

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	77
Días Efectivamente Transcurridos	jul-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	724.24
Área Total Rentada m2	14,753.90
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	95.32%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	1,913.61
Área Total Rentada m2	12,048.25
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	86.29%
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 Rio 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 Rio Tijuana	96.49%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	644.90
Área Total Rentada m2	17,128.28
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.37%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	753.67
Área Total Rentada m2	19,440.87
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	96.27%
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,677.62
Área Total Rentada m2	24,677.37
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	93.63%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,560.90
Área Total Rentada m2	19,414.44
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	92.56%
Ocupación Total	94.79%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		4,649,011.14
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,345,801.76	
Cobranza Total sin IVA	4,007,768.22	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,197,651.59	
Cobranza Renta Variable	25,150.89	
Cobranza de Guantes	34,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	611,802.37	
Cobranza de cartera vencida	115,322.72	
Cobranza de rentas Adelantadas	13,173.97	
Otros Ingresos	10,666.67	
IVA Cobranza Total	641,242.92	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,870,515.25
Renta Base Contratada sin IVA	\$3,531,053.88	
Cobranza Total sin IVA	4,509,736.34	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,026,967.27	
Cobranza Renta Variable	846,073.77	
Cobranza de Guantes	225,925.93	
Cobranza de Áreas Comunes	150,807.67	
Cobranza de cartera vencida	253,008.78	
Cobranza de rentas Adelantadas	6,952.94	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	360,778.91	

DIT - Centro Comercial Las Torres	7,018,055.16
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,148,001.53
Cobranza Total sin IVA	6,498,199.22
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,093,056.06
Cobranza Renta Variable	94,934.67
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	462,502.45
Cobranza de cartera vencida	847,706.05
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	519,855.94
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	7,378,098.24
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,038,670.53
Cobranza Total sin IVA	6,360,429.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,463,041.88
Cobranza Renta Variable	627,934.91
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	618,979.79
Cobranza de cartera vencida	433,179.06
Cobranza de rentas Adelantadas	67,293.87
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,017,668.72
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,612,113.05
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,940,528.49
Cobranza Total sin IVA	7,424,235.39
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,341,394.86
Cobranza Renta Variable	92,974.13
Cobranza de Guantes	750,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	826,471.13
Cobranza de cartera vencida	376,557.28
Cobranza de rentas Adelantadas	18,062.14
Otros ingresos	18,775.84
IVA Cobranza Total	1,187,877.66
DEC - Centro Comercial Toluca	9,723,683.66
Renta Base Contratada sin IVA	\$7,244,546.63
Cobranza Total sin IVA	8,382,485.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,397,486.12
Cobranza Renta Variable	197,618.46
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	670,419.45
Cobranza de cartera vencida	1,116,961.88
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,341,197.75
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,867,958.44
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,128,351.55
Cobranza Total sin IVA	6,782,722.79
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,689,560.81
Cobranza Renta Variable	524,957.06
Cobranza de Guantes	35,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	965,972.66
Cobranza de cartera vencida	426,004.13
Cobranza de rentas Adelantadas	141,228.13
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,085,235.65
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,355,851.15
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,050,101.03
Cobranza Total sin IVA	4,033,195.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,839,985.86
Cobranza Renta Variable	80,817.23
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	97,935.23
Cobranza de cartera vencida	771,417.83
Cobranza de rentas Adelantadas	243,039.35
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	322,655.64
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	47,998,772.90
IVA Total	6,476,513.19

Reembolso de IVA	
Sendero	641,242.92
Periférico	360,778.91
Las Torres	519,855.94
Ixtapaluca	1,017,668.72
San Luis	1,187,877.66
Toluca	1,341,197.75
Apodaca	1,085,235.65
Juárez	322,655.64
TOTAL IVA	6,476,513.19

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 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	77
Mes	15/ago/21
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,629,740,389.55
Monto de Amortización Objetivo	10,188,137.58
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,619,552,251.97
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,629,740,389.55
Amortización Real	10,188,137.58
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,619,552,251.97

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	4,007,768.22
IVA	641,242.92
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,509,736.34
IVA	360,778.91
DIT - Centro Comercial Las Torres	6,498,199.22
IVA	519,855.94
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	6,360,429.52
IVA	1,017,668.72
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,424,235.39
IVA	1,187,877.66
DEC - Centro Comercial Toluca	8,382,485.91
IVA	1,341,197.75
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,782,722.79
IVA	1,085,235.65
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,033,195.51
IVA	322,655.64
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	47,998,772.90
IVA de Cobranza	6,476,513.19
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	54,475,286.09

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	\$5,405.60
----------------------	------------

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	1,511,645.67
IVA de arrendamiento de MAGA	1,303,142.82
	208,502.85

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	18,115,989.35
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,651,120.02
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	371,436.36
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	469,871,708.46
Monto de Amortización Objetiva	44,878,686.56
Monto de Pago de Intereses	10,188,137.58
Nivel de DSCR	18,115,989.35
	1.77

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	16,108,115.04
Residual retenido	-
Reserva de Residual Acumulado	1.4
	-

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		52,391,045.04
Liberación de Reserva de cupón		203,762.75
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		16,108,115.04
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		16,108,115.04
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		3,853,633.95
% Servicio de deuda	8.00%	2,264,330.15
Remanente		1,589,303.80
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		4,310,420.99
% Servicio de deuda	10.00%	2,830,412.69
Remanente		1,480,008.30
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		6,212,734.75
% Servicio de deuda	14.00%	3,962,577.77
Remanente		2,250,156.98
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		6,071,284.13
% Servicio de deuda	16.00%	4,528,660.31
Remanente		1,542,623.82
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,102,307.21
% Servicio de deuda	15.00%	4,245,619.04
Remanente		2,856,688.17
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		7,997,547.04
% Servicio de deuda	22.00%	6,226,907.92
Remanente		1,770,639.12
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,992,661.85
% Servicio de deuda	10.00%	2,830,412.69
Remanente		2,162,249.15
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,871,652.04
% Servicio de deuda	5.00%	1,415,206.35
Remanente		2,456,445.69
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		120,233.05
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		120,233.05
DJ (Periférico)		135,292.09
IVA		21,646.73
Retención del 6% de IVA		8,117.53
Total DJ		148,821.30
DIT (Las Torres)		194,945.98
IVA		31,191.36
Retención del 6% de IVA		11,696.76
Total DIT		214,440.58
DRT (Ixtapaluca)		190,812.89
IVA		30,530.06
Retención del 6% de IVA		11,448.77
Total DRT		209,894.18
PISL (San Luis)		222,727.06
IVA		35,636.33
Retención del 6% de IVA		13,363.62
Total PISL		244,999.77
DEC (Toluca)		251,474.58
IVA		40,235.93
Retención del 6% de IVA		15,088.47
Total DEC		276,622.04
ECApo (Apodaca)		203,481.68
IVA		32,557.07
Retención del 6% de IVA		12,208.90
Total ECApo		223,829.85
ECJ (Juárez)		120,995.87
IVA		19,359.34
Retención del 6% de IVA		7,259.75
Total ECJ		133,095.46
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,651,120.02