

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

70
dic-20

Días Efectivamente Transcurridos

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 693,300,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 496,300,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 806,900,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 850,300,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 935,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,106,500,000
ECApO - Centro Comercial Apodaca	\$ 808,900,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 614,600,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,311,800,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	521.68
Área Total Rentada m2	14,956.46

Ocupación Total - Centro Comercial Sendero

96.63%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	250.40
Área Total Rentada m2	13,711.46

Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico

98.21%

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	318.83
Área Total Rentada m2	18,763.79

Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres

98.33%

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	602.41
Área Total Rentada m2	18,099.83

Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana

96.78%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	754.77
Área Total Rentada m2	17,018.41

Ocupación Total - Centro Comercial San Luis

95.75%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	583.98
Área Total Rentada m2	19,610.56

Ocupación Total - Centro Comercial Toluca

97.11%

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,502.45
Área Total Rentada m2	24,852.54

Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca

94.30%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,003.70
Área Total Rentada m2	19,971.64

Ocupación Total - Centro Comercial Juárez

95.21%

Ocupación Total 96.37%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 5,591,912.32

Renta Base Contratada sin IVA 4,299,112.51

Cobranza Total sin IVA 4,820,614.07

Cobranza de Renta Base MES sin IVA 2,239,200.86

Cobranza Renta Variable 57,652.02

Cobranza de Guantes 103,448.28

Cobranza de Áreas Comunes 1,260,946.50

Cobranza de cartera vencida 1,119,873.80

Cobranza de rentas Adelantadas 17,745.69

Otros Ingresos 21,746.92

IVA Cobranza Total 771,298.25

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 6,685,733.02

Renta Base Contratada sin IVA 3,571,863.38

Cobranza Total sin IVA 6,190,493.54

Cobranza de Renta Base MES sin IVA 2,860,307.94

Cobranza Renta Variable 1,010,950.02

Cobranza de Guantes -

Cobranza de Áreas Comunes 448,185.77

Cobranza de cartera vencida 1,772,096.11

Cobranza de rentas Adelantadas -

Otros ingresos 98,953.70

IVA Cobranza Total 495,239.48

	70
Periodo de Cobranza	dic-20
Dias Efectivamente Transcurridos	
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,211,068.25
Renta Base Contratada sin IVA	5,911,733.91
Cobranza Total sin IVA	6,676,915.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,455,922.59
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	654,713.83
Cobranza de cartera vencida	4,445,453.93
Cobranza de rentas Adelantadas	120,824.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	534,153.20
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	6,786,594.47
Renta Base Contratada sin IVA	5,013,764.38
Cobranza Total sin IVA	5,850,512.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,528,096.57
Cobranza Renta Variable	303,146.04
Cobranza de Guantes	45,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,235,197.03
Cobranza de cartera vencida	1,680,373.24
Cobranza de rentas Adelantadas	58,699.59
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	936,082.00
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,640,963.35
Renta Base Contratada sin IVA	5,809,866.43
Cobranza Total sin IVA	7,449,106.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,385,607.51
Cobranza Renta Variable	80,788.02
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,814,610.33
Cobranza de cartera vencida	1,673,153.41
Cobranza de rentas Adelantadas	88,709.96
Otros ingresos	6,237.12
IVA Cobranza Total	1,191,857.01
DEC - Centro Comercial Toluca	7,838,439.53
Renta Base Contratada sin IVA	7,325,314.43
Cobranza Total sin IVA	6,757,275.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,655,955.03
Cobranza Renta Variable	219,613.09
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,546,335.68
Cobranza de cartera vencida	1,335,371.66
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,081,164.07
ECApO - Centro Comercial Apodaca	9,680,734.44
Renta Base Contratada sin IVA	6,048,327.79
Cobranza Total sin IVA	8,345,460.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,425,962.69
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,432,786.80
Cobranza de cartera vencida	248,829.31
Cobranza de rentas Adelantadas	174,400.00
Otros ingresos	63,481.91
IVA Cobranza Total	1,335,273.72
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,293,295.07
Renta Base Contratada sin IVA	4,154,063.84
Cobranza Total sin IVA	3,975,273.21
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,401,590.97
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	271,610.25
Cobranza de cartera vencida	2,275,317.60
Cobranza de rentas Adelantadas	26,754.39
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	318,021.86
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	50,065,650.86
IVA Total	6,663,089.59
<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	771,298.25
Periférico	495,239.48
Las Torres	534,153.20
Ixtapaluca	936,082.00
San Luis	1,191,857.01
Toluca	1,081,164.07
Apodaca	1,335,273.72
Juárez	318,021.86
TOTAL IVA	6,663,089.59

