

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	61
	mar-20

Periodo de Cobranza

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	186.59
Área Total Rentada m2	15,291.55
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.79%

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	89.10
Área Total Rentada m2	20,105.44
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.56%

ECapo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	422.47
Área Total Rentada m2	25,932.52
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.40%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	457.20
Área Total Rentada m2	20,518.14
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.82%

Ocupación Total	98.97%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 6,494,828.40

Renta Base Contratada sin IVA	4,469,103.55
Cobranza Total sin IVA	5,598,990.00
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,841,923.74
Cobranza Renta Variable	31,197.68
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,530,598.93
Cobranza de cartera vencida	95,269.65
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	895,838.40

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 5,250,269.18

Renta Base Contratada sin IVA	3,507,007.15
Cobranza Total sin IVA	4,861,360.35
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,988,627.01
Cobranza Renta Variable	282,483.50
Cobranza de Guantes	850,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	569,517.88
Cobranza de cartera vencida	154,491.22
Cobranza de rentas Adelantadas	16,240.74
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	388,908.83

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,125,411.45

	61
	mar-20
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,813,316.23
Cobranza Total sin IVA	5,671,677.27
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,465,887.97
Cobranza Renta Variable	9,448.42
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,040,829.04
Cobranza de cartera vencida	135,141.47
Cobranza de rentas Adelantadas	20,370.37
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	453,734.18
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,770,349.04
Renta Base Contratada sin IVA	5,169,988.52
Cobranza Total sin IVA	7,560,645.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,644,196.00
Cobranza Renta Variable	403,845.94
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,420,798.00
Cobranza de cartera vencida	81,162.06
Cobranza de rentas Adelantadas	10,643.72
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,209,703.32
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,710,975.21
Renta Base Contratada sin IVA	5,975,319.91
Cobranza Total sin IVA	9,233,599.32
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,400,859.40
Cobranza Renta Variable	50,834.33
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	3,564,633.05
Cobranza de cartera vencida	217,249.67
Cobranza de rentas Adelantadas	22.87
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,477,375.89
DEC - Centro Comercial Toluca	12,502,626.58
Renta Base Contratada sin IVA	7,559,623.97
Cobranza Total sin IVA	10,778,126.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,730,840.77
Cobranza Renta Variable	239,821.72
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	3,499,388.59
Cobranza de cartera vencida	308,075.28
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,724,500.22
ECApo - Centro Comercial Apodaca	11,002,906.92
Renta Base Contratada sin IVA	6,394,168.95
Cobranza Total sin IVA	9,485,264.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,655,471.01
Cobranza Renta Variable	298,595.32
Cobranza de Guantes	450,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	3,081,198.26
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,517,642.33
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,528,558.04
Renta Base Contratada sin IVA	4,310,556.71
Cobranza Total sin IVA	4,193,109.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,154,329.04
Cobranza Renta Variable	193,846.36
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	661,969.80
Cobranza de cartera vencida	173,672.26
Cobranza de rentas Adelantadas	9,291.84
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	335,448.74
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	57,382,772.91
IVA Total	8,003,151.91
Reembolso de IVA	
Sendero	895,838.40
Periférico	388,908.83
Las Torres	453,734.18
Ixtapaluca	1,209,703.32
San Luis	1,477,375.89
Toluca	1,724,500.22
Apodaca	1,517,642.33
Juárez	335,448.74
TOTAL IVA	8,003,151.91

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 61
 Mes 15/abr/20

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,769,630,108.14
 Monto de Amortización Objetivo 7,868,842.78
 Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,761,761,265.36
 Amortizaciones Objetivo Pendientes -

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,769,630,108.13
 Amortización Real 7,868,842.78
 Saldo insoluto Real al final del periodo 2,761,761,265.35

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 5,598,990.00
 IVA 895,838.40
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,861,360.35
 IVA 388,908.83
DIT - Centro Comercial Las Torres 5,671,677.27
 IVA 453,734.18
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 7,560,645.72
 IVA 1,209,703.32
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,233,599.32
 IVA 1,477,375.89
DEC - Centro Comercial Toluca 10,778,126.36
 IVA 1,724,500.22
ECAPo - Centro Comercial Apodaca 9,485,264.59
 IVA 1,517,642.33
ECJ - Centro Comercial Juárez 4,193,109.30
 IVA 335,448.74
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA **57,382,772.91**
 IVA de Cobranza **8,003,151.91**
Flujo Cobranza TOTAL con IVA **65,385,924.82**

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 **\$5,742.00**

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 436,006.30
 Pago de Derechos BMV
 Administración Fiduciaria
 Representante Común
 Calificadoras
 Actualización de Avalúos
 Otros 22,574.79
Total de Gastos Mensuales sin IVA 458,581.09
 IVA de Gastos Mensuales 3,611.97
Total de Gastos Mensuales con IVA 462,193.05

Pago de interés 19,079,674.08

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,876,834.54

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 552,364.14

Sobre el Cálculo del DSCR

582,801,368.17
 NOI para el cálculo del DSCR 54,291,127.31
 Monto de Amortización 7,868,842.78
 Monto de Pago de Intereses 19,079,674.08
 Nivel de DSCR **1.89**

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 26,949,565.17
 Residual retenido 1.4 -
 Reserva de Residual Acumulado -

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,235,225.31
Liberación de Reserva de cupón		157,376.85
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		26,949,565.17
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		26,949,565.17
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		5,412,923.91
% Servicio de deuda	8.00%	2,155,881.35
Remanente		3,257,042.56
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		4,678,314.97
% Servicio de deuda	10.00%	2,694,851.69
Remanente		1,983,463.29
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		5,452,843.24
% Servicio de deuda	14.00%	3,772,792.36
Remanente		1,680,050.88
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		7,274,951.64
% Servicio de deuda	16.00%	4,311,762.70
Remanente		2,963,188.94
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		8,894,959.81
% Servicio de deuda	15.00%	4,042,277.53
Remanente		4,852,682.28
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		10,372,683.12
% Servicio de deuda	22.00%	5,928,673.71
Remanente		4,444,009.41
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		7,767,978.89
% Servicio de deuda	10.00%	2,694,851.69
Remanente		5,073,127.20
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		4,043,426.45
% Servicio de deuda	5.00%	1,347,425.84
Remanente		2,696,000.61
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		167,969.70
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		167,969.70
DJ (Periférico)		145,840.81
IVA		23,334.53
Retención del 6% de IVA		8,750.45
Total DJ		160,424.89
DIT (Las Torres)		170,150.32
IVA		27,224.05
Retención del 6% de IVA		10,209.02
Total DIT		187,165.35
DRT (Ixtapaluca)		226,819.37
IVA		36,291.10
Retención del 6% de IVA		13,609.16
Total DRT		249,501.31
PISL (San Luis)		277,007.98
IVA		44,321.28
Retención del 6% de IVA		16,620.48
Total PISL		304,708.78
DEC (Toluca)		323,343.79
IVA		51,735.01
Retención del 6% de IVA		19,400.63
Total DEC		355,678.17
ECApo (Apodaca)		284,557.94
IVA		45,529.27
Retención del 6% de IVA		17,073.48
Total ECApo		313,013.73
ECJ (Juárez)		125,793.28
IVA		20,126.92
Retención del 6% de IVA		7,547.60
Total ECJ		138,372.61
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,876,834.54