

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 Río 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	
	47
Días Efectivamente Transcurridos	ene-19
Sobre el Valor de los Inmuebles	
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 682,800,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 542,000,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 792,000,000
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 826,000,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 922,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,079,800,000
ECApo - Centro Comercial Apodaca	\$ 788,100,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 637,300,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,270,000,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	21.50
Área Total Rentada m2	15,456.64
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.86%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	496.41
Área Total Rentada m2	13,465.45
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	96.44%
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 Río Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	240.20
Área Total Rentada m2	18,462.04
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.72%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	7.68
Área Total Rentada m2	17,765.50
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.96%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	178.11
Área Total Rentada m2	20,016.43
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.12%
ECApo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	527.95
Área Total Rentada m2	25,827.04
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.00%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	921.41
Área Total Rentada m2	20,053.93
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	95.61%
Ocupación Total	98.42%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
	5,528,717.59
Renta Base Contratada sin IVA	4,344,411.24
Cobranza Total sin IVA	4,766,135.85
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,145,248.07
Cobranza Renta Variable	553,048.28
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	760.91
Cobranza de rentas Adelantadas	67,078.59
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	762,581.74
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
	4,127,021.64
Renta Base Contratada sin IVA	3,234,584.48
Cobranza Total sin IVA	3,821,316.33
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,680,112.92
Cobranza Renta Variable	947,437.92
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	173,966.99
Cobranza de rentas Adelantadas	19,798.51
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	305,705.31
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	6,050,001.19

	47
	ene-19
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,372,756.31
Cobranza Total sin IVA	5,601,852.95
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,230,965.13
Cobranza Renta Variable	835,568.50
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	135,319.32
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	448,148.24
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	7,531,847.18
Renta Base Contratada sin IVA	4,899,183.49
Cobranza Total sin IVA	6,492,971.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,788,901.62
Cobranza Renta Variable	1,663,398.23
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	40,671.85
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,038,875.47
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,284,242.23
Renta Base Contratada sin IVA	5,747,720.15
Cobranza Total sin IVA	6,279,519.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,479,888.90
Cobranza Renta Variable	524,682.96
Cobranza de Guantes	160,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	114,945.58
Cobranza de rentas Adelantadas	1.72
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,004,723.07
DEC - Centro Comercial Toluca	8,683,463.48
Renta Base Contratada sin IVA	7,134,955.52
Cobranza Total sin IVA	7,485,744.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,598,336.56
Cobranza Renta Variable	741,632.72
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	114,060.72
Cobranza de rentas Adelantadas	31,714.39
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,197,719.10
ECapo - Centro Comercial Apodaca	8,659,825.01
Renta Base Contratada sin IVA	6,058,507.66
Cobranza Total sin IVA	7,465,366.39
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,471,588.88
Cobranza Renta Variable	1,418,085.62
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	168,953.72
Cobranza de rentas Adelantadas	6,738.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,194,458.62
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,274,073.03
Renta Base Contratada sin IVA	3,838,876.78
Cobranza Total sin IVA	3,957,475.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,076,407.67
Cobranza Renta Variable	528,038.38
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	233,454.88
Cobranza de rentas Adelantadas	119,574.10
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	316,598.00
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	45,870,381.80
IVA Total	6,268,809.55
Reembolso de IVA	
Sendero	762,581.74
Periférico	305,705.31
Las Torres	448,148.24
Ixtapaluca	1,038,875.47
San Luis	1,004,723.07
Toluca	1,197,719.10
Apodaca	1,194,458.62
Juárez	316,598.00
TOTAL IVA	6,268,809.55

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 47
 Mes 15/feb/19

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,855,534,926.66
Monto de Amortización Objetivo	5,079,814.95
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,850,455,111.71
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,855,534,926.65
Amortización Real	5,079,814.95
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,850,455,111.70

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	4,766,135.85
IVA	762,581.74
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,821,316.33
IVA	305,705.31
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,601,852.95
IVA	448,148.24
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	6,492,971.71
IVA	1,038,875.47
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,279,519.16
IVA	1,004,723.07
DEC - Centro Comercial Toluca	7,485,744.38
IVA	1,197,719.10
ECApo - Centro Comercial Apodaca	7,465,366.39
IVA	1,194,458.62
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,957,475.03
IVA	316,598.00
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	45,870,381.80
IVA de Cobranza	6,268,809.55
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	52,139,191.35

Comisiones bancarias **\$7,029.60**

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	\$1,329,180.32
IVA de arrendamiento de MAGA	\$1,145,845.10
	183,335.216

Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)

Pago de Derechos RNV	
Pago de Derechos BMV	933,994.65
Administración Fiduciaria	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	933,994.65
IVA de Gastos Mensuales	149,439.14
Total de Gastos Mensuales con IVA	1,083,433.79

Pago de interés 19,671,462.83

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,573,411.84

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual		733,625.98
---------------	--	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

		535,634,832.42
NOI para el cálculo del DSCR		43,396,833.54
Monto de Amortización		5,079,814.95
Monto de Pago de Intereses		19,671,462.83
Nivel de DSCR		1.83

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		18,216,511.24
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		57,009,102.23
Liberación de Reserva de cupón		101,596.30

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		18,216,511.24
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		18,216,511.24

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		4,640,262.85
% Servicio de deuda	8.00%	1,980,102.22
Remanente		2,660,160.63

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,663,975.08
% Servicio de deuda	10.00%	2,475,127.78
Remanente		1,188,847.31

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		5,381,575.21
% Servicio de deuda	14.00%	3,465,178.89
Remanente		1,916,396.32

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		6,241,225.72
% Servicio de deuda	16.00%	3,960,204.44
Remanente		2,281,021.27

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		6,043,507.29
% Servicio de deuda	15.00%	3,712,691.67
Remanente		2,330,815.62

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		7,139,593.64
% Servicio de deuda	22.00%	5,445,281.11
Remanente		1,694,312.53

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		5,978,844.82
% Servicio de deuda	10.00%	2,475,127.78
Remanente		3,503,717.05

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,878,804.41
% Servicio de deuda	5.00%	1,237,563.89
Remanente		2,641,240.52

Comisión 3% (c/ IVA)

3%

AVP (Sendero)		142,984.08
DJ (Periférico)		132,981.81
DIT (Las Torres)		194,944.48
DRT (Ixtapaluca)		225,955.42
PISL (San Luis)		218,527.27
DEC (Toluca)		260,503.90
ECApo (Apodaca)		259,794.75
ECJ (Juárez)		137,720.13
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,573,411.84