

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	65
Días Efectivamente Transcurridos	jul-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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 6,612,500,000</b>

**Sobre la Ocupación**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	207.59
Área Total Rentada m2	15,270.55
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>98.66%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	122.94
Área Total Rentada m2	13,838.92
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>99.12%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	362.17
Área Total Rentada m2	18,340.07
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>98.06%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	612.52
Área Total Rentada m2	17,160.66
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>96.55%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	304.59
Área Total Rentada m2	19,889.95
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>98.49%</b>
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,267.26
Área Total Rentada m2	25,087.73
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>95.19%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	547.48
Área Total Rentada m2	20,427.86
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>97.39%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>97.74%</b>

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>		<b>2,429,100.06</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,312,917.74	
Cobranza Total sin IVA	2,094,051.78	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,767,251.26	
Cobranza Renta Variable	-	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	241,673.80	
Cobranza de rentas Adelantadas	85,126.72	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	335,048.28	
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>		<b>3,023,750.43</b>
Renta Base Contratada sin IVA	3,532,400.05	
Cobranza Total sin IVA	2,799,768.92	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,926,253.44	
Cobranza Renta Variable	531,518.16	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	341,997.31	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	223,981.51	
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>		<b>2,923,146.61</b>

	<b>65</b>
	jul-20
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	5,636,782.30
Cobranza Total sin IVA	2,706,617.23
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,259,766.00
Cobranza Renta Variable	47,936.92
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	336,329.76
Cobranza de rentas Adelantadas	23,148.15
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	216,529.38
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>3,426,687.01</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,933,167.54
Cobranza Total sin IVA	2,954,040.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,865,705.03
Cobranza Renta Variable	133,413.85
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	940,453.76
Cobranza de rentas Adelantadas	14,467.88
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	472,646.48
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>4,473,819.39</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,650,864.27
Cobranza Total sin IVA	3,856,740.85
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,528,606.28
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,211,272.43
Cobranza de rentas Adelantadas	116,862.14
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	617,078.54
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>4,548,803.22</b>
Renta Base Contratada sin IVA	7,335,388.08
Cobranza Total sin IVA	3,921,382.09
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,765,736.78
Cobranza Renta Variable	49,082.38
Cobranza de Guantes	34,482.76
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	972,621.65
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	99,458.53
IVA Cobranza Total	627,421.13
<b>ECApO - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>4,121,608.37</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,067,044.42
Cobranza Total sin IVA	3,553,110.66
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,943,716.72
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	453,145.24
Cobranza de rentas Adelantadas	156,248.70
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	568,497.71
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>1,821,925.25</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,264,063.22
Cobranza Total sin IVA	1,686,967.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,266,534.07
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	420,433.75
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	134,957.43
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>23,572,679.88</b>
<b>IVA Total</b>	<b>3,196,160.46</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	335,048.28
Periférico	223,981.51
Las Torres	216,529.38
Ixtapaluca	472,646.48
San Luis	617,078.54
Toluca	627,421.13
Apodaca	568,497.71
Juárez	134,957.43
<b>TOTAL IVA</b>	<b>3,196,160.46</b>

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	65
Mes	15/ago/20
Días Efectivamente Transcurridos	31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,738,226,739.50
Monto de Amortización Objetivo	8,640,297.96
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,729,586,441.55
Amortizaciones Objetivo Pendientes	32,102,517.28

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,761,761,265.35
Amortización Real	72,306.53
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,761,688,958.82

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	2,094,051.78
IVA	335,048.28
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	2,799,768.92
IVA	223,981.51
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	2,706,617.23
IVA	216,529.38
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	2,954,040.53
IVA	472,646.48
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	3,856,740.85
IVA	617,078.54
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	3,921,382.09
IVA	627,421.13
<b>ECAPo - Centro Comercial Apodaca</b>	3,553,110.66
IVA	568,497.71
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	1,686,967.82
IVA	134,957.43
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>23,572,679.88</b>
IVA de Cobranza	<b>3,196,160.46</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>26,768,840.34</b>

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

<b>Comisiones bancarias</b>	<b>4,002.00</b>
-----------------------------	-----------------

**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	1,427,715.89
IVA de arrendamiento de MAGA	1,230,789.56
	196,926.330

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

Pago de Derechos RNV	
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	224,582.38
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	<b>224,582.38</b>
IVA de Gastos Mensuales	35,933.18
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	<b>260,515.56</b>

<b>Pago de interés</b>	<b>19,025,466.49</b>
------------------------	----------------------

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual	3%	810,277.82
---------------	----	------------

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual	233,419.15
---------------	------------

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR	463,399,725.56
Monto de Amortización	21,136,681.38
Monto de Pago de Intereses	8,640,297.96
Nivel de DSCR	19,025,466.49
	<b>0.77</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	1,693,503.30
Residual retenido	1.4
	-

Reserva de Residual Acumulado		-
<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,233,779.18
Liberación de Reserva de cupón		1,446.13
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		1,693,503.30
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>1,693,503.30</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,987,757.44
% Servicio de deuda	8.00%	1,527,821.84
Remanente		459,935.60
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		2,647,995.97
% Servicio de deuda	10.00%	1,909,777.30
Remanente		738,218.67
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		2,536,349.57
% Servicio de deuda	14.00%	2,673,688.22
Remanente		137,338.66
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		2,764,294.34
% Servicio de deuda	16.00%	3,055,643.68
Remanente		291,349.35
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		3,641,014.79
% Servicio de deuda	15.00%	2,864,665.95
Remanente		776,348.83
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		3,665,367.83
% Servicio de deuda	22.00%	4,201,510.07
Remanente		536,142.24
<b>Remanente a EC Apo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,947,405.53
% Servicio de deuda	10.00%	1,909,777.30
Remanente		37,628.23
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,601,090.85
% Servicio de deuda	5.00%	954,888.65
Remanente		646,202.20
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		
	3%	
AVP (Sendero)		62,821.55
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>62,821.55</b>
DJ (Periférico)		83,993.07
IVA		13,438.89
Retención del 6% de IVA		5,039.58
<b>Total DJ</b>		<b>92,392.38</b>
DIT (Las Torres)		81,198.52
IVA		12,991.76
Retención del 6% de IVA		4,871.91
<b>Total DIT</b>		<b>89,318.37</b>
DRT (Ixtapaluca)		88,621.22
IVA		14,179.40
Retención del 6% de IVA		5,317.27
<b>Total DRT</b>		<b>97,483.34</b>
PISL (San Luis)		115,702.23
IVA		18,512.36
Retención del 6% de IVA		6,942.13
<b>Total PISL</b>		<b>127,272.45</b>
DEC (Toluca)		117,641.46
IVA		18,822.63
Retención del 6% de IVA		7,058.49
<b>Total DEC</b>		<b>129,405.61</b>
EC Apo (Apodaca)		106,593.32
IVA		17,054.93
Retención del 6% de IVA		6,395.60
<b>Total EC Apo</b>		<b>117,252.65</b>
ECJ (Juárez)		50,609.03
IVA		8,097.44
Retención del 6% de IVA		3,036.54
<b>Total ECJ</b>		<b>55,669.93</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>810,277.82</b>