

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

60
feb-20

Días Efectivamente Transcurridos

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 704,200,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 587,000,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 854,000,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 873,900,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 960,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,140,200,000
ECApO - Centro Comercial Apodaca	\$ 853,200,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 640,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,612,500,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	195.39
Área Total Rentada m2	15,282.75
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.74%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	169.24
Área Total Rentada m2	13,792.62
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.79%

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	192.95
Área Total Rentada m2	18,509.29
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.97%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	29.38
Área Total Rentada m2	17,743.80
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.83%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	153.47
Área Total Rentada m2	20,041.07
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.24%

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	439.97
Área Total Rentada m2	25,915.02
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.33%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	509.17
Área Total Rentada m2	20,466.17
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.57%

Ocupación Total	98.88%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 5,166,844.68

Renta Base Contratada sin IVA	4,455,406.55
Cobranza Total sin IVA	4,454,176.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,184,951.80
Cobranza Renta Variable	230,724.65
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	38,500.00
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	712,668.23

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,778,386.78

Renta Base Contratada sin IVA	3,505,372.45
Cobranza Total sin IVA	3,498,506.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,026,038.28
Cobranza Renta Variable	297,803.10
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	174,664.90
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	279,880.50

DIT - Centro Comercial Las Torres 9,852,000.79

	60
	feb-20
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,802,733.66
Cobranza Total sin IVA	9,122,222.95
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,321,047.95
Cobranza Renta Variable	94,293.70
Cobranza de Guantes	3,500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	132,759.70
Cobranza de rentas Adelantadas	34,685.19
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	729,777.84
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	6,924,318.32
Renta Base Contratada sin IVA	5,137,825.10
Cobranza Total sin IVA	5,969,239.93
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,976,959.66
Cobranza Renta Variable	404,858.32
Cobranza de Guantes	355,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	211,348.15
Cobranza de rentas Adelantadas	21,073.81
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	955,078.39
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,013,398.25
Renta Base Contratada sin IVA	5,959,776.72
Cobranza Total sin IVA	6,046,032.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,715,552.72
Cobranza Renta Variable	57,941.88
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	218,130.19
Cobranza de rentas Adelantadas	54,408.18
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	967,365.28
DEC - Centro Comercial Toluca	9,039,701.43
Renta Base Contratada sin IVA	7,433,445.96
Cobranza Total sin IVA	7,792,846.06
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,864,543.51
Cobranza Renta Variable	226,120.59
Cobranza de Guantes	550,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	113,785.41
Cobranza de rentas Adelantadas	38,396.56
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,246,855.37
ECÁpo - Centro Comercial Apodaca	7,649,363.83
Renta Base Contratada sin IVA	6,371,484.71
Cobranza Total sin IVA	6,594,279.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,916,391.72
Cobranza Renta Variable	282,693.86
Cobranza de Guantes	25,862.07
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	294,331.52
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	75,000.00
IVA Cobranza Total	1,055,084.67
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,792,216.13
Renta Base Contratada sin IVA	4,284,926.06
Cobranza Total sin IVA	4,437,237.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,663,558.89
Cobranza Renta Variable	115,592.98
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	637,316.57
Cobranza de rentas Adelantadas	20,768.71
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	354,978.97
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	47,914,540.96
IVA Total	6,301,689.25
Reembolso de IVA	
Sendero	712,668.23
Periférico	279,880.50
Las Torres	729,777.84
Ixtapaluca	955,078.39
San Luis	967,365.28
Toluca	1,246,855.37
Apodaca	1,055,084.67
Juárez	354,978.97
TOTAL IVA	6,301,689.25

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 60
Mes 15/mar/20

Días Efectivamente Transcurridos 29

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,775,522,813.63
Monto de Amortización Objetivo	5,892,705.49
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,769,630,108.14
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,775,522,813.62
Amortización Real	5,892,705.49
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,769,630,108.13

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	4,454,176.45
IVA	712,668.23
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,498,506.28
IVA	279,880.50
DIT - Centro Comercial Las Torres	9,122,222.95
IVA	729,777.84
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,969,239.93
IVA	955,078.39
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,046,032.97
IVA	967,365.28
DEC - Centro Comercial Toluca	7,792,846.06
IVA	1,246,855.37
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	6,594,279.16
IVA	1,055,084.67
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,437,237.16
IVA	354,978.97
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	47,914,540.96
IVA de Cobranza	6,301,689.25
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	54,216,230.21

Al 31 de diciembre 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 \$6,820.80

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 472,827.00

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	610,637.78
Representante Común	238,970.57
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	849,608.35
IVA de Gastos Mensuales	135,937.34
Total de Gastos Mensuales con IVA	985,545.68

Pago de interés 17,886,702.58

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,567,817.31

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 513,941.20

Sobre el Cálculo del DSCR

582,052,606.15
NOI para el cálculo del DSCR 45,068,519.38
Monto de Amortización 5,892,705.49
Monto de Pago de Intereses 17,886,702.58
Nivel de DSCR 1.91

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 20,919,957.50
Residual retenido 1.4 -
Reserva de Residual Acumulado -

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,392,602.16
Liberación de Reserva de cupón		117,854.11
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		20,919,957.50
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		20,919,957.50
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		4,299,294.63
% Servicio de deuda	8.00%	1,902,352.65
Remanente		2,396,941.99
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,356,484.91
% Servicio de deuda	10.00%	2,377,940.81
Remanente		978,544.10
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		8,783,990.67
% Servicio de deuda	14.00%	3,329,117.13
Remanente		5,454,873.54
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,729,741.95
% Servicio de deuda	16.00%	3,804,705.29
Remanente		1,925,036.66
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		5,806,657.89
% Servicio de deuda	15.00%	3,566,911.21
Remanente		2,239,746.68
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		7,477,226.69
% Servicio de deuda	22.00%	5,231,469.77
Remanente		2,245,756.92
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,968,445.81
% Servicio de deuda	10.00%	2,377,940.81
Remanente		2,590,505.01
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		4,277,523.01
% Servicio de deuda	5.00%	1,188,970.40
Remanente		3,088,552.61
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		133,625.29
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		133,625.29
DJ (Periférico)		104,955.19
IVA		16,792.83
Retención del 6% de IVA		6,297.31
Total DJ		115,450.71
DIT (Las Torres)		273,666.69
IVA		43,786.67
Retención del 6% de IVA		16,420.00
Total DIT		301,033.36
DRT (Ixtapaluca)		179,077.20
IVA		28,652.35
Retención del 6% de IVA		10,744.63
Total DRT		196,984.92
PISL (San Luis)		181,380.99
IVA		29,020.96
Retención del 6% de IVA		10,882.86
Total PISL		199,519.09
DEC (Toluca)		233,785.38
IVA		37,405.66
Retención del 6% de IVA		14,027.12
Total DEC		257,163.92
ECAPo (Apodaca)		197,828.37
IVA		31,652.54
Retención del 6% de IVA		11,869.70
Total ECAPo		217,611.21
ECJ (Juárez)		133,117.11
IVA		21,298.74
Retención del 6% de IVA		7,987.03
Total ECJ		146,428.82
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,567,817.31