

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	50
	abr-19

Días Efectivamente Transcurridos

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 Rio 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	30.50
Área Total Rentada m2	15,447.64
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.80%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	556.04
Área Total Rentada m2	13,405.82
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	96.02%

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	231.20
Área Total Rentada m2	18,471.04
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.76%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	53.88
Área Total Rentada m2	17,719.30
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.70%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	135.86
Área Total Rentada m2	20,058.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.33%

ECapo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	517.95
Área Total Rentada m2	25,837.04
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.03%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	650.24
Área Total Rentada m2	20,325.10
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	96.90%

Ocupación Total	98.56%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,973,569.33

Renta Base Contratada sin IVA	4,325,093.35
Cobranza Total sin IVA	4,287,559.77
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,986,264.28
Cobranza Renta Variable	113,169.83
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	188,125.47
Cobranza de rentas Adelantadas	0.20
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	686,009.56

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,777,642.69

Renta Base Contratada sin IVA	3,205,517.66
Cobranza Total sin IVA	3,497,817.31
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,790,051.82
Cobranza Renta Variable	329,859.88
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	377,905.60
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	279,825.38

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,236,472.63

	50
	abr-19
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,403,831.91
Cobranza Total sin IVA	5,774,511.69
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,057,230.91
Cobranza Renta Variable	362,889.31
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	309,755.24
Cobranza de rentas Adelantadas	44,636.23
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	461,960.94
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	6,474,807.46
Renta Base Contratada sin IVA	4,956,563.09
Cobranza Total sin IVA	5,581,730.57
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,660,379.91
Cobranza Renta Variable	591,845.43
Cobranza de Guantes	140,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	172,771.66
Cobranza de rentas Adelantadas	16,733.58
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	893,076.89
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,073,634.45
Renta Base Contratada sin IVA	5,832,535.63
Cobranza Total sin IVA	6,097,960.73
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,621,283.05
Cobranza Renta Variable	128,320.85
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	123,709.74
Cobranza de rentas Adelantadas	24,647.09
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	975,673.72
DEC - Centro Comercial Toluca	8,593,673.90
Renta Base Contratada sin IVA	7,186,345.00
Cobranza Total sin IVA	7,408,339.57
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,927,188.70
Cobranza Renta Variable	182,898.69
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	272,049.33
Cobranza de rentas Adelantadas	26,202.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,185,334.33
ECApo - Centro Comercial Apodaca	7,206,907.81
Renta Base Contratada sin IVA	6,124,491.22
Cobranza Total sin IVA	6,212,851.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,711,623.91
Cobranza Renta Variable	381,533.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	119,694.13
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	994,056.25
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,650,746.62
Renta Base Contratada sin IVA	3,959,641.28
Cobranza Total sin IVA	4,306,246.87
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,476,104.59
Cobranza Renta Variable	331,154.34
Cobranza de Guantes	184,305.56
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	307,410.38
Cobranza de rentas Adelantadas	7,272.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	344,499.75
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	43,167,018.07
IVA Total	5,820,436.82
Reembolso de IVA	
Sendero	686,009.56
Periférico	279,825.38
Las Torres	461,960.94
Ixtapaluca	893,076.89
San Luis	975,673.72
Toluca	1,185,334.33
Apodaca	994,056.25
Juárez	344,499.75
TOTAL IVA	5,820,436.82

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	50
Mes	15/may/19

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,839,939,068.33
Monto de Amortización Objetivo	5,047,627.57
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,834,891,440.76
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,839,939,068.32
Amortización Real	5,047,627.57
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,834,891,440.75

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	4,287,559.77
IVA	686,009.56
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,497,817.31
IVA	279,825.38
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,774,511.69
IVA	461,960.94
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,581,730.57
IVA	893,076.89
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,097,960.73
IVA	975,673.72
DEC - Centro Comercial Toluca	7,408,339.57
IVA	1,185,334.33
ECApO - Centro Comercial Apodaca	6,212,851.56
IVA	994,056.25
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,306,246.87
IVA	344,499.75
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	43,167,018.07
IVA de Cobranza	5,820,436.82
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	48,987,454.89

Comisiones bancarias \$7,772.00

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	423,430.00
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	236,229.53
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	659,659.53
IVA de Gastos Mensuales	37,796.72
Total de Gastos Mensuales con IVA	697,456.26

Pago de interés 18,932,927.12

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,481,631.93

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual		708,805.82
---------------	--	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

		544,471,716.53
NOI para el cálculo del DSCR		40,749,750.56
Monto de Amortización		5,047,627.57
Monto de Pago de Intereses		18,932,927.12
Nivel de DSCR		1.89

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		16,350,087.95
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		56,697,828.82
Liberación de Reserva de cupón		100,952.55

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		16,350,087.95
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		16,350,087.95

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		4,166,984.16
% Servicio de deuda	8.00%	1,918,444.38
Remanente		2,248,539.79

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,347,097.80
% Servicio de deuda	10.00%	2,398,055.47
Remanente		949,042.33

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		5,563,504.37
% Servicio de deuda	14.00%	3,357,277.66
Remanente		2,206,226.72

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		5,340,579.35
% Servicio de deuda	16.00%	3,836,888.75
Remanente		1,503,690.60

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		5,871,881.46
% Servicio de deuda	15.00%	3,597,083.20
Remanente		2,274,798.26

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		7,076,756.65
% Servicio de deuda	22.00%	5,275,722.03
Remanente		1,801,034.61

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		4,732,951.73
% Servicio de deuda	10.00%	2,398,055.47
Remanente		2,334,896.26

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		4,230,887.11
% Servicio de deuda	5.00%	1,199,027.73
Remanente		3,031,859.38

Comisión 3% (c/ IVA)**3%**

AVP (Sendero)		128,626.79
DJ (Periférico)		121,724.04
DIT (Las Torres)		200,953.01
DRT (Ixtapaluca)		194,244.22
PISL (San Luis)		212,209.03
DEC (Toluca)		257,810.22
ECAPo (Apodaca)		216,207.23
ECJ (Juárez)		149,857.39
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,481,631.93