

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

69
nov-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
EC Apo - 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	123.19
Área Total Rentada m2	13,838.67
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.12%

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	134.82
Área Total Rentada m2	18,947.80
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.29%

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	540.02
Área Total Rentada m2	18,162.22
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	97.11%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	602.77
Área Total Rentada m2	17,170.41
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.61%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	554.10
Área Total Rentada m2	19,640.44
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	97.26%

EC Apo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,372.49
Área Total Rentada m2	24,982.50
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	94.79%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	991.70
Área Total Rentada m2	19,983.64
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	95.27%

Ocupación Total	96.91%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 3,403,094.63

Renta Base Contratada sin IVA	4,257,706.17
Cobranza Total sin IVA	2,933,702.27
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,338,263.33
Cobranza Renta Variable	1,712.18
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	484,779.74
Cobranza de rentas Adelantadas	108,947.02
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	469,392.36

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,226,048.29

Renta Base Contratada sin IVA	3,602,816.33
Cobranza Total sin IVA	3,913,007.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,267,204.80
Cobranza Renta Variable	576,295.67
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,064,075.88
Cobranza de rentas Adelantadas	5,431.33
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	313,040.61

Periodo de Cobranza		69
Dias Efectivamente Transcurridos		nov-20
DIT - Centro Comercial Las Torres		4,220,023.42
Renta Base Contratada sin IVA	5,353,314.45	
Cobranza Total sin IVA	3,907,429.09	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,558,248.92	
Cobranza Renta Variable	-	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	40,867.94	
Cobranza de cartera vencida	833,347.93	
Cobranza de rentas Adelantadas	186,477.39	
Otros ingresos	288,486.92	
IVA Cobranza Total	312,594.33	
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)		5,650,034.62
Renta Base Contratada sin IVA	4,890,412.91	
Cobranza Total sin IVA	4,870,719.50	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,272,755.80	
Cobranza Renta Variable	306,170.71	
Cobranza de Guantes	95,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	1,150,636.74	
Cobranza de rentas Adelantadas	46,156.25	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	779,315.12	
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis		5,515,098.10
Renta Base Contratada sin IVA	5,626,623.63	
Cobranza Total sin IVA	4,754,394.91	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,554,019.59	
Cobranza Renta Variable	86,199.40	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	1,021,492.94	
Cobranza de rentas Adelantadas	92,682.98	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	760,703.19	
DEC - Centro Comercial Toluca		7,134,938.71
Renta Base Contratada sin IVA	7,212,090.58	
Cobranza Total sin IVA	6,150,809.23	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,248,786.03	
Cobranza Renta Variable	69,048.28	
Cobranza de Guantes	100,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	1,732,974.92	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	984,129.48	
ECApO - Centro Comercial Apodaca		6,113,363.93
Renta Base Contratada sin IVA	6,041,790.85	
Cobranza Total sin IVA	5,270,141.32	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,270,141.32	
Cobranza Renta Variable	-	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	-	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	843,222.61	
ECJ - Centro Comercial Juárez		1,783,395.84
Renta Base Contratada sin IVA	3,889,390.80	
Cobranza Total sin IVA	1,651,292.44	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,486,910.49	
Cobranza Renta Variable	-	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	158,781.48	
Cobranza de rentas Adelantadas	5,600.46	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	132,103.40	
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros		33,451,496.44
IVA Total		4,594,501.10
 Reembolso de IVA		
Sendero	469,392.36	
Periférico	313,040.61	
Las Torres	312,594.33	
Ixtapaluca	779,315.12	
San Luis	760,703.19	
Toluca	984,129.48	
Apodaca	843,222.61	
Juárez	132,103.40	
TOTAL IVA	4,594,501.10	

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	69
Mes	15/dic/20
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,702,482,649.74
Monto de Amortización Objetivo	7,714,551.75
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,694,768,097.99
Amortizaciones Objetivo Pendientes	10,057,959.75

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,717,000,237.03
Amortización Real	12,174,179.29
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,704,826,057.74

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	2,933,702.27
IVA	469,392.36
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,913,007.68
IVA	313,040.61
DIT - Centro Comercial Las Torres	3,907,429.09
IVA	312,594.33
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,870,719.50
IVA	779,315.12
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	4,754,394.91
IVA	760,703.19
DEC - Centro Comercial Toluca	6,150,809.23
IVA	984,129.48
ECApo - Centro Comercial Apodaca	5,270,141.32
IVA	843,222.61
ECJ - Centro Comercial Juárez	1,651,292.44
IVA	132,103.40
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	33,451,496.44
IVA de Cobranza	4,594,501.10
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	38,045,997.54

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	4,535.60
----------------------	----------

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	379,633.40
Actualización de Avalúos	732,344.80
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	1,111,978.20
IVA de Gastos Mensuales	177,916.51
Total de Gastos Mensuales con IVA	1,289,894.71

Pago de interés	18,113,334.91
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,150,030.31
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	191,126.58
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	409,487,936.82
Monto de Amortización	30,676,840.88
Monto de Pago de Intereses	7,714,551.75
Nivel de DSCR	18,113,334.91
	1.30

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)	54,096,521.15
Liberación de Reserva de cupón	140,302.18

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		2,798,792.32
% Servicio de deuda	8.00%	2,423,001.14
Remanente		375,791.18

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,718,211.41
% Servicio de deuda	10.00%	3,028,751.42
Remanente		689,459.99

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		3,689,377.52
% Servicio de deuda	14.00%	4,240,251.99
Remanente		550,874.47

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		4,607,420.69
% Servicio de deuda	16.00%	4,846,002.27
Remanente		238,581.58

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		4,501,006.56
% Servicio de deuda	15.00%	4,543,127.13
Remanente		42,120.57

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		5,807,789.14
% Servicio de deuda	22.00%	6,663,253.12
Remanente		855,463.98

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		3,600,400.91
% Servicio de deuda	10.00%	3,028,751.42
Remanente		571,649.49

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		1,564,515.67
% Servicio de deuda	5.00%	1,514,375.71
Remanente		50,139.96

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		88,011.07
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		88,011.07
DJ (Periférico)		117,390.23
IVA		18,782.44
Retención del 6% de IVA		7,043.41
Total DJ		129,129.25
DIT (Las Torres)		117,222.87
IVA		18,755.66
Retención del 6% de IVA		7,033.37
Total DIT		128,945.16
DRT (Ixtapaluca)		146,121.59
IVA		23,379.45
Retención del 6% de IVA		8,767.30
Total DRT		160,733.75
PISL (San Luis)		142,631.85
IVA		22,821.10
Retención del 6% de IVA		8,557.91
Total PISL		156,895.04
DEC (Toluca)		184,524.28
IVA		29,523.88
Retención del 6% de IVA		11,071.46
Total DEC		202,976.71
ECApo (Apodaca)		158,104.24
IVA		25,296.68
Retención del 6% de IVA		9,486.25
Total ECApo		173,914.66
ECJ (Juárez)		49,538.77
IVA		7,926.20
Retención del 6% de IVA		2,972.33
Total ECJ		54,492.65
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,150,030.31