

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

Días Efectivamente Transcurridos

Sobre el Valor de los Inmuebles

	74
	abr-21
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 Avaluado	\$ 6,399,800,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	567.88
Área Total Rentada m2	14,910.26
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	96.33%

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	59.86
Área Total Rentada m2	19,022.76
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.69%

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	713.36
Área Total Rentada m2	17,988.88
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	96.19%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	710.26
Área Total Rentada m2	17,062.92
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.00%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	721.22
Área Total Rentada m2	19,473.32
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.43%

ECAPo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,904.63
Área Total Rentada m2	24,450.36
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	92.77%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,214.29
Área Total Rentada m2	19,761.05
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.21%

Ocupación Total 95.94%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,491,913.68

Renta Base Contratada sin IVA	\$4,260,887.54
Cobranza Total sin IVA	3,872,339.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,464,322.16
Cobranza Renta Variable	352,225.82
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,055,791.40
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	619,574.30

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,093,177.02

Renta Base Contratada sin IVA	\$3,576,017.02
Cobranza Total sin IVA	3,789,978.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,734,325.08
Cobranza Renta Variable	653,085.13
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	352,568.51
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	303,198.30

DIT - Centro Comercial Las Torres	6,127,980.35
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,079,051.90
Cobranza Total sin IVA	5,674,055.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,385,243.45
Cobranza Renta Variable	513,875.24
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	40,867.94
Cobranza de cartera vencida	493,749.61
Cobranza de rentas Adelantadas	40,319.63
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	453,924.47
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,959,165.72
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,971,002.35
Cobranza Total sin IVA	5,137,211.83
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,128,261.16
Cobranza Renta Variable	853,014.37
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	921,421.73
Cobranza de rentas Adelantadas	234,514.57
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	821,953.89
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,065,935.75
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,811,967.07
Cobranza Total sin IVA	5,229,254.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,042,420.19
Cobranza Renta Variable	530,759.36
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	402,288.30
Cobranza de rentas Adelantadas	47,520.59
Otros ingresos	6,266.52
IVA Cobranza Total	836,680.79
DEC - Centro Comercial Toluca	8,264,283.03
Renta Base Contratada sin IVA	\$7,195,342.77
Cobranza Total sin IVA	7,124,381.92
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,335,480.94
Cobranza Renta Variable	476,104.13
Cobranza de Guantes	60,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	2,252,796.85
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,139,901.11
ECAppo - Centro Comercial Apodaca	7,691,251.14
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,955,986.90
Cobranza Total sin IVA	6,630,388.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,331,331.16
Cobranza Renta Variable	404,588.83
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,655,313.46
Cobranza de rentas Adelantadas	23,809.78
Otros ingresos	15,345.69
IVA Cobranza Total	1,060,862.23
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,394,489.16
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,160,245.57
Cobranza Total sin IVA	4,068,971.44
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,232,098.94
Cobranza Renta Variable	435,174.36
Cobranza de Guantes	160,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	983,611.03
Cobranza de rentas Adelantadas	188,827.84
Otros ingresos	69,259.26
IVA Cobranza Total	325,517.72
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	41,526,583.04
IVA Total	5,561,612.81

Reembolso de IVA

Sendero	619,574.30
Periférico	303,198.30
Las Torres	453,924.47
Ixtapaluca	821,953.89
San Luis	836,680.79
Toluca	1,139,901.11
Apodaca	1,060,862.23
Juárez	325,517.72
TOTAL IVA	5,561,612.81

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	74
Mes	15/may/21
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,657,490,935.71
Monto de Amortización Objetivo	8,041,351.44
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,649,449,584.27
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,657,490,935.71
Amortización Real	8,041,351.44
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,649,449,584.27

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	3,872,339.38
IVA	619,574.30
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,789,978.72
IVA	303,198.30
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,674,055.88
IVA	453,924.47
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,137,211.83
IVA	821,953.89
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,229,254.96
IVA	836,680.79
DEC - Centro Comercial Toluca	7,124,381.92
IVA	1,139,901.11
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,630,388.91
IVA	1,060,862.23
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,068,971.44
IVA	325,517.72
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	41,526,583.04
IVA de Cobranza	5,561,612.81
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	47,088,195.85

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	\$5,104.00
-----------------------------	-------------------

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	253,736.31
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	253,736.31
IVA de Gastos Mensuales	40,597.82
Total de Gastos Mensuales con IVA	294,334.13

Pago de interés	17,716,606.24
------------------------	----------------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,426,537.86
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	287,787.32
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	384,728,031.01
Monto de Amortización Objetiva	38,589,366.62
Monto de Pago de Intereses	8,041,351.44
Nivel de DSCR	17,716,606.24
	1.48

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	12,407,258.93
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	12,407,258.93
	41,587,605.51

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		52,988,991.69
Liberación de Reserva de cupón		160,827.02
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		-
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		-
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		3,715,600.19
% Servicio de deuda	8.00%	2,060,636.61
Remanente		1,654,963.57
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,607,376.19
% Servicio de deuda	10.00%	2,575,795.77
Remanente		1,031,580.43
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		5,405,602.96
% Servicio de deuda	14.00%	3,606,114.08
Remanente		1,799,488.88
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,877,298.84
% Servicio de deuda	16.00%	4,121,273.23
Remanente		756,025.61
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		4,971,209.98
% Servicio de deuda	15.00%	3,863,693.65
Remanente		1,107,516.33
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,764,888.64
% Servicio de deuda	22.00%	5,666,750.69
Remanente		1,098,137.95
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,921,224.21
% Servicio de deuda	10.00%	2,575,795.77
Remanente		2,345,428.45
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,902,015.60
% Servicio de deuda	5.00%	1,287,897.88
Remanente		2,614,117.72
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		116,170.18
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		116,170.18
DJ (Periférico)		113,699.36
IVA		18,191.90
Retención del 6% de IVA		6,821.96
Total DJ		125,069.30
DIT (Las Torres)		170,221.68
IVA		27,235.47
Retención del 6% de IVA		10,213.30
Total DIT		187,243.85
DRT (Ixtapaluca)		154,116.35
IVA		24,658.62
Retención del 6% de IVA		9,246.98
Total DRT		169,527.99
PISL (San Luis)		156,877.65
IVA		25,100.42
Retención del 6% de IVA		9,412.66
Total PISL		172,565.42
DEC (Toluca)		213,731.46
IVA		34,197.03
Retención del 6% de IVA		12,823.89
Total DEC		235,104.61
ECApo (Apodaca)		198,911.67
IVA		31,825.87
Retención del 6% de IVA		11,934.70
Total ECApo		218,802.84
ECJ (Juárez)		122,069.14
IVA		19,531.06
Retención del 6% de IVA		7,324.15
Total ECJ		134,276.05
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,426,537.86