

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

68
oct-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	398.01
Área Total Rentada m2	15,080.13
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	97.43%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	135.69
Área Total Rentada m2	13,826.17
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.03%

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	507.62
Área Total Rentada m2	18,194.62
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	97.29%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	617.77
Área Total Rentada m2	17,155.41
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.52%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	452.68
Área Total Rentada m2	19,741.86
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.76%

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,558.01
Área Total Rentada m2	24,796.98
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	94.09%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	998.45
Área Total Rentada m2	19,976.89
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	95.24%

Ocupación Total	96.93%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,739,618.60

Renta Base Contratada sin IVA	4,250,222.43
Cobranza Total sin IVA	4,085,878.10
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,822,039.28
Cobranza Renta Variable	26,053.48
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,237,785.34
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	653,740.50

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,554,780.72

Renta Base Contratada sin IVA	3,531,459.03
Cobranza Total sin IVA	3,291,463.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,095,482.53
Cobranza Renta Variable	563,630.58
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	519,526.44
Cobranza de rentas Adelantadas	12,824.07
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	263,317.09

	68
Periodo de Cobranza	oct-20
Dias Efectivamente Transcurridos	
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,425,791.00
Renta Base Contratada sin IVA	5,652,484.29
Cobranza Total sin IVA	4,097,954.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,273,296.97
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	40,867.94
Cobranza de cartera vencida	783,592.20
Cobranza de rentas Adelantadas	197.51
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	327,836.37
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	5,646,299.95
Renta Base Contratada sin IVA	4,875,683.76
Cobranza Total sin IVA	4,867,499.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,280,946.92
Cobranza Renta Variable	113,086.43
Cobranza de Guantes	70,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,361,432.64
Cobranza de rentas Adelantadas	42,033.97
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	778,799.99
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,020,847.13
Renta Base Contratada sin IVA	5,566,828.61
Cobranza Total sin IVA	6,052,454.42
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,111,756.84
Cobranza Renta Variable	93,406.32
Cobranza de Guantes	170,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,591,070.36
Cobranza de rentas Adelantadas	86,220.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	968,392.71
DEC - Centro Comercial Toluca	7,737,594.66
Renta Base Contratada sin IVA	7,264,928.57
Cobranza Total sin IVA	6,670,340.22
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,549,706.63
Cobranza Renta Variable	53,371.73
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,770,632.84
Cobranza de rentas Adelantadas	296,629.02
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,067,254.44
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,770,521.24
Renta Base Contratada sin IVA	5,997,868.46
Cobranza Total sin IVA	6,698,725.21
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,388,575.01
Cobranza Renta Variable	187,012.22
Cobranza de Guantes	90,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	2,740,240.03
Cobranza de rentas Adelantadas	292,897.94
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,071,796.03
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,492,667.46
Renta Base Contratada sin IVA	4,056,376.61
Cobranza Total sin IVA	4,159,877.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,900,860.94
Cobranza Renta Variable	7,714.45
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	2,177,149.04
Cobranza de rentas Adelantadas	74,152.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	332,790.18
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	39,924,193.45
IVA Total	5,463,927.31
<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	653,740.50
Periférico	263,317.09
Las Torres	327,836.37
Ixtapaluca	778,799.99
San Luis	968,392.71
Toluca	1,067,254.44
Apodaca	1,071,796.03
Juárez	332,790.18
TOTAL IVA	5,463,927.31

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	68
Mes	15/nov/20
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,711,328,669.08
Monto de Amortización Objetivo	8,846,019.34
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,702,482,649.74
Amortizaciones Objetivo Pendientes	14,446,775.19

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,734,668,472.93
Amortización Real	17,739,048.00
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,716,929,424.93

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	4,085,878.10
IVA	653,740.50
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,291,463.63
IVA	263,317.09
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,097,954.63
IVA	327,836.37
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,867,499.96
IVA	778,799.99
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,052,454.42
IVA	968,392.71
DEC - Centro Comercial Toluca	6,670,340.22
IVA	1,067,254.44
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,698,725.21
IVA	1,071,796.03
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,159,877.28
IVA	332,790.18
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	39,924,193.45
IVA de Cobranza	5,463,927.31
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	45,388,120.76

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	4,257.20
----------------------	----------

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	1,427,715.89
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	378,784.38
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	378,784.38
IVA de Gastos Mensuales	60,605.50
Total de Gastos Mensuales con IVA	439,389.88

Pago de interés	18,838,827.26
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,369,749.73
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	228,232.08
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	421,207,793.59
Monto de Amortización	36,992,462.48
Monto de Pago de Intereses	8,846,019.34
Nivel de DSCR	18,838,827.26
	1.23

Sobre la Reserva de Residuales

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

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	54,338,588.50
Liberación de Reserva de cupón	52,137.17

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	-
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	-

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		3,919,393.59
% Servicio de deuda	8.00%	2,926,230.02
Remanente		993,163.57

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,122,035.48
% Servicio de deuda	10.00%	3,657,787.53
Remanente		535,752.04

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		3,878,506.51
% Servicio de deuda	14.00%	5,120,902.54
Remanente		1,242,396.03

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		4,610,294.62
% Servicio de deuda	16.00%	5,852,460.04
Remanente		1,242,165.42

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		5,759,501.19
% Servicio de deuda	15.00%	5,486,681.29
Remanente		272,819.90

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		6,317,464.91
% Servicio de deuda	22.00%	8,047,132.56
Remanente		1,729,667.65

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		4,983,008.47
% Servicio de deuda	10.00%	3,657,787.53
Remanente		1,325,220.94

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,987,670.94
% Servicio de deuda	5.00%	1,828,893.76
Remanente		2,158,777.18

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		122,576.34
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		122,576.34
DJ (Periférico)		98,743.91
IVA		15,799.03
Retención del 6% de IVA		5,924.63
Total DJ		108,618.30
DIT (Las Torres)		122,938.64
IVA		19,670.18
Retención del 6% de IVA		7,376.32
Total DIT		135,232.50
DRT (Ixtapaluca)		146,025.00
IVA		23,364.00
Retención del 6% de IVA		8,761.50
Total DRT		160,627.50
PISL (San Luis)		181,573.63
IVA		29,051.78
Retención del 6% de IVA		10,894.42
Total PISL		199,730.99
DEC (Toluca)		200,110.21
IVA		32,017.63
Retención del 6% de IVA		12,006.61
Total DEC		220,121.23
ECApo (Apodaca)		200,961.76
IVA		32,153.88
Retención del 6% de IVA		12,057.71
Total ECApo		221,057.94
ECJ (Juárez)		124,796.32
IVA		19,967.41
Retención del 6% de IVA		7,487.78
Total ECJ		137,275.95
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,369,749.73