

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	45
Días Efectivamente Transcurridos	nov-18

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	45.87
Área Total Rentada m2	15,432.27
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.70%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	448.02
Área Total Rentada m2	13,513.84
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	96.79%
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	187.88
Área Total Rentada m2	18,514.36
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.00%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	37.56
Área Total Rentada m2	17,735.62
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.79%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	219.41
Área Total Rentada m2	19,975.13
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	98.91%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	574.99
Área Total Rentada m2	25,780.00
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.82%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,243.47
Área Total Rentada m2	19,731.87
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.07%
Ocupación Total	98.18%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,024,575.02
Renta Base Contratada sin IVA		4,311,113.21
Cobranza Total sin IVA		4,331,530.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		4,201,646.05
Cobranza Renta Variable		60,173.97
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		-
Cobranza de cartera vencida		64,188.56
Cobranza de rentas Adelantadas		5,521.60
Otros Ingresos		-
IVA Cobranza Total		693,044.83
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,752,177.66
Renta Base Contratada sin IVA		3,201,279.18
Cobranza Total sin IVA		3,234,635.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		2,800,430.37
Cobranza Renta Variable		276,434.62
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		-
Cobranza de cartera vencida		156,803.67
Cobranza de rentas Adelantadas		967.24
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		517,541.75
DIT - Centro Comercial Las Torres		6,407,503.32

	45
	nov-18
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,299,788.62
Cobranza Total sin IVA	5,523,709.76
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,856,118.81
Cobranza Renta Variable	248,263.40
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	225,834.47
Cobranza de rentas Adelantadas	193,493.08
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	883,793.56
<i>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</i>	6,241,529.27
Renta Base Contratada sin IVA	4,849,315.22
Cobranza Total sin IVA	5,380,628.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,804,234.89
Cobranza Renta Variable	362,236.50
Cobranza de Guantes	80,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	134,157.29
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	860,900.59
<i>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</i>	6,607,044.64
Renta Base Contratada sin IVA	5,701,128.90
Cobranza Total sin IVA	5,695,728.14
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,249,913.98
Cobranza Renta Variable	74,585.89
Cobranza de Guantes	103,448.28
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	267,779.97
Cobranza de rentas Adelantadas	0.02
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	911,316.50
<i>DEC - Centro Comercial Toluca</i>	8,415,892.23
Renta Base Contratada sin IVA	7,058,929.53
Cobranza Total sin IVA	7,255,079.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,698,817.59
Cobranza Renta Variable	116,849.90
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	281,238.58
Cobranza de rentas Adelantadas	158,173.45
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,160,812.72
<i>ECApo - Centro Comercial Apodaca</i>	7,387,457.98
Renta Base Contratada sin IVA	6,007,395.26
Cobranza Total sin IVA	6,368,498.26
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,920,378.18
Cobranza Renta Variable	338,022.09
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	78,637.38
Cobranza de rentas Adelantadas	31,460.60
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,018,959.72
<i>ECJ - Centro Comercial Juárez</i>	4,772,442.64
Renta Base Contratada sin IVA	3,728,646.38
Cobranza Total sin IVA	4,114,174.69
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,970,772.66
Cobranza Renta Variable	152,718.37
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	875,179.44
Cobranza de rentas Adelantadas	115,504.22
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	658,267.95
<i>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</i>	41,903,985.14
<i>IVA Total</i>	6,704,637.62
<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	693,044.83
Periférico	517,541.75
Las Torres	883,793.56
Ixtapaluca	860,900.59
San Luis	911,316.50
Toluca	1,160,812.72
Apodaca	1,018,959.72
Juárez	658,267.95
TOTAL IVA	6,704,637.62

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	45
Mes	15/dic/18

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,866,809,933.59
Monto de Amortización Objetivo	4,546,373.76
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,862,263,559.83
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,866,809,933.58
Amortización Real	4,546,373.76
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,862,263,559.82

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	4,331,530.19
IVA	693,044.83
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,234,635.91
IVA	517,541.75
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,523,709.76
IVA	883,793.56
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,380,628.68
IVA	860,900.59
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,695,728.14
IVA	911,316.50
DEC - Centro Comercial Toluca	7,255,079.51
IVA	1,160,812.72
ECApO - Centro Comercial Apodaca	6,368,498.26
IVA	1,018,959.72
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,114,174.69
IVA	658,267.95
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	41,903,985.14
IVA de Cobranza	6,704,637.62
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	48,608,622.76

Comisiones bancarias \$8,166.40

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	348,205.98
Actualización de Avalúos	
Otros	5,766.00
Total de Gastos Mensuales sin IVA	353,971.98
IVA de Gastos Mensuales	56,635.52
Total de Gastos Mensuales con IVA	410,607.50

Pago de interés 19,112,066.22

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,437,467.35

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual		712,764.46
---------------	--	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

		527,485,583.92
NOI para el cálculo del DSCR		39,535,014.87
Monto de Amortización		4,546,373.76
Monto de Pago de Intereses		19,785,048.08
Nivel de DSCR		1.76

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		15,463,346.15
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		57,245,271.20
Liberación de Reserva de cupón		90,927.47

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		15,463,346.15
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		15,463,346.15

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		4,215,288.70
% Servicio de deuda	8.00%	1,892,675.20
Remanente		2,322,613.50

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,089,334.04
% Servicio de deuda	10.00%	2,365,844.00
Remanente		723,490.04

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		5,320,287.14
% Servicio de deuda	14.00%	3,312,181.60
Remanente		2,008,105.55

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		5,148,145.69
% Servicio de deuda	16.00%	3,785,350.40
Remanente		1,362,795.29

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		5,477,775.34
% Servicio de deuda	15.00%	3,548,766.00
Remanente		1,929,009.34

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		6,935,415.40
% Servicio de deuda	22.00%	5,204,856.80
Remanente		1,730,558.60

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		4,894,016.07
% Servicio de deuda	10.00%	2,365,844.00
Remanente		2,528,172.07

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		4,041,523.76
% Servicio de deuda	5.00%	1,182,922.00
Remanente		2,858,601.76

Comisión 3% (c/ IVA)**3%**

AVP (Sendero)		129,945.91
DJ (Periférico)		112,565.33
DIT (Las Torres)		192,225.10
DRT (Ixtapaluca)		187,245.88
PISL (San Luis)		198,211.34
DEC (Toluca)		252,476.77
ECAPo (Apodaca)		221,623.74
ECJ (Juárez)		143,173.28
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,437,467.35