

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 Perteneció	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

72
feb-21

Periodo de Cobranza

Días Efectivamente Transcurridos

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
ECApO - 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	539.68
Área Total Rentada m2	14,938.46
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	96.51%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	294.09
Área Total Rentada m2	13,667.77
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.89%

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	347.59
Área Total Rentada m2	18,735.03
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	98.18%

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	632.94
Área Total Rentada m2	17,140.24
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.44%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	684.86
Área Total Rentada m2	19,509.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.61%

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,538.27
Área Total Rentada m2	24,816.72
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	94.16%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,050.15
Área Total Rentada m2	19,925.19
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.99%

Ocupación Total	96.27%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 3,644,294.19

Renta Base Contratada sin IVA	\$4,250,333.48
Cobranza Total sin IVA	3,141,632.92
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,329,674.87
Cobranza Renta Variable	5,112.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	785,098.94
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	21,746.92
IVA Cobranza Total	502,661.27

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,500,341.41

Renta Base Contratada sin IVA	\$3,568,977.14
Cobranza Total sin IVA	4,166,982.79
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,738,184.07
Cobranza Renta Variable	528,439.77
Cobranza de Guantes	199,999.96
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	700,358.98

Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	333,358.62
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,944,983.31
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,960,676.15
Cobranza Total sin IVA	5,504,614.18
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,945,300.13
Cobranza Renta Variable	114,391.44
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,891,102.81
Cobranza de rentas Adelantadas	203,819.80
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	440,369.13
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,136,930.47
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,042,868.33
Cobranza Total sin IVA	3,566,319.37
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,993,301.35
Cobranza Renta Variable	664,062.42
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	856,596.46
Cobranza de rentas Adelantadas	44,275.52
Otros ingresos	8,083.62
IVA Cobranza Total	570,611.10
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	4,780,979.36
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,839,044.74
Cobranza Total sin IVA	4,121,533.93
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,954,492.03
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	90,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	77,041.90
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	659,445.43
DEC - Centro Comercial Toluca	6,576,997.70
Renta Base Contratada sin IVA	\$7,290,246.73
Cobranza Total sin IVA	5,669,825.60
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,726,525.03
Cobranza Renta Variable	61,724.59
Cobranza de Guantes	600,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	2,281,575.98
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	907,172.10
ECApO - Centro Comercial Apodaca	5,415,708.95
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,061,696.85
Cobranza Total sin IVA	4,668,714.61
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,537,710.97
Cobranza Renta Variable	53,417.43
Cobranza de Guantes	77,586.21
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	746,994.34
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,507,406.30
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,184,825.80
Cobranza Total sin IVA	3,247,598.43
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,326,604.72
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	899,352.01
Cobranza de rentas Adelantadas	21,641.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	259,807.87
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	34,087,221.83
IVA Total	4,420,419.86
Reembolso de IVA	
Sendero	502,661.27
Periférico	333,358.62
Las Torres	440,369.13
Ixtapaluca	570,611.10
San Luis	659,445.43
Toluca	907,172.10
Apodaca	746,994.34
Juárez	259,807.87
TOTAL IVA	4,420,419.86

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	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	72
Mes	15/mar/21

Días Efectivamente Transcurridos 28

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,674,730,835.55
Monto de Amortización Objetivo	7,961,417.40
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,666,769,418.15
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,674,730,835.57
Amortización Real	7,961,417.40
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,666,769,418.17

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	3,141,632.92
IVA	502,661.27
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,166,982.79
IVA	333,358.62
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,504,614.18
IVA	440,369.13
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	3,566,319.37
IVA	570,611.10
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	4,121,533.93
IVA	659,445.43
DEC - Centro Comercial Toluca	5,669,825.60
IVA	907,172.10
ECApO - Centro Comercial Apodaca	4,668,714.61
IVA	746,994.34
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,247,598.43
IVA	259,807.87
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	34,087,221.83
IVA de Cobranza	4,420,419.86
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	38,507,641.69

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 \$4,953.20

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 489,796.00

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar sin 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
196,926.33

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

Pago de Derechos RNV	450,525.00
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	631,002.37
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	1,081,527.37
IVA de Gastos Mensuales	100,960.38
Total de Gastos Mensuales con IVA	1,182,487.73

Pago de interés 16,642,769.64

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,171,155.49

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 185,484.92

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	367,246,087.07
Monto de Amortización Objetiva	31,270,883.85
Monto de Pago de Intereses	7,961,417.40
Nivel de DSCR	16,642,769.64
	1.28

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	6,274,899.13
Residual retenido	6,274,899.13
Reserva de Residual Acumulado	11,966,821.31

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	53,335,388.36
Liberación de Reserva de cupón	159,228.35

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		2,998,642.79
% Servicio de deuda	8.00%	1,968,334.96
Remanente		1,030,307.82

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,961,045.37
% Servicio de deuda	10.00%	2,460,418.70
Remanente		1,500,626.66

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		5,227,756.60
% Servicio de deuda	14.00%	3,444,586.19
Remanente		1,783,170.42

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		3,344,729.17
% Servicio de deuda	16.00%	3,936,669.93
Remanente		591,940.76

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		3,886,714.90
% Servicio de deuda	15.00%	3,690,628.06
Remanente		196,086.85

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		5,338,477.53
% Servicio de deuda	22.00%	5,412,921.15
Remanente		74,443.63

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		3,017,601.02
% Servicio de deuda	10.00%	2,460,418.70
Remanente		557,182.32

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,104,118.79
% Servicio de deuda	5.00%	1,230,209.35
Remanente		1,873,909.44

Comisión 3% (c/ IVA)

AVP (Sendero)	3%	94,248.99
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		94,248.99
DJ (Periférico)		125,009.48
IVA		20,001.52
Retención del 6% de IVA		7,500.57
Total DJ		137,510.43
DIT (Las Torres)		165,138.43
IVA		26,422.15
Retención del 6% de IVA		9,908.31
Total DIT		181,652.27
DRT (Ixtapaluca)		106,989.58
IVA		17,118.33
Retención del 6% de IVA		6,419.37
Total DRT		117,688.54
PISL (San Luis)		123,646.02
IVA		19,783.36
Retención del 6% de IVA		7,418.76
Total PISL		136,010.62
DEC (Toluca)		170,094.77
IVA		27,215.16
Retención del 6% de IVA		10,205.69
Total DEC		187,104.25
ECAPo (Apodaca)		140,061.44
IVA		22,409.83
Retención del 6% de IVA		8,403.69
Total ECAPo		154,067.58
ECJ (Juárez)		97,427.95
IVA		15,588.47
Retención del 6% de IVA		5,845.68
Total ECJ		107,170.75
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,171,155.49