

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

55
sep-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	54.67
Área Total Rentada m2	15,423.47

Ocupación Total - Centro Comercial Sendero

	99.65%
--	--------

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	298.83
Área Total Rentada m2	13,663.03

Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico

	97.86%
--	--------

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	122.72
Área Total Rentada m2	18,959.90

Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres

	99.36%
--	--------

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	187.25
Área Total Rentada m2	18,514.99

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	24.53
Área Total Rentada m2	17,748.65

Ocupación Total - Centro Comercial San Luis

	99.86%
--	--------

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	175.00
Área Total Rentada m2	20,019.54

Ocupación Total - Centro Comercial Toluca

	99.13%
--	--------

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	484.14
Área Total Rentada m2	20,491.20

Ocupación Total - Centro Comercial Juárez

	97.69%
--	--------

Ocupación Total	98.80%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 7,541,259.13

Renta Base Contratada sin IVA	4,367,618.19
-------------------------------	--------------

Cobranza Total sin IVA	6,501,085.46
------------------------	--------------

Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,118,497.25
------------------------------------	--------------

Cobranza Renta Variable	230,215.66
-------------------------	------------

Cobranza de Guantes	-
---------------------	---

Cobranza de Áreas Comunes	1,997,717.67
---------------------------	--------------

Cobranza de cartera vencida	105,807.49
-----------------------------	------------

Cobranza de rentas Adelantadas	48,847.39
--------------------------------	-----------

Otros Ingresos	-
----------------	---

IVA Cobranza Total	1,040,173.67
--------------------	--------------

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,370,705.30

Renta Base Contratada sin IVA	3,332,309.43
-------------------------------	--------------

Cobranza Total sin IVA	4,046,949.35
------------------------	--------------

Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,965,404.29
------------------------------------	--------------

Cobranza Renta Variable	458,127.71
-------------------------	------------

Cobranza de Guantes	-
---------------------	---

Cobranza de Áreas Comunes	345,925.45
---------------------------	------------

Cobranza de cartera vencida	206,879.01
-----------------------------	------------

Cobranza de rentas Adelantadas	70,612.89
--------------------------------	-----------

Otros ingresos	-
----------------	---

IVA Cobranza Total	323,755.95
--------------------	------------

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,449,676.49

	55
	sep-19
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,428,455.20
Cobranza Total sin IVA	5,971,922.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,572,602.48
Cobranza Renta Variable	235,212.31
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	971,337.83
Cobranza de cartera vencida	142,316.36
Cobranza de rentas Adelantadas	50,453.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	477,753.81
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,232,103.46
Renta Base Contratada sin IVA	5,050,998.91
Cobranza Total sin IVA	7,096,640.91
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,709,124.47
Cobranza Renta Variable	587,541.78
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,655,632.00
Cobranza de cartera vencida	138,444.14
Cobranza de rentas Adelantadas	5,898.52
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,135,462.55
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	10,390,496.39
Renta Base Contratada sin IVA	5,885,419.59
Cobranza Total sin IVA	8,957,324.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,697,611.91
Cobranza Renta Variable	117,024.68
Cobranza de Guantes	180,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,735,026.15
Cobranza de cartera vencida	223,500.28
Cobranza de rentas Adelantadas	4,161.44
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,433,171.92
DEC - Centro Comercial Toluca	12,232,730.42
Renta Base Contratada sin IVA	7,188,658.63
Cobranza Total sin IVA	10,545,457.26
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,011,470.32
Cobranza Renta Variable	392,244.47
Cobranza de Guantes	140,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,803,119.47
Cobranza de cartera vencida	198,622.99
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,687,273.16
ECÁpo - Centro Comercial Apodaca	10,989,795.79
Renta Base Contratada sin IVA	6,271,492.37
Cobranza Total sin IVA	9,473,961.89
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,792,396.89
Cobranza Renta Variable	741,985.66
Cobranza de Guantes	790,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,077,038.33
Cobranza de cartera vencida	40,785.86
Cobranza de rentas Adelantadas	31,755.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,515,833.90
EC.J - Centro Comercial Juárez	5,210,969.67
Renta Base Contratada sin IVA	4,062,198.49
Cobranza Total sin IVA	4,824,971.92
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,479,277.79
Cobranza Renta Variable	320,822.24
Cobranza de Guantes	115,740.74
Cobranza de Áreas Comunes	441,778.90
Cobranza de cartera vencida	413,947.86
Cobranza de rentas Adelantadas	53,404.39
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	385,997.75
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	57,418,313.94
IVA Total	7,999,422.71
Reembolso de IVA	
Sendero	1,040,173.67
Periférico	323,755.95
Las Torres	477,753.81
Ixtapaluca	1,135,462.55
San Luis	1,433,171.92
Toluca	1,687,273.16
Apodaca	1,515,833.90
Juárez	385,997.75
TOTAL IVA	7,999,422.71