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	70
Mes	15/ene/21
Días Efectivamente Transcurridos	31
Sobre los Certificados Bursátiles	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,694,768,097.99
Monto de Amortización Objetivo	11,417,536.59
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,683,350,561.39
Amortizaciones Objetivo Pendientes	0.00
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,704,826,057.74
Amortización Real	21,475,496.35
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,683,350,561.39
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	4,820,614.07
IVA	771,298.25
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	6,190,493.54
IVA	495,239.48
DIT - Centro Comercial Las Torres	6,676,915.05
IVA	534,153.20
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,850,512.47
IVA	936,082.00
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,449,106.34
IVA	1,191,857.01
DEC - Centro Comercial Toluca	6,757,275.46
IVA	1,081,164.07
ECApo - Centro Comercial Apodaca	8,345,460.72
IVA	1,335,273.72
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,975,273.21
IVA	318,021.86
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	50,065,650.86
IVA de Cobranza	6,663,089.59
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	56,728,740.45
<small>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</small>	
Comisiones bancarias	6,252.40
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	18,633,246.18
Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador	
Monto Mensual	3% 1,719,145.70
Sobre Productos Financieros	
Monto Mensual	232,226.14
Sobre el Cálculo del DSCR	
	399,306,952.22
NOI para el cálculo del DSCR	46,833,670.22
Monto de Amortización	11,417,536.59
Monto de Pago de Intereses	18,633,246.18
Nivel de DSCR	1.37
Sobre la Reserva de Residuales	
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	6,263,193.00
Residual retenido	1.4 6,263,193.00
Reserva de Residual Acumulado	-

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	53,667,011.23
Liberación de Reserva de cupón	428,084.25

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		4,632,247.39
% Servicio de deuda	8.00%	3,208,699.40
Remanente		1,423,547.99

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		5,920,379.03
% Servicio de deuda	10.00%	4,010,874.25
Remanente		1,909,504.78

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		6,367,998.95
% Servicio de deuda	14.00%	5,615,223.95
Remanente		752,775.00

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		5,559,418.12
% Servicio de deuda	16.00%	6,417,398.80
Remanente		857,980.68

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		7,107,849.45
% Servicio de deuda	15.00%	6,016,311.38
Remanente		1,091,538.07

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		6,401,814.56
% Servicio de deuda	22.00%	8,823,923.36
Remanente		2,422,108.79

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		6,572,637.47
% Servicio de deuda	10.00%	4,010,874.25
Remanente		2,561,763.22

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,809,591.04
% Servicio de deuda	5.00%	2,005,437.13
Remanente		1,804,153.91

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		144,618.42
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		144,618.42
DJ (Periférico)		185,714.81
IVA		29,714.37
Retención del 6% de IVA		11,142.89
Total DJ		204,286.29
DIT (Las Torres)		200,307.45
IVA		32,049.19
Retención del 6% de IVA		12,018.45
Total DIT		220,338.20
DRT (Ixtapaluca)		175,515.37
IVA		28,082.46
Retención del 6% de IVA		10,530.92
Total DRT		193,066.91
PISL (San Luis)		223,473.19
IVA		35,755.71
Retención del 6% de IVA		13,408.39
Total PISL		245,820.51
DEC (Toluca)		202,718.26
IVA		32,434.92
Retención del 6% de IVA		12,163.10
Total DEC		222,990.09
ECAPo (Apodaca)		250,363.82
IVA		40,058.21
Retención del 6% de IVA		15,021.83
Total ECAPo		275,400.20
ECJ (Juárez)		119,258.20
IVA		19,081.31
Retención del 6% de IVA		7,155.49
Total ECJ		131,184.02
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,719,145.70