

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	66
Días Efectivamente Transcurridos	ago-20

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	542.52
Área Total Rentada m2	14,935.62
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	96.49%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	129.19
Área Total Rentada m2	13,832.67
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.07%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	545.49
Área Total Rentada m2	18,537.13
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	97.14%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	362.17
Área Total Rentada m2	18,340.07
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.06%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	709.73
Área Total Rentada m2	17,063.45
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.01%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	485.65
Área Total Rentada m2	19,708.89
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.60%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,388.01
Área Total Rentada m2	24,966.98
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	94.73%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	726.46
Área Total Rentada m2	20,248.88
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	96.54%
Ocupación Total	96.79%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		2,734,915.44
Renta Base Contratada sin IVA		3,834,175.58
Cobranza Total sin IVA		2,357,685.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		1,980,523.66
Cobranza Renta Variable		3,937.18
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		-
Cobranza de cartera vencida		373,224.88
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros Ingresos		-
IVA Cobranza Total		377,229.72
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,139,312.98
Renta Base Contratada sin IVA		3,517,271.17
Cobranza Total sin IVA		2,906,771.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		1,936,101.55
Cobranza Renta Variable		257,508.35
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		-
Cobranza de cartera vencida		713,161.38
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		232,541.70
DIT - Centro Comercial Las Torres		5,151,864.64

	66
	ago-20
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,129,164.68
Cobranza Total sin IVA	4,770,245.04
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,459,781.55
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	1,300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	926,758.42
Cobranza de rentas Adelantadas	44,268.67
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	381,619.60
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	3,764,586.79
Renta Base Contratada sin IVA	4,710,153.16
Cobranza Total sin IVA	3,245,333.44
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,105,707.90
Cobranza Renta Variable	89,652.63
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	893,507.40
Cobranza de rentas Adelantadas	56,465.52
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	519,253.35
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	4,957,772.22
Renta Base Contratada sin IVA	5,285,340.52
Cobranza Total sin IVA	4,273,941.57
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,027,201.13
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	570,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	518,180.43
Cobranza de rentas Adelantadas	158,560.01
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	683,830.65
DEC - Centro Comercial Toluca	6,169,160.60
Renta Base Contratada sin IVA	6,978,364.42
Cobranza Total sin IVA	5,318,241.90
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,742,023.42
Cobranza Renta Variable	32,224.21
Cobranza de Guantes	545,517.24
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	998,477.03
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	850,918.70
ECApO - Centro Comercial Apodaca	3,829,538.48
Renta Base Contratada sin IVA	5,905,116.21
Cobranza Total sin IVA	3,301,326.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,321,335.06
Cobranza Renta Variable	163,421.90
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	761,967.65
Cobranza de rentas Adelantadas	54,601.67
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	528,212.20
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,634,638.05
Renta Base Contratada sin IVA	3,958,806.13
Cobranza Total sin IVA	2,439,479.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,776,848.32
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	662,358.48
Cobranza de rentas Adelantadas	272.87
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	195,158.37
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	28,613,024.91
IVA Total	3,768,764.29
Reembolso de IVA	
Sendero	377,229.72
Periférico	232,541.70
Las Torres	381,619.60
Ixtapaluca	519,253.35
San Luis	683,830.65
Toluca	850,918.70
Apodaca	528,212.20
Juárez	195,158.37
TOTAL IVA	3,768,764.29

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	66
Mes	15/sep/20
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,729,586,441.55
Monto de Amortización Objetivo	8,228,855.20
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,721,357,586.35
Amortizaciones Objetivo Pendientes	33,720,974.47

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,761,688,958.82
Amortización Real	6,610,398.00
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,755,078,560.82

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	2,357,685.72
IVA	377,229.72
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	2,906,771.28
IVA	232,541.70
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,770,245.04
IVA	381,619.60
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	3,245,333.44
IVA	519,253.35
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	4,273,941.57
IVA	683,830.65
DEC - Centro Comercial Toluca	5,318,241.90
IVA	850,918.70
ECApO - Centro Comercial Apodaca	3,301,326.28
IVA	528,212.20
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,439,479.68
IVA	195,158.37
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	28,613,024.91
IVA de Cobranza	3,768,764.29
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	32,381,789.20

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	4,872.00
-----------------------------	-----------------

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	1,427,715.89
IVA de arrendamiento de MAGA	1,230,789.56
	196,926.330

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	19,024,968.38
------------------------	----------------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	984,416.38
---------------	----	------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	212,172.63
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

	442,955,261.22
NOI para el cálculo del DSCR	26,004,569.54
Monto de Amortización	8,228,855.20
Monto de Pago de Intereses	19,024,968.38
Nivel de DSCR	0.91

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	-
Residual retenido	1.4

Reserva de Residual Acumulado		-
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,101,571.22
Liberación de Reserva de cupón		132,207.96
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		-
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		-
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		2,241,713.04
% Servicio de deuda	8.00%	2,050,829.31
Remanente		190,883.73
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		2,749,063.00
% Servicio de deuda	10.00%	2,563,536.64
Remanente		185,526.36
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		4,525,066.82
% Servicio de deuda	14.00%	3,588,951.29
Remanente		936,115.53
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		3,041,911.62
% Servicio de deuda	16.00%	4,101,658.62
Remanente		1,059,747.00
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		4,040,379.44
% Servicio de deuda	15.00%	3,845,304.96
Remanente		195,074.49
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		5,008,751.28
% Servicio de deuda	22.00%	5,639,780.60
Remanente		631,029.33
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		1,702,171.60
% Servicio de deuda	10.00%	2,563,536.64
Remanente		861,365.04
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		2,326,309.47
% Servicio de deuda	5.00%	1,281,768.32
Remanente		1,044,541.15
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	70,730.57
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		70,730.57
DJ (Periférico)		87,203.14
IVA		13,952.50
Retención del 6% de IVA		5,232.19
Total DJ		95,923.45
DIT (Las Torres)		143,107.35
IVA		22,897.18
Retención del 6% de IVA		8,586.44
Total DIT		157,418.09
DRT (Ixtapaluca)		97,360.00
IVA		15,577.60
Retención del 6% de IVA		5,841.60
Total DRT		107,096.00
PISL (San Luis)		128,218.25
IVA		20,514.92
Retención del 6% de IVA		7,693.10
Total PISL		141,040.08
DEC (Toluca)		159,547.26
IVA		25,527.56
Retención del 6% de IVA		9,572.84
Total DEC		175,501.99
ECApo (Apodaca)		99,039.79
IVA		15,846.37
Retención del 6% de IVA		5,942.39
Total ECApo		108,943.77
ECJ (Juárez)		73,184.39
IVA		11,709.50
Retención del 6% de IVA		4,391.06
Total ECJ		80,502.83
TOTAL COMISIÓN C/IVA		984,416.38