

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 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	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	
	76
	jun-21
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 Río Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 846,200,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 954,400,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,117,100,000
ECAp - 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	730.24
Área Total Rentada m2	14,747.90
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	95.28%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	1,954.49
Área Total Rentada m2	12,007.37
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	86.00%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.89%
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	655.99
Área Total Rentada m2	18,046.25
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	96.49%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	734.24
Área Total Rentada m2	17,038.94
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	95.87%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	871.80
Área Total Rentada m2	19,322.74
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	95.68%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	2,198.25
Área Total Rentada m2	24,156.74
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	91.66%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,613.93
Área Total Rentada m2	19,361.41
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	92.31%
Ocupación Total	94.24%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	7,087,887.96
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,322,078.99
Cobranza Total sin IVA	6,110,248.24
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,649,198.98
Cobranza Renta Variable	166,165.02
Cobranza de Guantes	340,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,617,805.15
Cobranza de cartera vencida	321,811.21
Cobranza de rentas Adelantadas	15,267.88
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	977,639.72
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,485,258.25
Renta Base Contratada sin IVA	\$3,474,367.87
Cobranza Total sin IVA	5,078,942.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,931,837.01
Cobranza Renta Variable	870,974.14
Cobranza de Guantes	124,074.07
Cobranza de Áreas Comunes	476,682.13
Cobranza de cartera vencida	675,375.47
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	406,315.43

DIT - Centro Comercial Las Torres 7,823,644.73

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,137,346.96
Cobranza Total sin IVA	7,244,115.49
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,134,404.51
Cobranza Renta Variable	110,178.32
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	958,218.66
Cobranza de cartera vencida	882,213.85
Cobranza de rentas Adelantadas	9,100.15
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	579,529.24

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 12,078,437.37

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,023,701.04
Cobranza Total sin IVA	10,412,446.01
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,357,224.99
Cobranza Renta Variable	689,268.15
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	4,078,270.45
Cobranza de cartera vencida	1,287,435.43
Cobranza de rentas Adelantadas	246.99
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,665,991.36

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 11,101,277.04

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,856,119.04
Cobranza Total sin IVA	9,570,066.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,172,339.35
Cobranza Renta Variable	908,563.74
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,318,057.98
Cobranza de cartera vencida	1,016,858.76
Cobranza de rentas Adelantadas	4,246.58
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,531,210.63

DEC - Centro Comercial Toluca 12,951,344.01

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,170,943.88
Cobranza Total sin IVA	11,164,951.73
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,153,440.51
Cobranza Renta Variable	324,886.16
Cobranza de Guantes	650,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,807,296.80
Cobranza de cartera vencida	2,229,328.26
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,786,392.28

ECApO - Centro Comercial Apodaca 13,271,954.75

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,898,833.63
Cobranza Total sin IVA	11,441,340.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,683,996.59
Cobranza Renta Variable	501,041.95
Cobranza de Guantes	280,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,485,812.20
Cobranza de cartera vencida	3,490,489.56
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,830,614.45

ECJ - Centro Comercial Juárez 6,116,875.44

Renta Base Contratada sin IVA	\$4,054,889.99
Cobranza Total sin IVA	5,663,773.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,054,357.27
Cobranza Renta Variable	62,215.95
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	289,195.09
Cobranza de cartera vencida	2,258,003.47
Cobranza de rentas Adelantadas	1.77
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	453,101.88

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 66,685,884.56
IVA Total 9,230,794.99**Reembolso de IVA**

Sendero	977,639.72
Periférico	406,315.43
Las Torres	579,529.24
Ixtapaluca	1,665,991.36
San Luis	1,531,210.63
Toluca	1,786,392.28
Apodaca	1,830,614.45
Juárez	453,101.88
TOTAL IVA	9,230,794.99

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	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%

Periodo	76
Mes	15/jul/21

Días Efectivamente Transcurridos

30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,639,746,596.10
Monto de Amortización Objetivo	10,006,206.55
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,629,740,389.55
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,639,746,596.10
Amortización Real	10,006,206.55
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,629,740,389.55

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	6,110,248.24
IVA	977,639.72
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	5,078,942.82
IVA	406,315.43
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,244,115.49
IVA	579,529.24
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	10,412,446.01
IVA	1,665,991.36
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,570,066.41
IVA	1,531,210.63
DEC - Centro Comercial Toluca	11,164,951.73
IVA	1,786,392.28
ECApo - Centro Comercial Apodaca	11,441,340.30
IVA	1,830,614.45
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,663,773.56
IVA	453,101.88
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	66,685,884.56
IVA de Cobranza	9,230,794.99
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	75,916,679.55

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 \$5,266.40

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 -

Calificadoras -

Actualización de Avalúos -

Otros -

Total de Gastos Mensuales sin IVA -

IVA de Gastos Mensuales -

Total de Gastos Mensuales con IVA -

Pago de interés 17,598,310.64

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 2,291,339.58

3%

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 246,547.26

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR 446,129,703.28

Monto de Amortización Objetiva 62,952,649.03

Monto de Pago de Intereses 10,006,206.55

Nivel de DSCR 17,598,310.64

1.74

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 34,813,796.76

Residual retenido -

Reserva de Residual Acumulado 53,735,192.31

1.4

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	52,594,807.79
Liberación de Reserva de cupón	200,124.13

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	34,813,796.76
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	53,735,192.31
Total de Remanente	88,548,989.07

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		5,883,059.58
% Servicio de deuda	8.00%	2,208,361.38
Remanente		3,674,698.20

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		4,847,344.10
% Servicio de deuda	10.00%	2,760,451.72
Remanente		2,086,892.38

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		6,915,228.16
% Servicio de deuda	14.00%	3,864,632.41
Remanente		3,050,595.75

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		9,962,330.47
% Servicio de deuda	16.00%	4,416,722.75
Remanente		5,545,607.72

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		9,154,750.83
% Servicio de deuda	15.00%	4,140,677.58
Remanente		5,014,073.25

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		10,655,738.08
% Servicio de deuda	22.00%	6,072,993.78
Remanente		4,582,744.30

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		9,560,614.25
% Servicio de deuda	10.00%	2,760,451.72
Remanente		6,800,162.53

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		5,439,248.48
% Servicio de deuda	5.00%	1,380,225.86
Remanente		4,059,022.62

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		183,307.45
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		183,307.45
DJ (Periférico)		152,368.28
IVA		24,378.92
Retención del 6% de IVA		9,142.10
Total DJ		167,605.11
DIT (Las Torres)		217,323.46
IVA		34,771.75
Retención del 6% de IVA		13,039.41
Total DIT		239,055.81
DRT (Ixtapaluca)		312,373.38
IVA		49,979.74
Retención del 6% de IVA		18,742.40
Total DRT		343,610.72
PISL (San Luis)		287,101.99
IVA		45,936.32
Retención del 6% de IVA		17,226.12
Total PISL		315,812.19
DEC (Toluca)		334,948.55
IVA		53,591.77
Retención del 6% de IVA		20,096.91
Total DEC		368,443.41
ECApo (Apodaca)		343,240.21
IVA		54,918.43
Retención del 6% de IVA		20,594.41
Total ECApo		377,564.23
ECJ (Juárez)		169,913.21
IVA		27,186.11
Retención del 6% de IVA		10,194.79
Total ECJ		186,904.53
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,291,339.58