

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	73
Días Efectivamente Transcurridos	mar-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
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	576.63
Área Total Rentada m2	14,901.51
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	96.27%
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	304.98
Área Total Rentada m2	18,777.64
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	98.40%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	641.69
Área Total Rentada m2	18,060.55
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	96.57%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	704.26
Área Total Rentada m2	17,068.92
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.04%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	829.75
Área Total Rentada m2	19,364.79
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	95.89%
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,649.55
Área Total Rentada m2	24,705.44
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	93.74%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,172.01
Área Total Rentada m2	19,803.33
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.41%
Ocupación Total	95.95%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,161,784.84
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,230,656.19	
Cobranza Total sin IVA	4,449,814.52	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,835,293.94	
Cobranza Renta Variable	77,071.99	
Cobranza de Guantes	390,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	1,424,027.94	
Cobranza de cartera vencida	413,874.97	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	309,545.68	
IVA Cobranza Total	711,970.32	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,883,673.75
Renta Base Contratada sin IVA	\$3,571,899.96	
Cobranza Total sin IVA	4,521,920.14	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,900,148.39	
Cobranza Renta Variable	452,472.74	
Cobranza de Guantes	50,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	570,831.98	
Cobranza de cartera vencida	428,070.17	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	120,396.86	
IVA Cobranza Total	361,753.61	
DIT - Centro Comercial Las Torres		9,311,284.20
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,004,514.04	
Cobranza Total sin IVA	8,621,559.44	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,489,838.03	
Cobranza Renta Variable	338,514.42	
Cobranza de Guantes	2,230,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	1,005,308.97	
Cobranza de cartera vencida	1,557,898.02	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	689,724.76	

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,721,228.85
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,992,073.11
Cobranza Total sin IVA	4,932,093.84
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,346,212.59
Cobranza Renta Variable	99,281.20
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	629,520.45
Cobranza de cartera vencida	1,780,205.48
Cobranza de rentas Adelantadas	76,874.12
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	789,135.01
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,995,841.58
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,811,245.63
Cobranza Total sin IVA	6,030,897.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,390,948.42
Cobranza Renta Variable	84,256.79
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,728,130.60
Cobranza de cartera vencida	802,337.93
Cobranza de rentas Adelantadas	25,224.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	964,943.67
DEC - Centro Comercial Toluca	9,828,051.55
Renta Base Contratada sin IVA	\$7,169,789.83
Cobranza Total sin IVA	8,472,458.23
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,098,601.11
Cobranza Renta Variable	136,514.13
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,285,890.07
Cobranza de cartera vencida	2,801,452.92
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,355,593.32
ECApO - Centro Comercial Apodaca	9,068,744.51
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,961,741.02
Cobranza Total sin IVA	7,817,883.20
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,342,807.61
Cobranza Renta Variable	110,812.35
Cobranza de Guantes	80,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,171,968.42
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	103,213.79
Otros ingresos	9,081.02
IVA Cobranza Total	1,250,861.31
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,945,593.66
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,144,259.71
Cobranza Total sin IVA	3,653,327.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,036,763.54
Cobranza Renta Variable	189,953.14
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	412,956.84
Cobranza de cartera vencida	955,649.15
Cobranza de rentas Adelantadas	3,704.64
Otros ingresos	4,300.16
IVA Cobranza Total	292,266.20
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	48,499,954.74
IVA Total	6,416,248.20

Reembolso de IVA	
Sendero	711,970.32
Periférico	361,753.61
Las Torres	689,724.76
Ixtapaluca	789,135.01
San Luis	964,943.67
Toluca	1,355,593.32
Apodaca	1,250,861.31
Juárez	292,266.20
TOTAL IVA	6,416,248.20

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	73
Mes	15/abr/21
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,666,769,418.15
Monto de Amortización Objetivo	9,278,482.44
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,657,490,935.71
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,666,769,418.15
Amortización Real	9,278,482.44
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,657,490,935.71

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	4,449,814.52
IVA	711,970.32
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,521,920.14
IVA	361,753.61
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,621,559.44
IVA	689,724.76
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,932,093.84
IVA	789,135.01
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,030,897.91
IVA	964,943.67
DEC - Centro Comercial Toluca	8,472,458.23
IVA	1,355,593.32
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,817,883.20
IVA	1,250,861.31
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,653,327.46
IVA	292,266.20
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	48,499,954.74
IVA de Cobranza	6,416,248.20
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	54,916,202.94

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	\$5,556.40
----------------------	------------

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
	196,926.33

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	247,917.98
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	247,917.98
IVA de Gastos Mensuales	39,666.88
Total de Gastos Mensuales con IVA	287,584.86

Pago de interés	18,371,078.21
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,666,439.32
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	252,638.79
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	358,273,348.40
Monto de Amortización Objetiva	45,318,388.64
Monto de Pago de Intereses	9,278,482.44
Nivel de DSCR	18,371,078.21
	1.30

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	17,213,525.27
Residual retenido	17,213,525.27
Reserva de Residual Acumulado	29,180,346.58

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	53,149,818.71
Liberación de Reserva de cupón	185,569.65

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		4,272,902.99
% Servicio de deuda	8.00%	2,211,964.85
Remanente		2,060,938.14

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		4,310,285.96
% Servicio de deuda	10.00%	2,764,956.07
Remanente		1,545,329.90

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		8,245,549.27
% Servicio de deuda	14.00%	3,870,938.49
Remanente		4,374,610.78

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		4,673,622.79
% Servicio de deuda	16.00%	4,423,929.70
Remanente		249,693.09

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		5,739,615.62
% Servicio de deuda	15.00%	4,147,434.10
Remanente		1,592,181.52

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		8,058,219.69
% Servicio de deuda	22.00%	6,082,903.34
Remanente		1,975,316.34

Remanente a EC Apo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		6,063,833.61
% Servicio de deuda	10.00%	2,764,956.07
Remanente		3,298,877.54

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,499,055.99
% Servicio de deuda	5.00%	1,382,478.03
Remanente		2,116,577.96

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		133,494.44
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		133,494.44
DJ (Periférico)		135,657.60
IVA		21,705.22
Retención del 6% de IVA		8,139.46
Total DJ		149,223.36
DIT (Las Torres)		258,646.78
IVA		41,383.48
Retención del 6% de IVA		15,518.81
Total DIT		284,511.46
DRT (Ixtapaluca)		147,962.82
IVA		23,674.05
Retención del 6% de IVA		8,877.77
Total DRT		162,759.10
PISL (San Luis)		180,926.94
IVA		28,948.31
Retención del 6% de IVA		10,855.62
Total PISL		199,019.63
DEC (Toluca)		254,173.75
IVA		40,667.80
Retención del 6% de IVA		15,250.43
Total DEC		279,591.13
EC Apo (Apodaca)		234,536.50
IVA		37,525.84
Retención del 6% de IVA		14,072.19
Total EC Apo		257,990.15
ECJ (Juárez)		109,599.82
IVA		17,535.97
Retención del 6% de IVA		6,575.99
Total ECJ		120,559.80
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,666,439.32