	5,946,491.64
Cobranza Total sin IVA	5,761,256.02
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,238,119.07
Cobranza Renta Variable	1,202,314.87
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	953,427.31
Cobranza de cartera vencida	303,888.76
Cobranza de rentas Adelantadas	63,506.01
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	921,800.96
DEC - Centro Comercial Toluca	4,647,473.59
Renta Base Contratada sin IVA	7,535,992.07
Cobranza Total sin IVA	4,006,442.75
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,914,373.73
Cobranza Renta Variable	20,071.31
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	711,206.95
Cobranza de cartera vencida	360,790.76
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	641,030.84
ECapo - Centro Comercial Apodaca	5,680,348.74
Renta Base Contratada sin IVA	6,316,563.02
Cobranza Total sin IVA	4,896,852.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,880,858.28
Cobranza Renta Variable	248,727.22
Cobranza de Guantes	320,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	830,191.01
Cobranza de cartera vencida	617,075.84
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	783,496.38
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,663,624.91
Renta Base Contratada sin IVA	4,290,470.12
Cobranza Total sin IVA	2,466,319.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,640,673.02
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	301,312.50
Cobranza de cartera vencida	524,333.84
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	197,305.55
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	30,298,825.97
IVA Total	4,107,378.06
Reembolso de IVA	
Sendero	553,343.95
Periférico	244,123.89
Las Torres	299,004.65
Ixtapaluca	467,271.84
San Luis	921,800.96
Toluca	641,030.84
Apodaca	783,496.38
Juárez	197,305.55
TOTAL IVA	4,107,378.06

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 Rio 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	3,887,377.19	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 64
 Mes 15/jul/20

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,746,712,746.42
Monto de Amortización Objetivo	8,486,006.92
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,738,226,739.50
Amortizaciones Objetivo Pendientes	23,534,525.85
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,761,761,265.35
Amortización Real	-
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,761,761,265.35

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	3,458,399.67
IVA	553,343.95
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,051,548.65
IVA	244,123.89
DIT - Centro Comercial Las Torres	3,737,558.18
IVA	299,004.65
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (xtapaluca)	2,920,448.98
IVA	467,271.84
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,761,256.02
IVA	921,800.96
DEC - Centro Comercial Toluca	4,006,442.75
IVA	641,030.84
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	4,896,852.36
IVA	783,496.38
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,466,319.36
IVA	197,305.55
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	30,298,825.97
IVA de Cobranza	4,107,378.06
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	34,406,204.03

Al 31 de marzo de 2020 se cuenta sólo con 4 Contratos de Arrendamientos con pagos de rentas vencidos que tienen un procedimiento legal abierto, el saldo insoluto de las rentas vencidas de estos 4 contratos asciende a \$3,651,234.00

Comisiones bancarias \$3,932.40

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 472,827.00

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar s/IVA 300,000.00
 IVA del Monto para reservar 258,620.69
 41,379.31

Sobre el Terreno de ECAPo Sendero Apodaca

Arrendamiento MAGA 1,381,651.48
 IVA de arrendamiento de MAGA 1,191,078.86
 190,572.618

Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)

Pago de Derechos RNV
 Pago de Derechos BMW
 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 18,411,741.77

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,037,798.83

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 225,108.69

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR 490,542,504.22
 Monto de Amortización 27,692,443.33
 Monto de Pago de Intereses 8,486,006.92
 Nivel de DSCR 18,411,741.77
0.68

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 8,915,983.18
 Residual retenido 1.4 -
 Reserva de Residual Acumulado -

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,235,225.31
Liberación de Reserva de cupón		-
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		8,915,983.18
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		8,915,983.18
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		3,310,515.62
% Servicio de deuda	8.00%	1,472,939.34
Remanente		1,837,576.28
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		2,890,189.69
% Servicio de deuda	10.00%	1,841,174.18
Remanente		1,049,015.51
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		3,530,260.05
% Servicio de deuda	14.00%	2,577,643.85
Remanente		952,616.20
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		2,730,553.24
% Servicio de deuda	16.00%	2,945,878.68
Remanente		215,325.44
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		5,478,016.70
% Servicio de deuda	15.00%	2,761,761.27
Remanente		2,716,255.44
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		3,745,655.39
% Servicio de deuda	22.00%	4,050,583.19
Remanente		304,927.80
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		3,289,625.35
% Servicio de deuda	10.00%	1,841,174.18
Remanente		1,448,451.17
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		2,352,908.91
% Servicio de deuda	5.00%	920,587.09
Remanente		1,432,321.82
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		103,751.99
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		103,751.99
DJ (Periférico)		91,546.46
IVA		14,647.43
Retención del 6% de IVA		5,492.79
Total DJ		100,701.11
DIT (Las Torres)		112,126.75
IVA		17,940.28
Retención del 6% de IVA		6,727.61
Total DIT		123,339.43
DRT (Ixtapaluca)		87,613.47
IVA		14,018.16
Retención del 6% de IVA		5,256.81
Total DRT		96,374.82
PISL (San Luis)		172,837.68
IVA		27,654.03
Retención del 6% de IVA		10,370.26
Total PISL		190,121.45
DEC (Toluca)		120,193.28
IVA		19,230.92
Retención del 6% de IVA		7,211.60
Total DEC		132,212.61
ECApo (Apodaca)		146,905.57
IVA		23,504.89
Retención del 6% de IVA		8,814.33
Total ECApo		161,596.13
ECJ (Juárez)		73,989.58
IVA		11,838.33
Retención del 6% de IVA		4,439.37
Total ECJ		81,388.54
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,037,798.83