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 55
 Mes 15/oct/19

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,810,033,968.64
Monto de Amortización Objetivo	7,422,981.72
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,802,610,986.92
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,810,033,968.63
Amortización Real	7,422,981.72
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,802,610,986.91

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	6,501,085.46
IVA	1,040,173.67
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,046,949.35
IVA	323,755.95
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,971,922.68
IVA	477,753.81
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	7,096,640.91
IVA	1,135,462.55
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,957,324.47
IVA	1,433,171.92
DEC - Centro Comercial Toluca	10,545,457.26
IVA	1,687,273.16
ECApO - Centro Comercial Apodaca	9,473,961.89
IVA	1,515,833.90
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,824,971.92
IVA	385,997.75
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	57,418,313.94
IVA de Cobranza	7,999,422.71
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	65,417,736.65

Comisiones bancarias \$7,319.60

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	\$1,381,651.48
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 18,733,559.79

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,966,952.10

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 711,323.25

Sobre el Cálculo del DSCR

569,130,722.84
 NOI para el cálculo del DSCR 54,530,791.22
 Monto de Amortización 7,422,981.72
 Monto de Pago de Intereses 18,733,559.79
 Nivel de DSCR 1.93

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 27,890,575.50
 Residual retenido 1.4 0
 Reserva de Residual Acumulado 0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses) 56,052,219.74
 Liberación de Reserva de cupón 148,459.63

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo 27,890,575.50
 Monto Total a Liberar Proveniente Reserva -
Total de Remanente 27,890,575.50

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos 6,341,921.82
 % Servicio de deuda 8.00% 2,092,523.32
 Remanente 4,249,398.50

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos 3,847,994.81
 % Servicio de deuda 10.00% 2,615,654.15
 Remanente 1,232,340.65

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos 5,693,386.32
 % Servicio de deuda 14.00% 3,661,915.81
 Remanente 2,031,470.51

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos 6,778,313.64
 % Servicio de deuda 16.00% 4,185,046.64
 Remanente 2,593,267.00

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos 8,658,892.65
 % Servicio de deuda 15.00% 3,923,481.23
 Remanente 4,735,411.43

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos 10,107,757.26
 % Servicio de deuda 22.00% 5,754,439.13
 Remanente 4,353,318.13

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos 7,893,355.87
 % Servicio de deuda 10.00% 2,615,654.15
 Remanente 5,277,701.71

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos 4,725,494.65
 % Servicio de deuda 5.00% 1,307,827.08
 Remanente 3,417,667.57

Comisión 3% (c/ IVA)

3%

AVP (Sendero) 195,032.56
 DJ (Periférico) 140,833.84
 DIT (Las Torres) 207,822.91
 DRT (Ixtapaluca) 246,963.10
 PISL (San Luis) 311,714.89
 DEC (Toluca) 366,981.91
 ECApo (Apodaca) 329,693.87
 ECJ (Juárez) 167,909.02
TOTAL COMISIÓN C/IVA 1,966,952.10