

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	56
Días Efectivamente Transcurridos	oct-19

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 682,800,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 542,000,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 792,000,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 826,000,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 922,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,079,800,000
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	\$ 788,100,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 637,300,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,270,000,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	54.67
Área Total Rentada m2	15,423.47
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.65%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	300.62
Área Total Rentada m2	13,661.24
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.85%
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	163.07
Área Total Rentada m2	18,539.17
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.13%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	15.53
Área Total Rentada m2	17,757.65
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.91%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	133.97
Área Total Rentada m2	20,060.57
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.34%
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	366.60
Área Total Rentada m2	25,988.39
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.61%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	472.14
Área Total Rentada m2	20,503.20
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.75%
Ocupación Total	99.00%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,230,458.21
Renta Base Contratada sin IVA	4,491,528.99	
Cobranza Total sin IVA	4,509,015.70	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,994,256.40	
Cobranza Renta Variable	142,386.04	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	1,371,154.96	
Cobranza de rentas Adelantadas	1,218.30	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	721,442.51	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,785,116.42
Renta Base Contratada sin IVA	3,378,068.42	
Cobranza Total sin IVA	3,504,737.43	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,950,439.21	
Cobranza Renta Variable	361,385.82	
Cobranza de Guantes	20,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	160,560.54	
Cobranza de rentas Adelantadas	11,264.13	
Otros ingresos	1,087.72	
IVA Cobranza Total	280,378.99	
DIT - Centro Comercial Las Torres		8,055,380.73

	56
	oct-19
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,507,041.47
Cobranza Total sin IVA	7,458,685.86
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,922,568.69
Cobranza Renta Variable	290,620.35
Cobranza de Guantes	1,425,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	752,064.98
Cobranza de rentas Adelantadas	28,995.44
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	596,694.87
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	6,624,389.93
Renta Base Contratada sin IVA	5,078,224.98
Cobranza Total sin IVA	5,710,680.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,917,814.23
Cobranza Renta Variable	330,057.53
Cobranza de Guantes	175,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	201,602.31
Cobranza de rentas Adelantadas	86,206.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	913,708.96
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,024,097.59
Renta Base Contratada sin IVA	5,920,470.39
Cobranza Total sin IVA	6,055,256.54
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,552,283.99
Cobranza Renta Variable	117,106.66
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	295,159.20
Cobranza de rentas Adelantadas	90,706.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	968,841.05
DEC - Centro Comercial Toluca	8,771,193.45
Renta Base Contratada sin IVA	7,323,321.28
Cobranza Total sin IVA	7,561,373.66
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,275,101.46
Cobranza Renta Variable	128,178.28
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	158,093.92
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,209,819.79
ECÁpo - Centro Comercial Apodaca	7,920,915.82
Renta Base Contratada sin IVA	6,345,634.17
Cobranza Total sin IVA	6,828,375.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,822,282.09
Cobranza Renta Variable	362,407.00
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	611,798.68
Cobranza de rentas Adelantadas	31,887.93
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,092,540.11
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,680,742.70
Renta Base Contratada sin IVA	4,151,194.96
Cobranza Total sin IVA	4,334,021.02
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,254,320.46
Cobranza Renta Variable	187,092.08
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	892,607.59
Cobranza de rentas Adelantadas	0.88
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	346,721.68
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	45,962,146.89
IVA Total	6,130,147.96
Reembolso de IVA	
Sendero	721,442.51
Periférico	280,378.99
Las Torres	596,694.87
Ixtapaluca	913,708.96
San Luis	968,841.05
Toluca	1,209,819.79
Apodaca	1,092,540.11
Juárez	346,721.68
TOTAL IVA	6,130,147.96

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	56
Mes	15/nov/19

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,802,610,986.92
Monto de Amortización Objetivo	6,547,450.54
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,796,063,536.38
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,802,610,986.91
Amortización Real	6,547,450.54
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,796,063,536.37

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	4,509,015.70
IVA	721,442.51
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,504,737.43
IVA	280,378.99
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,458,685.86
IVA	596,694.87
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,710,680.97
IVA	913,708.96
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,055,256.54
IVA	968,841.05
DEC - Centro Comercial Toluca	7,561,373.66
IVA	1,209,819.79
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	6,828,375.71
IVA	1,092,540.11
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,334,021.02
IVA	346,721.68
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	45,962,146.89
IVA de Cobranza	6,130,147.96
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	52,092,294.85

Al 31 de octubre de 2019 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 \$7,377.60

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 426,597.00

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 \$1,381,651.48
IVA de arrendamiento de MAGA \$1,191,078.86
190,572.618

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	363,824.33
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	363,824.33
IVA de Gastos Mensuales	58,211.89
Total de Gastos Mensuales con IVA	422,036.23

Pago de interés 19,306,875.69

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,577,839.43
<u>Sobre Productos Financieros</u>		
Monto Mensual		702,856.96
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>		
		571,021,313.27
NOI para el cálculo del DSCR		43,409,842.89
Monto de Amortización		6,547,450.54
Monto de Pago de Intereses		19,306,875.69
Nivel de DSCR		1.86
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		17,117,212.11
Residual retenido	1.4	-
Reserva de Residual Acumulado		-
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,921,270.73
Liberación de Reserva de cupón		130,949.01
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		17,117,212.11
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		17,117,212.11
<u>Remanente a AVP (Sendero)</u>		
Cobranza neta de gastos		4,380,299.13
% Servicio de deuda	8.00%	2,068,346.10
Remanente		2,311,953.04
<u>Remanente a DJ (Periférico)</u>		
Cobranza neta de gastos		3,343,841.72
% Servicio de deuda	10.00%	2,585,432.62
Remanente		758,409.10
<u>Remanente a DIT (Las Torres)</u>		
Cobranza neta de gastos		7,233,431.87
% Servicio de deuda	14.00%	3,619,605.67
Remanente		3,613,826.20
<u>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</u>		
Cobranza neta de gastos		5,453,247.84
% Servicio de deuda	16.00%	4,136,692.20
Remanente		1,316,555.64
<u>Remanente a PISL (San Luis)</u>		
Cobranza neta de gastos		5,813,912.98
% Servicio de deuda	15.00%	3,878,148.93
Remanente		1,935,764.05
<u>Remanente a DEC (Toluca)</u>		
Cobranza neta de gastos		7,207,403.10
% Servicio de deuda	22.00%	5,687,951.77
Remanente		1,519,451.33
<u>Remanente a ECAPo (Apodaca)</u>		
Cobranza neta de gastos		5,285,828.52
% Servicio de deuda	10.00%	2,585,432.62
Remanente		2,700,395.90
<u>Remanente a ECJ (Juárez)</u>		
Cobranza neta de gastos		4,253,573.17
% Servicio de deuda	5.00%	1,292,716.31
Remanente		2,960,856.86
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
	3%	
AVP (Sendero)		135,270.47
DJ (Periférico)		121,964.86
DIT (Las Torres)		259,562.27
DRT (Ixtapaluca)		198,731.70
PISL (San Luis)		210,722.93
DEC (Toluca)		263,135.80
ECAPo (Apodaca)		237,627.47
ECJ (Juárez)		150,823.93
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,577,839.43