

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 Río 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	
	52
Días Efectivamente Transcurridos	jun-19
<b>Sobre el Valor de los Inmuebles</b>	
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 Río 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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 6,270,000,000</b>

<b>Sobre la Ocupación</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	72.67
Área Total Rentada m2	15,405.47
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>99.53%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	383.87
Área Total Rentada m2	13,577.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>97.25%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	195.53
Área Total Rentada m2	18,506.71
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana</b>	<b>98.95%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	7.68
Área Total Rentada m2	17,765.50
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.96%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	266.99
Área Total Rentada m2	19,927.55
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>98.68%</b>
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	529.49
Área Total Rentada m2	25,825.50
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>97.99%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	656.92
Área Total Rentada m2	20,318.42
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>96.87%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>98.60%</b>

<b>Sobre la Cobranza</b>	
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
	7,652,170.38
Renta Base Contratada sin IVA	4,280,286.01
Cobranza Total sin IVA	6,596,698.60
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,055,956.84
Cobranza Renta Variable	375,934.54
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,942,306.01
Cobranza de cartera vencida	172,182.53
Cobranza de rentas Adelantadas	50,318.69
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,055,471.78
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
	4,445,890.63
Renta Base Contratada sin IVA	3,280,856.15
Cobranza Total sin IVA	4,116,565.40
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,836,367.83
Cobranza Renta Variable	524,831.16
Cobranza de Guantes	111,111.11
Cobranza de Áreas Comunes	367,411.39
Cobranza de cartera vencida	272,665.56
Cobranza de rentas Adelantadas	4,178.34
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	329,325.23
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
	7,824,179.66

	<b>52</b>
	jun-19
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	5,407,744.35
Cobranza Total sin IVA	7,244,610.80
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,254,214.03
Cobranza Renta Variable	916,035.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	960,608.67
Cobranza de cartera vencida	113,752.91
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	579,568.86
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>8,913,877.64</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,926,324.57
Cobranza Total sin IVA	7,684,377.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,670,331.89
Cobranza Renta Variable	990,967.41
Cobranza de Guantes	60,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,745,988.12
Cobranza de cartera vencida	173,203.84
Cobranza de rentas Adelantadas	782.57
Otros ingresos	43,103.45
IVA Cobranza Total	1,229,500.36
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>11,319,406.76</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,870,422.66
Cobranza Total sin IVA	9,758,109.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,294,639.18
Cobranza Renta Variable	1,521,222.58
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,670,801.19
Cobranza de cartera vencida	271,442.56
Cobranza de rentas Adelantadas	3.77
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,561,297.48
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>13,565,761.57</b>
Renta Base Contratada sin IVA	7,194,412.04
Cobranza Total sin IVA	11,694,622.04
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,354,905.51
Cobranza Renta Variable	391,484.75
Cobranza de Guantes	2,000,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,755,275.26
Cobranza de cartera vencida	166,753.67
Cobranza de rentas Adelantadas	26,202.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,871,139.53
<b>EC Apo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>9,904,090.71</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,152,057.85
Cobranza Total sin IVA	8,538,009.23
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,526,230.40
Cobranza Renta Variable	700,203.86
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,891,973.75
Cobranza de cartera vencida	209,624.44
Cobranza de rentas Adelantadas	59,976.78
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,366,081.48
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>5,316,247.02</b>
Renta Base Contratada sin IVA	3,999,564.21
Cobranza Total sin IVA	4,922,450.94
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,447,276.55
Cobranza Renta Variable	470,360.12
Cobranza de Guantes	46,296.30
Cobranza de Áreas Comunes	442,035.97
Cobranza de cartera vencida	497,077.82
Cobranza de rentas Adelantadas	19,404.19
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	393,796.08
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>60,555,443.57</b>
<b>IVA Total</b>	<b>8,386,180.80</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	1,055,471.78
Periférico	329,325.23
Las Torres	579,568.86
Ixtapaluca	1,229,500.36
San Luis	1,561,297.48
Toluca	1,871,139.53
Apodaca	1,366,081.48
Juárez	393,796.08
<b>TOTAL IVA</b>	<b>8,386,180.80</b>

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 52

Mes 15/jul/19

Días Efectivamente Transcurridos 30

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,828,800,789.09
Monto de Amortización Objetivo	6,280,984.53
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,822,519,804.56
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,828,800,789.08
Amortización Real	6,280,984.53
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,822,519,804.55

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	6,596,698.60
IVA	1,055,471.78
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	4,116,565.40
IVA	329,325.23
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	7,244,610.80
IVA	579,568.86
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	7,684,377.28
IVA	1,229,500.36
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	9,758,109.28
IVA	1,561,297.48
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	11,694,622.04
IVA	1,871,139.53
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	8,538,009.23
IVA	1,366,081.48
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	4,922,450.94
IVA	393,796.08
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>60,555,443.57</b>
IVA de Cobranza	<b>8,386,180.80</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>68,941,624.37</b>

Comisiones bancarias \$7,168.80

**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	
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	-
IVA de Gastos Mensuales	-
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	-

Pago de interés 18,858,671.93

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 2,075,665.29

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual		685,278.39
---------------	--	------------

**Sobre el Cálculo del DSCR**

		554,977,256.76
NOI para el cálculo del DSCR		57,592,995.86
Monto de Amortización		6,280,984.53
Monto de Pago de Intereses		18,858,671.93
Nivel de DSCR		<b>1.96</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		31,962,454.09
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		56,450,396.09
Liberación de Reserva de cupón		125,619.69

**Sobre la Liberación de Remanentes**

Monto Total a Liberar del Periodo		31,962,454.09
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>31,962,454.09</b>

**Remanente a AVP (Sendero)**

Cobranza neta de gastos		6,426,766.38
% Servicio de deuda	<b>8.00%</b>	2,011,172.52
Remanente		4,415,593.87

**Remanente a DJ (Periférico)**

Cobranza neta de gastos		3,904,150.13
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,513,965.65
Remanente		1,390,184.48

**Remanente a DIT (Las Torres)**

Cobranza neta de gastos		6,947,229.42
% Servicio de deuda	<b>14.00%</b>	3,519,551.90
Remanente		3,427,677.52

**Remanente a DRT (Ixtapaluca)**

Cobranza neta de gastos		7,344,512.85
% Servicio de deuda	<b>16.00%</b>	4,022,345.03
Remanente		3,322,167.81

**Remanente a PISL (San Luis)**

Cobranza neta de gastos		9,439,486.38
% Servicio de deuda	<b>15.00%</b>	3,770,948.47
Remanente		5,668,537.91

**Remanente a DEC (Toluca)**

Cobranza neta de gastos		11,227,308.45
% Servicio de deuda	<b>22.00%</b>	5,530,724.42
Remanente		5,696,584.03

**Remanente a ECApo (Apodaca)**

Cobranza neta de gastos		6,996,413.64
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,513,965.65
Remanente		4,482,447.99

**Remanente a ECJ (Juárez)**

Cobranza neta de gastos		4,816,243.31
% Servicio de deuda	<b>5.00%</b>	1,256,982.82
Remanente		3,559,260.48

**Comisión 3% (c/ IVA)****3%**

AVP (Sendero)		197,900.96
DJ (Periférico)		143,256.48
DIT (Las Torres)		252,112.46
DRT (Ixtapaluca)		267,416.33
PISL (San Luis)		339,582.20
DEC (Toluca)		406,972.85
ECApo (Apodaca)		297,122.72
ECJ (Juárez)		171,301.29
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>2,075,665.29</b>