

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

58
dic-19

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	54.67
Área Total Rentada m2	15,423.47
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.65%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	205.10
Área Total Rentada m2	13,756.76
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.53%

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	163.07
Área Total Rentada m2	18,539.17
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.13%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	15.53
Área Total Rentada m2	17,757.65
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.91%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	89.76
Área Total Rentada m2	20,104.78
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.56%

EC Apo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	319.69
Área Total Rentada m2	26,035.30
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.79%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	462.14
Área Total Rentada m2	20,513.20
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.80%

Ocupación Total

Ocupación Total	99.13%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero

AVP - Centro Comercial Sendero	7,208,699.04
---------------------------------------	---------------------

Renta Base Contratada sin IVA

Renta Base Contratada sin IVA	4,413,553.95
-------------------------------	--------------

Cobranza Total sin IVA

Cobranza Total sin IVA	6,214,395.72
------------------------	--------------

Cobranza de Renta Base MES sin IVA

Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,190,774.34
------------------------------------	--------------

Cobranza Renta Variable

Cobranza Renta Variable	86,925.34
-------------------------	-----------

Cobranza de Guantes

Cobranza de Guantes	-
---------------------	---

Cobranza de Áreas Comunes

Cobranza de Áreas Comunes	1,808,604.44
---------------------------	--------------

Cobranza de cartera vencida

Cobranza de cartera vencida	126,872.80
-----------------------------	------------

Cobranza de rentas Adelantadas

Cobranza de rentas Adelantadas	1,218.79
--------------------------------	----------

Otros Ingresos

Otros Ingresos	-
----------------	---

IVA Cobranza Total

IVA Cobranza Total	994,303.32
--------------------	------------

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,991,311.44
---	---------------------

Renta Base Contratada sin IVA

Renta Base Contratada sin IVA	3,465,796.97
-------------------------------	--------------

Cobranza Total sin IVA

Cobranza Total sin IVA	4,621,584.67
------------------------	--------------

Cobranza de Renta Base MES sin IVA

Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,159,517.61
------------------------------------	--------------

Cobranza Renta Variable

Cobranza Renta Variable	754,041.47
-------------------------	------------

Cobranza de Guantes

Cobranza de Guantes	-
---------------------	---

Cobranza de Áreas Comunes

Cobranza de Áreas Comunes	442,075.99
---------------------------	------------

Cobranza de cartera vencida

Cobranza de cartera vencida	201,375.52
-----------------------------	------------

Cobranza de rentas Adelantadas

Cobranza de rentas Adelantadas	64,574.07
--------------------------------	-----------

Otros ingresos

Otros ingresos	-
----------------	---

IVA Cobranza Total

IVA Cobranza Total	369,726.77
--------------------	------------

DIT - Centro Comercial Las Torres

DIT - Centro Comercial Las Torres	7,603,059.45
--	---------------------

	58
	dic-19
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,748,698.65
Cobranza Total sin IVA	7,039,869.86
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,243,258.79
Cobranza Renta Variable	312,384.04
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,073,396.98
Cobranza de cartera vencida	367,425.04
Cobranza de rentas Adelantadas	43,405.02
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	563,189.59
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,989,949.98
Renta Base Contratada sin IVA	5,135,203.72
Cobranza Total sin IVA	7,749,956.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,087,438.47
Cobranza Renta Variable	634,329.84
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,767,778.66
Cobranza de cartera vencida	238,698.58
Cobranza de rentas Adelantadas	21,711.32
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,239,993.10
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,346,704.16
Renta Base Contratada sin IVA	5,948,327.11
Cobranza Total sin IVA	8,919,572.55
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,635,690.45
Cobranza Renta Variable	89,448.72
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,668,250.92
Cobranza de cartera vencida	475,247.68
Cobranza de rentas Adelantadas	50,934.78
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,427,131.61
DEC - Centro Comercial Toluca	12,010,787.76
Renta Base Contratada sin IVA	7,393,164.34
Cobranza Total sin IVA	10,354,127.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,049,120.39
Cobranza Renta Variable	290,617.84
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,699,657.75
Cobranza de cartera vencida	245,897.93
Cobranza de rentas Adelantadas	68,833.47
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,656,660.38
ECÁpo - Centro Comercial Apodaca	11,470,374.48
Renta Base Contratada sin IVA	6,411,035.78
Cobranza Total sin IVA	9,888,253.86
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,009,660.54
Cobranza Renta Variable	634,092.69
Cobranza de Guantes	800,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,041,242.88
Cobranza de cartera vencida	360,257.75
Cobranza de rentas Adelantadas	43,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,582,120.62
EC.J - Centro Comercial Juárez	5,643,353.76
Renta Base Contratada sin IVA	4,202,595.74
Cobranza Total sin IVA	5,225,327.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,214,615.19
Cobranza Renta Variable	367,875.68
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	375,374.65
Cobranza de cartera vencida	267,423.01
Cobranza de rentas Adelantadas	39.05
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	418,026.20
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	60,013,088.48
IVA Total	8,251,151.59
Reembolso de IVA	
Sendero	994,303.32
Periférico	369,726.77
Las Torres	563,189.59
Ixtapaluca	1,239,993.10
San Luis	1,427,131.61
Toluca	1,656,660.38
Apodaca	1,582,120.62
Juárez	418,026.20
TOTAL IVA	8,251,151.59

