

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	78
Días Efectivamente Transcurridos	ago-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	609.75
Área Total Rentada m2	18,092.49
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	96.74%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	514.70
Área Total Rentada m2	17,258.48
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	97.10%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	978.18
Área Total Rentada m2	19,216.36
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	95.16%
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,581.20
Área Total Rentada m2	24,773.79
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	94.00%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,615.60
Área Total Rentada m2	19,359.74
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	92.30%
Ocupación Total	94.78%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,300,098.61
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,206,386.62	
Cobranza Total sin IVA	4,569,050.53	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,822,772.19	
Cobranza Renta Variable	34,601.18	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	670,734.56	
Cobranza de cartera vencida	34,022.60	
Cobranza de rentas Adelantadas	6,920.00	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	731,048.08	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,761,690.78
Renta Base Contratada sin IVA	\$3,549,375.42	
Cobranza Total sin IVA	4,408,972.94	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,005,797.47	
Cobranza Renta Variable	783,222.24	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	192,842.06	
Cobranza de cartera vencida	427,111.18	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	352,717.84	

DIT - Centro Comercial Las Torres	7,371,069.62
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,165,288.07
Cobranza Total sin IVA	6,825,064.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,519,654.28
Cobranza Renta Variable	111,890.32
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	372,405.77
Cobranza de cartera vencida	821,114.09
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	546,005.16
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	6,894,741.67
Renta Base Contratada sin IVA	\$5,036,773.20
Cobranza Total sin IVA	5,943,742.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,347,723.97
Cobranza Renta Variable	427,559.83
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	631,604.17
Cobranza de cartera vencida	533,881.83
Cobranza de rentas Adelantadas	2,973.03
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	950,998.85
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,094,285.85
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,033,132.51
Cobranza Total sin IVA	6,977,832.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,188,509.42
Cobranza Renta Variable	52,337.13
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	994,547.13
Cobranza de cartera vencida	436,331.87
Cobranza de rentas Adelantadas	6,107.08
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,116,453.22
DEC - Centro Comercial Toluca	9,755,138.84
Renta Base Contratada sin IVA	\$7,128,127.34
Cobranza Total sin IVA	8,409,602.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,713,907.40
Cobranza Renta Variable	301,999.74
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	857,645.31
Cobranza de cartera vencida	372,327.59
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	63,722.41
IVA Cobranza Total	1,345,536.39
ECApo - Centro Comercial Apodaca	9,101,653.43
Renta Base Contratada sin IVA	\$6,125,742.37
Cobranza Total sin IVA	7,846,252.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,961,287.37
Cobranza Renta Variable	529,395.36
Cobranza de Guantes	553,354.74
Cobranza de Áreas Comunes	1,045,544.55
Cobranza de cartera vencida	756,078.45
Cobranza de rentas Adelantadas	592.48
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,255,400.47
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,481,731.46
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,044,210.27
Cobranza Total sin IVA	4,149,751.35
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,964,230.03
Cobranza Renta Variable	158,621.47
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	113,989.71
Cobranza de cartera vencida	757,338.29
Cobranza de rentas Adelantadas	155,571.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	331,980.11
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	49,130,270.14
IVA Total	6,630,140.12
Reembolso de IVA	
Sendero	731,048.08
Periférico	352,717.84
Las Torres	546,005.16
Ixtapaluca	950,998.85
San Luis	1,116,453.22
Toluca	1,345,536.39
Apodaca	1,255,400.47
Juárez	331,980.11
TOTAL IVA	6,630,140.12

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	78
Mes	15/sep/21
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,619,552,251.97
Monto de Amortización Objetivo	9,702,988.17
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,609,849,263.80
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,619,552,251.97
Amortización Real	9,702,988.17
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,609,849,263.80

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	4,569,050.53
IVA	731,048.08
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,408,972.94
IVA	352,717.84
DIT - Centro Comercial Las Torres	6,825,064.46
IVA	546,005.16
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	5,943,742.82
IVA	950,998.85
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,977,832.63
IVA	1,116,453.22
DEC - Centro Comercial Toluca	8,409,602.45
IVA	1,345,536.39
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,846,252.96
IVA	1,255,400.47
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,149,751.35
IVA	331,980.11
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	49,130,270.14
IVA de Cobranza	6,630,140.12
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	55,760,410.26

Comisiones bancarias	\$5,440.40
----------------------	-------------------

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	1,511,645.67
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	18,045,804.40
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,687,801.95
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	293,500.76
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

	489,765,442.20
NOI para el cálculo del DSCR	45,898,303.29
Monto de Amortización Objetiva	9,702,988.17
Monto de Pago de Intereses	18,045,804.40
Nivel de DSCR	1.84

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	17,680,294.31
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	-

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		52,196,985.28
Liberación de Reserva de cupón		194,059.76
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		17,680,294.31
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		17,680,294.31
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		4,391,840.16
% Servicio de deuda	8.00%	2,219,903.41
Remanente		2,171,936.75
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		4,205,367.12
% Servicio de deuda	10.00%	2,774,879.26
Remanente		1,430,487.86
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		6,517,309.23
% Servicio de deuda	14.00%	3,884,830.96
Remanente		2,632,478.27
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,656,622.87
% Servicio de deuda	16.00%	4,439,806.81
Remanente		1,216,816.06
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		6,659,743.71
% Servicio de deuda	15.00%	4,162,318.89
Remanente		2,497,424.82
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		8,006,566.45
% Servicio de deuda	22.00%	6,104,734.37
Remanente		1,901,832.08
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		6,011,384.12
% Servicio de deuda	10.00%	2,774,879.26
Remanente		3,236,504.86
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,980,253.22
% Servicio de deuda	5.00%	1,387,439.63
Remanente		2,592,813.59
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		137,071.52
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		137,071.52
DJ (Periférico)		132,269.19
IVA		21,163.07
Retención del 6% de IVA		-
Total DJ		153,432.26
DIT (Las Torres)		204,751.93
IVA		32,760.31
Retención del 6% de IVA		-
Total DIT		237,512.24
DRT (Ixtapaluca)		178,312.28
IVA		28,529.96
Retención del 6% de IVA		-
Total DRT		206,842.24
PISL (San Luis)		209,334.98
IVA		33,493.60
Retención del 6% de IVA		-
Total PISL		242,828.58
DEC (Toluca)		252,288.07
IVA		40,366.09
Retención del 6% de IVA		-
Total DEC		292,654.16
ECAPo (Apodaca)		235,387.59
IVA		37,662.01
Retención del 6% de IVA		-
Total ECAPo		273,049.60
ECJ (Juárez)		124,492.54
IVA		19,918.81
Retención del 6% de IVA		-
Total ECJ		144,411.35
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,687,801.95