

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 57

Días Efectivamente Transcurridos nov-19

**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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 6,612,500,000</b>

**Sobre la Ocupación**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	54.67
Área Total Rentada m2	15,423.47
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>99.65%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	294.37
Área Total Rentada m2	13,667.49
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>97.89%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	163.07
Área Total Rentada m2	18,539.17
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>99.13%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	15.53
Área Total Rentada m2	17,757.65
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.91%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	89.76
Área Total Rentada m2	20,104.78
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>99.56%</b>
<b>EC Apo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	319.69
Área Total Rentada m2	26,035.30
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.79%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	462.14
Área Total Rentada m2	20,513.20
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>97.80%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>99.07%</b>

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>		<b>5,281,757.34</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,412,816.44	
Cobranza Total sin IVA	4,553,239.09	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,150,798.69	
Cobranza Renta Variable	154,243.39	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	139,250.00	
Cobranza de rentas Adelantadas	108,947.02	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	728,518.25	
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>		<b>3,855,336.63</b>
Renta Base Contratada sin IVA	3,412,149.25	
Cobranza Total sin IVA	3,569,756.14	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,975,752.15	
Cobranza Renta Variable	320,604.21	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	268,127.67	
Cobranza de rentas Adelantadas	5,272.11	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	285,580.49	
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>		<b>6,521,236.67</b>

	<b>57</b>
	nov-19
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	5,730,331.32
Cobranza Total sin IVA	6,038,182.10
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,036,896.70
Cobranza Renta Variable	320,605.94
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	512,596.97
Cobranza de rentas Adelantadas	128,646.08
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	483,054.57
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>6,427,667.45</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,096,364.94
Cobranza Total sin IVA	5,541,092.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,698,973.12
Cobranza Renta Variable	610,155.89
Cobranza de Guantes	65,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	154,997.83
Cobranza de rentas Adelantadas	11,965.79
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	886,574.82
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>7,227,116.25</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,941,904.78
Cobranza Total sin IVA	6,230,272.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,554,697.66
Cobranza Renta Variable	294,600.03
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	353,822.84
Cobranza de rentas Adelantadas	27,152.09
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	996,843.62
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>8,497,707.69</b>
Renta Base Contratada sin IVA	7,373,526.29
Cobranza Total sin IVA	7,325,610.08
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,015,655.99
Cobranza Renta Variable	91,968.82
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	85,419.10
Cobranza de rentas Adelantadas	132,566.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,172,097.61
<b>ECÁpo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>8,162,336.17</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,394,876.19
Cobranza Total sin IVA	7,036,496.70
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,117,167.77
Cobranza Renta Variable	456,898.69
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	80,922.41
Cobranza de rentas Adelantadas	31,507.83
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,125,839.47
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>5,085,996.65</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,194,575.14
Cobranza Total sin IVA	4,709,256.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,631,882.15
Cobranza Renta Variable	364,463.09
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	658,738.13
Cobranza de rentas Adelantadas	54,172.79
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	376,740.49
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>45,003,905.53</b>
<b>IVA Total</b>	<b>6,055,249.32</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	728,518.25
Periférico	285,580.49
Las Torres	483,054.57
Ixtapaluca	886,574.82
San Luis	996,843.62
Toluca	1,172,097.61
Apodaca	1,125,839.47
Juárez	376,740.49
<b>TOTAL IVA</b>	<b>6,055,249.32</b>

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 57  
 Mes 15/dic/19

Días Efectivamente Transcurridos 30

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,796,063,536.38
Monto de Amortización Objetivo	5,709,985.94
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,790,353,550.44
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,796,063,536.37
Amortización Real	5,709,985.94
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,790,353,550.43

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	4,553,239.09
IVA	728,518.25
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	3,569,756.14
IVA	285,580.49
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	6,038,182.10
IVA	483,054.57
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	5,541,092.63
IVA	886,574.82
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	6,230,272.63
IVA	996,843.62
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	7,325,610.08
IVA	1,172,097.61
<b>ECAPo - Centro Comercial Apodaca</b>	7,036,496.70
IVA	1,125,839.47
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	4,709,256.16
IVA	376,740.49
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>45,003,905.53</b>
IVA de Cobranza	<b>6,055,249.32</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>51,059,154.85</b>

Al 30 de noviembre de 2019 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 \$7,760.40

**Sobre la Reserva de Predial**

Monto Mensual a Reservar 426,597.00

**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	\$1,381,651.48
IVA de arrendamiento de MAGA	\$1,191,078.86
	190,572.618

**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	21,546.36
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	<b>21,546.36</b>
IVA de Gastos Mensuales	3,447.42
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	<b>24,993.78</b>

Pago de interés 18,640,423.58

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual	3%	1,544,280.36
<b><u>Sobre Productos Financieros</u></b>		
Monto Mensual		619,205.84
<b><u>Sobre el Cálculo del DSCR</u></b>		
		573,882,996.06
NOI para el cálculo del DSCR		42,396,697.65
Monto de Amortización		5,709,985.94
Monto de Pago de Intereses		18,640,423.58
Nivel de DSCR		<b>1.84</b>
<b><u>Sobre la Reserva de Residuales</u></b>		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		17,612,412.61
Residual retenido	1.4	-
Reserva de Residual Acumulado		-
<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,807,071.01
Liberación de Reserva de cupón		114,199.72
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		17,612,412.61
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>17,612,412.61</b>
<b><u>Remanente a AVP (Sendero)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		4,420,484.54
% Servicio de deuda	<b>8.00%</b>	1,948,032.76
Remanente		2,472,451.78
<b><u>Remanente a DJ (Periférico)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		3,403,812.95
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,435,040.95
Remanente		968,772.00
<b><u>Remanente a DIT (Las Torres)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		5,805,861.63
% Servicio de deuda	<b>14.00%</b>	3,409,057.33
Remanente		2,396,804.30
<b><u>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		5,275,583.52
% Servicio de deuda	<b>16.00%</b>	3,896,065.52
Remanente		1,379,518.00
<b><u>Remanente a PISL (San Luis)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		5,981,357.84
% Servicio de deuda	<b>15.00%</b>	3,652,561.43
Remanente		2,328,796.41
<b><u>Remanente a DEC (Toluca)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		6,960,535.06
% Servicio de deuda	<b>22.00%</b>	5,357,090.09
Remanente		1,603,444.96
<b><u>Remanente a EC Apo (Apodaca)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		5,488,902.03
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,435,040.95
Remanente		3,053,861.08
<b><u>Remanente a ECJ (Juárez)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		4,626,284.56
% Servicio de deuda	<b>5.00%</b>	1,217,520.48
Remanente		3,408,764.09
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		
AVP (Sendero)	3%	136,597.17
DJ (Periférico)		124,227.51
DIT (Las Torres)		210,128.74
DRT (Ixtapaluca)		192,830.02
PISL (San Luis)		216,813.49
DEC (Toluca)		254,931.23
EC Apo (Apodaca)		244,870.09
ECJ (Juárez)		163,882.11
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,544,280.36</b>