

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	67
Días Efectivamente Transcurridos	sep-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	509.07
Área Total Rentada m2	18,193.17
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	97.28%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	977.10
Área Total Rentada m2	16,796.08
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	94.50%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	501.59
Área Total Rentada m2	19,692.95
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.52%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,549.01
Área Total Rentada m2	24,805.98
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	94.12%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	902.80
Área Total Rentada m2	20,072.54
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	95.70%
Ocupación Total	96.29%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,719,285.83
Renta Base Contratada sin IVA		4,050,604.31
Cobranza Total sin IVA		4,930,418.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		2,255,423.02
Cobranza Renta Variable		-
Cobranza de Guantes		1,200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes		777,854.96
Cobranza de cartera vencida		697,140.84
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros Ingresos		-
IVA Cobranza Total		788,867.01
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,415,359.14
Renta Base Contratada sin IVA		3,530,672.09
Cobranza Total sin IVA		4,088,295.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		2,281,006.92
Cobranza Renta Variable		690,370.01
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		376,327.40
Cobranza de cartera vencida		740,591.18
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		327,063.64
DIT - Centro Comercial Las Torres		5,579,949.21

	67
	sep-20
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,481,003.72
Cobranza Total sin IVA	5,166,619.64
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,075,669.12
Cobranza Renta Variable	17,232.63
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	501,369.59
Cobranza de cartera vencida	572,348.30
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	413,329.57
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,438,133.28
Renta Base Contratada sin IVA	4,877,234.44
Cobranza Total sin IVA	4,688,045.93
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,846,380.34
Cobranza Renta Variable	287,796.64
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	400,345.89
Cobranza de cartera vencida	1,023,865.09
Cobranza de rentas Adelantadas	79,657.97
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	750,087.35
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,199,165.21
Renta Base Contratada sin IVA	5,502,395.82
Cobranza Total sin IVA	7,068,245.87
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,247,769.63
Cobranza Renta Variable	8,761.22
Cobranza de Guantes	1,700,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,220,409.40
Cobranza de cartera vencida	822,802.39
Cobranza de rentas Adelantadas	68,503.23
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,130,919.34
DEC - Centro Comercial Toluca	8,535,939.43
Renta Base Contratada sin IVA	7,184,156.27
Cobranza Total sin IVA	7,358,568.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,121,803.71
Cobranza Renta Variable	52,410.26
Cobranza de Guantes	90,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	775,202.98
Cobranza de cartera vencida	2,319,151.52
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,177,370.96
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,364,503.34
Renta Base Contratada sin IVA	5,937,934.53
Cobranza Total sin IVA	5,486,640.81
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,693,654.85
Cobranza Renta Variable	281,490.79
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,446,815.27
Cobranza de cartera vencida	1,064,679.90
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	877,862.53
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,834,284.81
Renta Base Contratada sin IVA	4,081,945.55
Cobranza Total sin IVA	3,550,263.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,333,271.27
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	233,474.11
Cobranza de cartera vencida	983,517.44
Cobranza de rentas Adelantadas	0.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	284,021.10
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	42,337,098.75
IVA Total	5,749,521.50
Reembolso de IVA	
Sendero	788,867.01
Periférico	327,063.64
Las Torres	413,329.57
Ixtapaluca	750,087.35
San Luis	1,130,919.34
Toluca	1,177,370.96
Apodaca	877,862.53
Juárez	284,021.10
TOTAL IVA	5,749,521.50

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	67
Mes	15/oct/20
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,721,357,586.35
Monto de Amortización Objetivo	10,028,917.27
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,711,328,669.08
Amortizaciones Objetivo Pendientes	23,339,803.85

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,755,078,560.82
Amortización Real	20,410,087.89
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,734,668,472.93

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	4,930,418.82
IVA	788,867.01
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,088,295.50
IVA	327,063.64
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,166,619.64
IVA	413,329.57
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,688,045.93
IVA	750,087.35
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,068,245.87
IVA	1,130,919.34
DEC - Centro Comercial Toluca	7,358,568.47
IVA	1,177,370.96
ECapo - Centro Comercial Apodaca	5,486,640.81
IVA	877,862.53
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,550,263.71
IVA	284,021.10
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	42,337,098.75
IVA de Cobranza	5,749,521.50
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	48,086,620.25

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	5,568.00
-----------------------------	-----------------

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	18,367,190.41
------------------------	----------------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,449,665.02
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	95,955.47
---------------	-----------

Sobre el Cálculo del DSCR

	427,625,174.01
NOI para el cálculo del DSCR	39,200,704.01
Monto de Amortización	10,028,917.27
Monto de Pago de Intereses	18,367,190.41
Nivel de DSCR	1.04

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)		54,693,369.46
Liberación de Reserva de cupón		408,201.76
<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		4,727,911.10
% Servicio de deuda	8.00%	3,102,182.26
Remanente		1,625,728.83
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,877,778.86
% Servicio de deuda	10.00%	3,877,727.83
Remanente		51.03
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		4,891,279.74
% Servicio de deuda	14.00%	5,428,818.96
Remanente		537,539.22
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,415,711.60
% Servicio de deuda	16.00%	6,204,364.53
Remanente		1,788,652.92
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		6,719,904.98
% Servicio de deuda	15.00%	5,816,591.74
Remanente		903,313.24
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,952,353.60
% Servicio de deuda	22.00%	8,531,001.22
Remanente		1,578,647.63
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		3,799,745.87
% Servicio de deuda	10.00%	3,877,727.83
Remanente		77,981.96
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,392,592.56
% Servicio de deuda	5.00%	1,938,863.91
Remanente		1,453,728.64
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	147,912.56
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		147,912.56
DJ (Periférico)		122,648.87
IVA		19,623.82
Retención del 6% de IVA		7,358.93
Total DJ		134,913.76
DIT (Las Torres)		154,998.59
IVA		24,799.77
Retención del 6% de IVA		9,299.92
Total DIT		170,498.45
DRT (Ixtapaluca)		140,641.38
IVA		22,502.62
Retención del 6% de IVA		8,438.48
Total DRT		154,705.52
PISL (San Luis)		212,047.38
IVA		33,927.58
Retención del 6% de IVA		12,722.84
Total PISL		233,252.12
DEC (Toluca)		220,757.05
IVA		35,321.13
Retención del 6% de IVA		13,245.42
Total DEC		242,832.76
ECApo (Apodaca)		164,599.22
IVA		26,335.88
Retención del 6% de IVA		9,875.95
Total ECApo		181,059.14
ECJ (Juárez)		106,507.91
IVA		17,041.27
Retención del 6% de IVA		6,390.47
Total ECJ		117,158.70
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,449,665.02