

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

41
jul-18

Días Efectivamente Transcurridos

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 627,100,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 505,800,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 756,800,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 781,700,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 854,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,002,200,000
ECApO - Centro Comercial Apodaca	\$ 717,500,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 572,400,000
Total Valor Avaluo	\$ 5,817,500,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	60.87
Área Total Rentada m2	15,417.27

Ocupación Total - Centro Comercial Sendero

	99.61%
--	--------

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	360.48
Área Total Rentada m2	13,601.38

Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico

	97.42%
--	--------

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	299.82
Área Total Rentada m2	18,402.42

Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana

	98.40%
--	--------

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	97.32
Área Total Rentada m2	17,675.86

Ocupación Total - Centro Comercial San Luis

	99.45%
--	--------

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	174.35
Área Total Rentada m2	20,020.19

Ocupación Total - Centro Comercial Toluca

	99.14%
--	--------

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	429.58
Área Total Rentada m2	25,925.41

Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca

	98.37%
--	--------

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	2,060.63
Área Total Rentada m2	18,914.71

Ocupación Total - Centro Comercial Juárez

	90.18%
--	--------

Ocupación Total	97.70%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 5,250,132.16

Renta Base Contratada sin IVA	4,173,412.10
Cobranza Total sin IVA	4,525,976.00

Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,972,400.94
Cobranza Renta Variable	416,685.27
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	136,889.79
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	724,156.16

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,099,678.36

Renta Base Contratada sin IVA	3,178,010.39
Cobranza Total sin IVA	3,534,205.48

Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,823,039.41
Cobranza Renta Variable	477,004.79
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	204,161.28
Cobranza de rentas Adelantadas	30,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	565,472.88

DIT - Centro Comercial Las Torres 7,347,904.19

	41
Periodo de Cobranza	jul-18
Dias Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,192,819.76
Cobranza Total sin IVA	6,334,400.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,456,787.85
Cobranza Renta Variable	530,044.72
Cobranza de Guantes	800,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	547,567.58
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,013,504.03
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Renta Base Contratada sin IVA	4,709,251.91
Cobranza Total sin IVA	5,927,195.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,509,175.27
Cobranza Renta Variable	868,528.60
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	79,101.69
Cobranza de rentas Adelantadas	220,389.97
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	948,351.28
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Renta Base Contratada sin IVA	5,579,765.76
Cobranza Total sin IVA	6,515,661.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,469,931.04
Cobranza Renta Variable	385,131.72
Cobranza de Guantes	336,896.55
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	272,357.34
Cobranza de rentas Adelantadas	51,344.81
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,042,505.84
DEC - Centro Comercial Toluca	
Renta Base Contratada sin IVA	6,902,008.40
Cobranza Total sin IVA	7,450,254.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,612,939.78
Cobranza Renta Variable	485,676.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	295,407.09
Cobranza de rentas Adelantadas	56,231.31
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,192,040.69
ECÁpo - Centro Comercial Apodaca	
Renta Base Contratada sin IVA	5,864,663.49
Cobranza Total sin IVA	6,784,680.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,341,476.19
Cobranza Renta Variable	668,084.83
Cobranza de Guantes	500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	185,996.01
Cobranza de rentas Adelantadas	89,123.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,085,548.94
EC.J - Centro Comercial Juárez	
Renta Base Contratada sin IVA	3,426,510.37
Cobranza Total sin IVA	3,807,305.29
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,938,144.77
Cobranza Renta Variable	471,398.59
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	397,761.94
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	609,168.85
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	
	44,879,679.11
IVA Total	
	7,180,748.67
Reembolso de IVA	
Sendero	724,156.16
Periférico	565,472.88
Las Torres	1,013,504.03
Ixtapaluca	948,351.28
San Luis	1,042,505.84
Toluca	1,192,040.69
Apodaca	1,085,548.94
Juárez	609,168.85
TOTAL IVA	7,180,748.67

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 41
 Mes 15/ago/18

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,887,874,798.70
 Monto de Amortización Objetivo 5,091,938.62
 Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,882,782,860.08
 Amortizaciones Objetivo Pendientes -

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,887,874,798.69
 Amortización Real 5,091,938.62
 Saldo insoluto Real al final del periodo 2,882,782,860.07

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 4,525,976.00
 IVA 724,156.16
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,534,205.48
 IVA 565,472.88
DIT - Centro Comercial Las Torres 6,334,400.16
 IVA 1,013,504.03
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 5,927,195.53
 IVA 948,351.28
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 6,515,661.47
 IVA 1,042,505.84
DEC - Centro Comercial Toluca 7,450,254.30
 IVA 1,192,040.69
ECApo - Centro Comercial Apodaca 6,784,680.88
 IVA 1,085,548.94
ECJ - Centro Comercial Juárez 3,807,305.29
 IVA 609,168.85
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA **44,879,679.11**
 IVA de Cobranza **7,180,748.67**
Flujo Cobranza TOTAL con IVA **52,060,427.78**

Comisiones bancarias **\$8,259.20**

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 420,149.39

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
 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 19,894,248.61

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,540,088.14
<u>Sobre Productos Financieros</u>		
Monto Mensual		778,894.20
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>		
		517,395,654.95
NOI para el cálculo del DSCR		42,487,567.76
Monto de Amortización		5,091,938.62
Monto de Pago de Intereses		19,894,248.61
Nivel de DSCR		1.85
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		17,074,709.03
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		57,655,657.20
Liberación de Reserva de cupón		101,838.77
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		17,074,709.03
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		17,074,709.03
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		4,406,807.80
% Servicio de deuda	8.00%	1,998,894.98
Remanente		2,407,912.82
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,385,245.23
% Servicio de deuda	10.00%	2,498,618.72
Remanente		886,626.50
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		6,125,855.81
% Servicio de deuda	14.00%	3,498,066.21
Remanente		2,627,789.59
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,688,859.13
% Servicio de deuda	16.00%	3,997,789.96
Remanente		1,691,069.17
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		6,292,221.09
% Servicio de deuda	15.00%	3,747,928.08
Remanente		2,544,293.01
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		7,122,541.74
% Servicio de deuda	22.00%	5,496,961.19
Remanente		1,625,580.55
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		5,306,540.31
% Servicio de deuda	10.00%	2,498,618.72
Remanente		2,807,921.58
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,732,825.16
% Servicio de deuda	5.00%	1,249,309.36
Remanente		2,483,515.80
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
	3%	
AVP (Sendero)		135,779.28
DJ (Periférico)		122,990.35
DIT (Las Torres)		220,437.13
DRT (Ixtapaluca)		206,266.40
PISL (San Luis)		226,745.02
DEC (Toluca)		259,268.85
ECApo (Apodaca)		236,106.89
ECJ (Juárez)		132,494.22
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,540,088.14