

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	62
	abr-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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 6,612,500,000</b>

**Sobre la Ocupación**

**AVP - Centro Comercial Sendero**

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	207.84
Área Total Rentada m2	15,270.30
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>98.66%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>98.79%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>98.97%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.83%</b>

**DEC - Centro Comercial Toluca**

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	89.10
Área Total Rentada m2	20,105.44
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>99.56%</b>

**ECapo - Centro Comercial Apodaca**

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	336.95
Área Total Rentada m2	26,018.04
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.72%</b>

**ECJ - Centro Comercial Juárez**

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

<b>Ocupación Total</b>	<b>99.01%</b>
------------------------	---------------

**Sobre la Cobranza**

**AVP - Centro Comercial Sendero 1,677,516.25**

Renta Base Contratada sin IVA	4,483,642.22
Cobranza Total sin IVA	1,446,134.70
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,423,161.89
Cobranza Renta Variable	1,441.58
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	16,000.00
Cobranza de rentas Adelantadas	5,530.38
Otros Ingresos	0.86
<b>IVA Cobranza Total</b>	<b>231,381.55</b>

**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 2,109,666.63**

Renta Base Contratada sin IVA	3,517,940.15
Cobranza Total sin IVA	1,953,395.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,523,436.79
Cobranza Renta Variable	301,710.83
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	128,247.41
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
<b>IVA Cobranza Total</b>	<b>156,271.60</b>

**DIT - Centro Comercial Las Torres 1,945,242.41**

	<b>62</b>
	abr-20
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	5,825,062.93
Cobranza Total sin IVA	1,801,150.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,690,477.28
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	71,236.69
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	144,092.03
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>1,220,111.99</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,179,203.32
Cobranza Total sin IVA	1,051,820.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,020,344.49
Cobranza Renta Variable	21,982.09
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	9,494.09
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	168,291.31
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>2,489,175.22</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,084,191.71
Cobranza Total sin IVA	2,145,840.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,984,272.25
Cobranza Renta Variable	28,919.05
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	88,517.24
Cobranza de rentas Adelantadas	44,131.29
Otros ingresos	0.87
IVA Cobranza Total	343,334.51
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>1,961,765.33</b>
Renta Base Contratada sin IVA	7,560,807.01
Cobranza Total sin IVA	1,691,177.01
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,495,941.61
Cobranza Renta Variable	33,586.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	161,649.21
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	270,588.32
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>3,164,674.58</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,458,617.00
Cobranza Total sin IVA	2,728,167.74
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,701,492.96
Cobranza Renta Variable	6,653.23
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	11,413.79
Cobranza de rentas Adelantadas	8,607.76
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	436,506.84
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>1,377,465.04</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,304,923.71
Cobranza Total sin IVA	1,275,430.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	976,024.45
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	194,399.63
Cobranza de rentas Adelantadas	104,980.14
Otros ingresos	26.37
IVA Cobranza Total	102,034.45
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>14,093,116.84</b>
<b>IVA Total</b>	<b>1,852,500.61</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	231,381.55
Periférico	156,271.60
Las Torres	144,092.03
Ixtapaluca	168,291.31
San Luis	343,334.51
Toluca	270,588.32
Apodaca	436,506.84
Juárez	102,034.45
<b>TOTAL IVA</b>	<b>1,852,500.61</b>

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 62  
Mes 15/may/20

Días Efectivamente Transcurridos 30

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,761,761,265.36  
Monto de Amortización Objetivo 6,819,663.74  
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,754,941,601.62  
Amortizaciones Objetivo Pendientes 6,819,663.74

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,761,761,265.35  
Amortización Real -  
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** 1,446,134.70  
IVA 231,381.55  
**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico** 1,953,395.03  
IVA 156,271.60  
**DIT - Centro Comercial Las Torres** 1,801,150.38  
IVA 144,092.03  
**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)** 1,051,820.68  
IVA 168,291.31  
**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis** 2,145,840.71  
IVA 343,334.51  
**DEC - Centro Comercial Toluca** 1,691,177.01  
IVA 270,588.32  
**ECAPo - Centro Comercial Apodaca** 2,728,167.74  
IVA 436,506.84  
**ECJ - Centro Comercial Juárez** 1,275,430.59  
IVA 102,034.45  
**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA** 14,093,116.84  
IVA de Cobranza 1,852,500.61  
**Flujo Cobranza TOTAL con IVA** 15,945,617.45

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 \$4,315.20

**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  
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 18,411,741.77

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 483,499.01

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual 386,887.23

**Sobre el Cálculo del DSCR**

554,186,301.62  
NOI para el cálculo del DSCR 12,134,684.01  
Monto de Amortización 6,819,663.74  
Monto de Pago de Intereses 18,411,741.77  
Nivel de DSCR 1.47

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) - 6,574,030.39  
Residual retenido 1.4 -  
Reserva de Residual Acumulado -

<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,235,225.31
Liberación de Reserva de cupón		-
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo	-	6,574,030.39
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>	<b>-</b>	<b>6,574,030.39</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,371,530.26
% Servicio de deuda	8.00%	1,472,939.34
Remanente	-	101,409.08
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,846,391.39
% Servicio de deuda	10.00%	1,841,174.18
Remanente		5,217.21
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,683,834.65
% Servicio de deuda	14.00%	2,577,643.85
Remanente	-	893,809.20
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		952,776.53
% Servicio de deuda	16.00%	2,945,878.68
Remanente	-	1,993,102.16
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		2,012,627.21
% Servicio de deuda	15.00%	2,761,761.27
Remanente	-	749,134.06
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,546,467.96
% Servicio de deuda	22.00%	4,050,583.19
Remanente	-	2,504,115.23
<b>Remanente a ECAPo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,212,550.53
% Servicio de deuda	10.00%	1,841,174.18
Remanente	-	628,623.65
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		1,211,532.85
% Servicio de deuda	5.00%	920,587.09
Remanente		290,945.77
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		<b>3%</b>
AVP (Sendero)		43,384.04
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>43,384.04</b>
DJ (Periférico)		58,601.85
IVA		9,376.30
Retención del 6% de IVA		3,516.11
<b>Total DJ</b>		<b>64,462.04</b>
DIT (Las Torres)		54,034.51
IVA		8,645.52
Retención del 6% de IVA		3,242.07
<b>Total DIT</b>		<b>59,437.96</b>
DRT (Ixtapaluca)		31,554.62
IVA		5,048.74
Retención del 6% de IVA		1,893.28
<b>Total DRT</b>		<b>34,710.08</b>
PISL (San Luis)		64,375.22
IVA		10,300.04
Retención del 6% de IVA		3,862.51
<b>Total PISL</b>		<b>70,812.74</b>
DEC (Toluca)		50,735.31
IVA		8,117.65
Retención del 6% de IVA		3,044.12
<b>Total DEC</b>		<b>55,808.84</b>
ECAPo (Apodaca)		81,845.03
IVA		13,095.20
Retención del 6% de IVA		4,910.70
<b>Total ECAPo</b>		<b>90,029.53</b>
ECJ (Juárez)		38,262.92
IVA		6,122.07
Retención del 6% de IVA		2,295.78
<b>Total ECJ</b>		<b>42,089.21</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>483,499.01</b>