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 58
 Mes 15/ene/20

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,790,353,550.44
Monto de Amortización Objetivo	8,450,779.19
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,781,902,771.25
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,790,353,550.43
Amortización Real	8,450,779.19
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,781,902,771.24

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	6,214,395.72
IVA	994,303.32
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,621,584.67
IVA	369,726.77
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,039,869.86
IVA	563,189.59
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	7,749,956.88
IVA	1,239,993.10
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,919,572.55
IVA	1,427,131.61
DEC - Centro Comercial Toluca	10,354,127.38
IVA	1,656,660.38
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	9,888,253.86
IVA	1,582,120.62
ECJ - Centro Comercial Juárez	5,225,327.56
IVA	418,026.20
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	60,013,088.48
IVA de Cobranza	8,251,151.59
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	68,264,240.07

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 **\$8,734.80**

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	366,966.73
Actualización de Avalúos	590,400.00
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	957,366.73
IVA de Gastos Mensuales	153,178.68
Total de Gastos Mensuales con IVA	1,110,545.41

Pago de interés 19,222,435.57

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	2,058,626.37
<u>Sobre Productos Financieros</u>		
Monto Mensual		678,255.55
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>		
		577,008,973.36
NOI para el cálculo del DSCR		57,014,654.82
Monto de Amortización		8,450,779.19
Monto de Pago de Intereses		19,222,435.57
Nivel de DSCR		1.83
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		28,842,519.62
Residual retenido	1.4	-
Reserva de Residual Acumulado		-
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,638,055.43
Liberación de Reserva de cupón		169,015.58
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		28,842,519.62
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		28,842,519.62
<u>Remanente a AVP (Sendero)</u>		
Cobranza neta de gastos		6,045,139.51
% Servicio de deuda	8.00%	2,213,857.18
Remanente		3,831,282.33
<u>Remanente a DJ (Periférico)</u>		
Cobranza neta de gastos		4,410,014.41
% Servicio de deuda	10.00%	2,767,321.48
Remanente		1,642,692.93
<u>Remanente a DIT (Las Torres)</u>		
Cobranza neta de gastos		6,743,671.49
% Servicio de deuda	14.00%	3,874,250.07
Remanente		2,869,421.43
<u>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</u>		
Cobranza neta de gastos		7,411,444.46
% Servicio de deuda	16.00%	4,427,714.36
Remanente		2,983,730.10
<u>Remanente a PISL (San Luis)</u>		
Cobranza neta de gastos		8,602,217.16
% Servicio de deuda	15.00%	4,150,982.21
Remanente		4,451,234.94
<u>Remanente a DEC (Toluca)</u>		
Cobranza neta de gastos		9,888,672.80
% Servicio de deuda	22.00%	6,088,107.25
Remanente		3,800,565.56
<u>Remanente a EC Apo (Apodaca)</u>		
Cobranza neta de gastos		8,295,032.12
% Servicio de deuda	10.00%	2,767,321.48
Remanente		5,527,710.64
<u>Remanente a ECJ (Juárez)</u>		
Cobranza neta de gastos		5,119,542.43
% Servicio de deuda	5.00%	1,383,660.74
Remanente		3,735,881.69
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
AVP (Sendero)	3%	186,431.87
DJ (Periférico)		160,831.15
DIT (Las Torres)		244,987.47
DRT (Ixtapaluca)		269,698.50
PISL (San Luis)		310,401.12
DEC (Toluca)		360,323.63
EC Apo (Apodaca)		344,111.23
ECJ (Juárez)		181,841.40
TOTAL COMISIÓN C/IVA		2,058,626.37