

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	53
	jul-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	63.67
Área Total Rentada m2	15,414.47
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.59%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	308.34
Área Total Rentada m2	13,653.52
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.79%

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	195.53
Área Total Rentada m2	18,506.71
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.95%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	60.00
Área Total Rentada m2	17,713.18
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.66%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	184.00
Área Total Rentada m2	20,010.54
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.09%

ECapo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	482.53
Área Total Rentada m2	25,872.46
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.17%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	607.73
Área Total Rentada m2	20,367.61
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.10%

Ocupación Total	98.74%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 5,870,117.04

Renta Base Contratada sin IVA	4,308,613.73
Cobranza Total sin IVA	5,060,445.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,078,517.30
Cobranza Renta Variable	765,045.21
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	216,854.76
Cobranza de rentas Adelantadas	28.45
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	809,671.32

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,133,920.85

Renta Base Contratada sin IVA	3,309,503.25
Cobranza Total sin IVA	3,827,704.49
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,842,185.08
Cobranza Renta Variable	614,888.86
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	299,282.19
Cobranza de rentas Adelantadas	71,348.37
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	306,216.36

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,722,804.48

	53
	jul-19
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,446,563.99
Cobranza Total sin IVA	6,224,818.96
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,240,966.22
Cobranza Renta Variable	784,961.92
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	12,666.67
Cobranza de cartera vencida	139,713.18
Cobranza de rentas Adelantadas	46,510.98
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	497,985.52
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,226,278.42
Renta Base Contratada sin IVA	5,024,027.10
Cobranza Total sin IVA	7,091,619.33
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,826,724.59
Cobranza Renta Variable	1,221,834.55
Cobranza de Guantes	800,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	242,760.03
Cobranza de rentas Adelantadas	300.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,134,659.09
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,700,869.91
Renta Base Contratada sin IVA	5,860,196.62
Cobranza Total sin IVA	8,362,818.89
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,710,135.40
Cobranza Renta Variable	709,912.56
Cobranza de Guantes	1,300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	598,109.47
Cobranza de rentas Adelantadas	44,661.47
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,338,051.02
DEC - Centro Comercial Toluca	9,470,261.90
Renta Base Contratada sin IVA	7,168,539.84
Cobranza Total sin IVA	8,164,018.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,962,158.97
Cobranza Renta Variable	634,105.90
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	552,914.01
Cobranza de rentas Adelantadas	14,840.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,306,243.02
ECApo - Centro Comercial Apodaca	9,142,976.46
Renta Base Contratada sin IVA	6,208,776.69
Cobranza Total sin IVA	7,881,876.26
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,629,253.09
Cobranza Renta Variable	973,524.76
Cobranza de Guantes	1,000,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	243,358.77
Cobranza de rentas Adelantadas	35,739.65
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,261,100.20
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,626,549.57
Renta Base Contratada sin IVA	4,030,673.66
Cobranza Total sin IVA	4,283,842.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,198,432.51
Cobranza Renta Variable	695,364.92
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	390,044.77
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	342,707.38
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	50,897,144.72
IVA Total	6,996,633.91
Reembolso de IVA	
Sendero	809,671.32
Periférico	306,216.36
Las Torres	497,985.52
Ixtapaluca	1,134,659.09
San Luis	1,338,051.02
Toluca	1,306,243.02
Apodaca	1,261,100.20
Juárez	342,707.38
TOTAL IVA	6,996,633.91

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 53

Mes 15/ago/19

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,822,519,804.56
Monto de Amortización Objetivo 6,395,184.25
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,816,124,620.31
Amortizaciones Objetivo Pendientes -

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,822,519,804.55
Amortización Real 6,395,184.25
Saldo insoluto Real al final del periodo 2,816,124,620.30

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 5,060,445.72
IVA 809,671.32
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,827,704.49
IVA 306,216.36
DIT - Centro Comercial Las Torres 6,224,818.96
IVA 497,985.52
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 7,091,619.33
IVA 1,134,659.09
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 8,362,818.89
IVA 1,338,051.02
DEC - Centro Comercial Toluca 8,164,018.88
IVA 1,306,243.02
ECApO - Centro Comercial Apodaca 7,881,876.26
IVA 1,261,100.20
ECJ - Centro Comercial Juárez 4,283,842.19
IVA 342,707.38
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA **50,897,144.72**
IVA de Cobranza **6,996,633.91**
Flujo Cobranza TOTAL con IVA **57,893,778.63**

Comisiones bancarias \$8,549.20

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
Total de Gastos Mensuales sin IVA -
IVA de Gastos Mensuales -
Total de Gastos Mensuales con IVA -

Pago de interés 19,444,025.32

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,746,930.50

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual		785,526.21
---------------	--	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

		560,769,149.04
NOI para el cálculo del DSCR		48,279,460.04
Monto de Amortización		6,395,184.25
Monto de Pago de Intereses		19,444,025.32
Nivel de DSCR		2.01

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		21,979,733.18
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		56,322,492.41
Liberación de Reserva de cupón		127,903.68

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		21,979,733.18
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		21,979,733.18

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		4,924,721.68
% Servicio de deuda	8.00%	2,067,136.77
Remanente		2,857,584.92

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,658,049.44
% Servicio de deuda	10.00%	2,583,920.96
Remanente		1,074,128.48

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		5,987,301.89
% Servicio de deuda	14.00%	3,617,489.34
Remanente		2,369,812.55

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		6,820,171.25
% Servicio de deuda	16.00%	4,134,273.53
Remanente		2,685,897.72

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		8,108,336.32
% Servicio de deuda	15.00%	3,875,881.44
Remanente		4,232,454.88

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		7,790,777.77
% Servicio de deuda	22.00%	5,684,626.11
Remanente		2,106,151.67

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		6,330,569.73
% Servicio de deuda	10.00%	2,583,920.96
Remanente		3,746,648.77

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		4,199,014.67
% Servicio de deuda	5.00%	1,291,960.48
Remanente		2,907,054.19

Comisión 3% (c/ IVA)**3%**

AVP (Sendero)		151,813.37
DJ (Periférico)		133,204.12
DIT (Las Torres)		216,623.70
DRT (Ixtapaluca)		246,788.35
PISL (San Luis)		291,026.10
DEC (Toluca)		284,107.86
ECAPo (Apodaca)		274,289.29
ECJ (Juárez)		149,077.71
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,746,930.50