

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	44
Días Efectivamente Transcurridos	oct-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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 5,817,500,000</b>

**Sobre la Ocupación**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	45.87
Área Total Rentada m2	15,432.27
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>99.70%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	448.02
Área Total Rentada m2	13,513.84
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>96.79%</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 Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	199.88
Área Total Rentada m2	18,502.36
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>98.93%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	52.56
Área Total Rentada m2	17,720.62
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.70%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	213.41
Área Total Rentada m2	19,981.13
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>98.94%</b>
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	569.97
Área Total Rentada m2	25,785.02
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>97.84%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,475.69
Área Total Rentada m2	19,499.65
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>92.96%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>98.02%</b>

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>		<b>5,021,517.63</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,238,790.09	
Cobranza Total sin IVA	4,328,894.51	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,143,905.62	
Cobranza Renta Variable	124,595.97	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	60,392.62	
Cobranza de rentas Adelantadas	0.29	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	692,623.12	
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>		<b>3,928,863.74</b>
Renta Base Contratada sin IVA	3,214,940.35	
Cobranza Total sin IVA	3,386,951.50	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,816,082.89	
Cobranza Renta Variable	336,751.15	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	230,248.50	
Cobranza de rentas Adelantadas	3,868.97	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	541,912.24	
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>		<b>6,526,673.14</b>

	<b>44</b>
	oct-18
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	5,253,839.35
Cobranza Total sin IVA	5,626,442.36
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,664,772.45
Cobranza Renta Variable	119,112.31
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	442,557.60
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	900,230.78
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>6,029,467.30</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,789,330.48
Cobranza Total sin IVA	5,197,816.64
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,549,364.13
Cobranza Renta Variable	473,829.75
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	174,622.76
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	831,650.66
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>6,714,134.58</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,627,085.70
Cobranza Total sin IVA	5,788,047.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,324,863.53
Cobranza Renta Variable	161,507.03
Cobranza de Guantes	101,551.72
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	177,800.33
Cobranza de rentas Adelantadas	22,324.44
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	926,087.53
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>10,298,049.44</b>
Renta Base Contratada sin IVA	7,020,731.39
Cobranza Total sin IVA	8,877,628.83
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,714,161.03
Cobranza Renta Variable	448,143.91
Cobranza de Guantes	1,283,333.33
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	372,787.72
Cobranza de rentas Adelantadas	59,202.85
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,420,420.61
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>7,467,625.86</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,960,924.87
Cobranza Total sin IVA	6,437,608.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,722,855.88
Cobranza Renta Variable	378,873.25
Cobranza de Guantes	60,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	265,686.45
Cobranza de rentas Adelantadas	10,192.92
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,030,017.36
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>4,937,236.51</b>
Renta Base Contratada sin IVA	3,644,265.18
Cobranza Total sin IVA	4,256,238.37
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,017,203.71
Cobranza Renta Variable	132,254.02
Cobranza de Guantes	480,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	568,953.63
Cobranza de rentas Adelantadas	57,827.02
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	680,998.14
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>43,899,627.76</b>
<b>IVA Total</b>	<b>7,023,940.44</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	692,623.12
Periférico	541,912.24
Las Torres	900,230.78
Ixtapaluca	831,650.66
San Luis	926,087.53
Toluca	1,420,420.61
Apodaca	1,030,017.36
Juárez	680,998.14
<b>TOTAL IVA</b>	<b>7,023,940.44</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 44

Mes 15/nov/18

Días Efectivamente Transcurridos 31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,872,023,108.84  
Monto de Amortización Objetivo 5,213,175.25  
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,866,809,933.59  
Amortizaciones Objetivo Pendientes -

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,872,023,108.83  
Amortización Real 5,213,175.25  
Saldo insoluto Real al final del periodo 2,866,809,933.58

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** 4,328,894.51  
IVA 692,623.12  
**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico** 3,386,951.50  
IVA 541,912.24  
**DIT - Centro Comercial Las Torres** 5,626,442.36  
IVA 900,230.78  
**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)** 5,197,816.64  
IVA 831,650.66  
**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis** 5,788,047.05  
IVA 926,087.53  
**DEC - Centro Comercial Toluca** 8,877,628.83  
IVA 1,420,420.61  
**ECApO - Centro Comercial Apodaca** 6,437,608.50  
IVA 1,030,017.36  
**ECJ - Centro Comercial Juárez** 4,256,238.37  
IVA 680,998.14  
**Flujo Cobranza TOTAL sin IVA** **43,899,627.76**  
IVA de Cobranza **7,023,940.44**  
**Flujo Cobranza TOTAL con IVA** **50,923,568.20**

Comisiones bancarias \$8,062.00

**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 353,258.25  
Actualización de Avalúos  
Otros  
**Total de Gastos Mensuales sin IVA** 353,258.25  
IVA de Gastos Mensuales 56,521.32  
**Total de Gastos Mensuales con IVA** 409,779.57

Pago de interés 19,785,048.08

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 1,506,928.36

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual		761,228.71
---------------	--	------------

**Sobre el Cálculo del DSCR**

		524,804,032.58
NOI para el cálculo del DSCR		41,519,252.46
Monto de Amortización		5,213,175.25
Monto de Pago de Intereses		19,785,048.08
Nivel de DSCR		<b>1.79</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		16,098,313.07
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		57,336,198.67
Liberación de Reserva de cupón		104,263.51

**Sobre la Liberación de Remanentes**

Monto Total a Liberar del Periodo		16,098,313.07
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>16,098,313.07</b>

**Remanente a AVP (Sendero)**

Cobranza neta de gastos		4,210,981.63
% Servicio de deuda	<b>8.00%</b>	1,999,857.87
Remanente		2,211,123.76

**Remanente a DJ (Periférico)**

Cobranza neta de gastos		3,239,560.40
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,499,822.33
Remanente		739,738.06

**Remanente a DIT (Las Torres)**

Cobranza neta de gastos		5,420,094.81
% Servicio de deuda	<b>14.00%</b>	3,499,751.27
Remanente		1,920,343.55

**Remanente a DRT (Ixtapaluca)**

Cobranza neta de gastos		4,961,990.87
% Servicio de deuda	<b>16.00%</b>	3,999,715.73
Remanente		962,275.14

**Remanente a PISL (San Luis)**

Cobranza neta de gastos		5,566,960.39
% Servicio de deuda	<b>15.00%</b>	3,749,733.50
Remanente		1,817,226.89

**Remanente a DEC (Toluca)**

Cobranza neta de gastos		8,553,368.40
% Servicio de deuda	<b>22.00%</b>	5,499,609.13
Remanente		3,053,759.27

**Remanente a EC Apo (Apodaca)**

Cobranza neta de gastos		4,961,037.08
% Servicio de deuda	<b>10.00%</b>	2,499,822.33
Remanente		2,461,214.74

**Remanente a ECJ (Juárez)**

Cobranza neta de gastos		4,182,542.82
% Servicio de deuda	<b>5.00%</b>	1,249,911.17
Remanente		2,932,631.65

**Comisión 3% (c/ IVA)****3%**

AVP (Sendero)		129,866.84
DJ (Periférico)		117,865.91
DIT (Las Torres)		195,800.19
DRT (Ixtapaluca)		180,884.02
PISL (San Luis)		201,424.04
DEC (Toluca)		308,941.48
EC Apo (Apodaca)		224,028.78
ECJ (Juárez)		148,117.10
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,506,928.36</b>