

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	71
Días Efectivamente Transcurridos	ene-21

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 704,600,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 524,500,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 817,600,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 846,200,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 954,400,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,117,100,000
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	\$ 834,500,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 600,900,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,399,800,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	521.68
Área Total Rentada m2	14,956.46
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	96.63%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	285.03
Área Total Rentada m2	13,676.83
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.96%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	318.83
Área Total Rentada m2	18,763.79
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	98.33%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	608.41
Área Total Rentada m2	18,093.83
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	96.75%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	636.94
Área Total Rentada m2	17,136.24
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.42%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	583.98
Área Total Rentada m2	19,610.56
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.11%
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,644.34
Área Total Rentada m2	24,710.65
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	93.76%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,003.70
Área Total Rentada m2	19,971.64
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	95.21%
Ocupación Total	96.33%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		2,744,603.04
Renta Base Contratada sin IVA	4,312,119.71	
Cobranza Total sin IVA	2,366,037.10	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,587,856.87	
Cobranza Renta Variable	96,358.44	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	681,821.79	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	378,565.94	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		5,066,545.08
Renta Base Contratada sin IVA	3,544,217.29	
Cobranza Total sin IVA	4,691,245.44	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,369,844.69	
Cobranza Renta Variable	1,727,348.45	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	594,052.29	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	375,299.64	

	71
Periodo de Cobranza	ene-21
Dias Efectivamente Transcurridos	
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,190,185.84
Renta Base Contratada sin IVA	5,925,502.16
Cobranza Total sin IVA	3,879,801.70
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,707,101.27
Cobranza Renta Variable	128,843.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	981,452.33
Cobranza de rentas Adelantadas	21,537.04
Otros ingresos	40,867.94
IVA Cobranza Total	310,384.14
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	2,326,579.22
Renta Base Contratada sin IVA	5,008,299.48
Cobranza Total sin IVA	2,005,671.74
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,519,242.24
Cobranza Renta Variable	6,862.89
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	411,661.15
Cobranza de rentas Adelantadas	67,905.47
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	320,907.48
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	4,615,305.66
Renta Base Contratada sin IVA	5,837,347.89
Cobranza Total sin IVA	3,978,711.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,318,085.32
Cobranza Renta Variable	121,125.03
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	458,193.67
Cobranza de rentas Adelantadas	81,307.75
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	636,593.88
DEC - Centro Comercial Toluca	3,948,845.18
Renta Base Contratada sin IVA	7,348,377.56
Cobranza Total sin IVA	3,404,176.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,340,940.82
Cobranza Renta Variable	102,391.02
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	960,845.04
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	544,668.30
ECapo - Centro Comercial Apodaca	7,086,248.86
Renta Base Contratada sin IVA	6,015,239.96
Cobranza Total sin IVA	6,108,835.22
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,750,701.61
Cobranza Renta Variable	937,268.09
Cobranza de Guantes	372,413.79
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	48,451.72
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	977,413.64
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,328,751.24
Renta Base Contratada sin IVA	4,171,955.40
Cobranza Total sin IVA	3,082,177.07
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,632,442.44
Cobranza Renta Variable	180,618.59
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,268,634.15
Cobranza de rentas Adelantadas	481.89
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	246,574.17
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	29,516,656.93
IVA Total	3,790,407.19
Reembolso de IVA	
Sendero	378,565.94
Periférico	375,299.64
Las Torres	310,384.14
Ixtapaluca	320,907.48
San Luis	636,593.88
Toluca	544,668.30
Apodaca	977,413.64
Juárez	246,574.17
TOTAL IVA	3,790,407.19

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	71
Mes	15/feb/21
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,683,350,561.39
Monto de Amortización Objetivo	8,619,725.82
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,674,730,835.55
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,683,350,561.39
Amortización Real	8,619,725.82
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,674,730,835.57

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	2,366,037.10
IVA	378,565.94
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,691,245.44
IVA	375,299.64
DIT - Centro Comercial Las Torres	3,879,801.70
IVA	310,384.14
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	2,005,671.74
IVA	320,907.48
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	3,978,711.78
IVA	636,593.88
DEC - Centro Comercial Toluca	3,404,176.88
IVA	544,668.30
ECApO - Centro Comercial Apodaca	6,108,835.22
IVA	977,413.64
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,082,177.07
IVA	246,574.17
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	29,516,656.93
IVA de Cobranza	3,790,407.19
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	33,307,064.12

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	4,048.40
----------------------	----------

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar	489,796.00
--------------------------	------------

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	811,497.59
Administración Fiduciaria	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	23,145.12
Total de Gastos Mensuales sin IVA	834,642.71
IVA de Gastos Mensuales	133,542.83
Total de Gastos Mensuales con IVA	968,185.54

Pago de interés	18,485,303.87
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,015,822.67
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	254,485.23
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	381,043,722.61
Monto de Amortización	26,906,436.20
Monto de Pago de Intereses	8,619,725.82
Nivel de DSCR	18,485,303.87
	1.26

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	-
Residual retenido	1.4 - 571,270.82
Reserva de Residual Acumulado	5,691,922.18

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	53,494,616.71
Liberación de Reserva de cupón	172,394.52

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	-
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	-

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		2,251,907.26
% Servicio de deuda	8.00%	2,168,402.37
Remanente		83,504.88

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		4,474,054.19
% Servicio de deuda	10.00%	2,710,502.97
Remanente		1,763,551.22

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		3,669,274.32
% Servicio de deuda	14.00%	3,794,704.16
Remanente		125,429.84

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		1,849,576.90
% Servicio de deuda	16.00%	4,336,804.75
Remanente		2,487,227.85

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		3,759,348.74
% Servicio de deuda	15.00%	4,065,754.45
Remanente		306,405.71

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		3,167,052.50
% Servicio de deuda	22.00%	5,963,106.53
Remanente		2,796,054.03

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		4,414,595.94
% Servicio de deuda	10.00%	2,710,502.97
Remanente		1,704,092.97

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		2,947,949.35
% Servicio de deuda	5.00%	1,355,251.48
Remanente		1,592,697.87

Comisión 3% (c/ IVA)

Comisión 3% (c/ IVA)	3%	
AVP (Sendero)		70,981.11
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		70,981.11
DJ (Periférico)		140,737.36
IVA		22,517.98
Retención del 6% de IVA		8,444.24
Total DJ		154,811.10
DIT (Las Torres)		116,394.05
IVA		18,623.05
Retención del 6% de IVA		6,983.64
Total DIT		128,033.46
DRT (Ixtapaluca)		60,170.15
IVA		9,627.22
Retención del 6% de IVA		3,610.21
Total DRT		66,187.17
PISL (San Luis)		119,361.35
IVA		19,097.82
Retención del 6% de IVA		7,161.68
Total PISL		131,297.49
DEC (Toluca)		102,125.31
IVA		16,340.05
Retención del 6% de IVA		6,127.52
Total DEC		112,337.84
ECApo (Apodaca)		183,265.06
IVA		29,322.41
Retención del 6% de IVA		10,995.90
Total ECApo		201,591.57
ECJ (Juárez)		92,465.31
IVA		14,794.45
Retención del 6% de IVA		5,547.92
Total ECJ		101,711.84
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,015,822.67