

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	38
Días Efectivamente Transcurridos	abr-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	117.25
Área Total Rentada m2	15,360.89
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.24%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	394.00
Área Total Rentada m2	13,567.86
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.18%
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	194.04
Área Total Rentada m2	18,508.20
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.96%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	90.84
Área Total Rentada m2	17,682.34
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.49%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	124.63
Área Total Rentada m2	20,069.91
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.38%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	582.04
Área Total Rentada m2	25,772.95
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.79%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,542.25
Área Total Rentada m2	19,433.09
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	92.65%
Ocupación Total	97.99%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,091,841.03
Renta Base Contratada sin IVA		4,117,766.21
Cobranza Total sin IVA		4,389,518.13
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		4,084,034.20
Cobranza Renta Variable		57,936.01
Cobranza de Guantes		127,068.97
Cobranza de Áreas Comunes		
Cobranza de cartera vencida		71,135.65
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros Ingresos		49,343.31
IVA Cobranza Total		702,322.90
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,174,509.72
Renta Base Contratada sin IVA		3,126,769.52
Cobranza Total sin IVA		3,598,715.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		2,779,828.13
Cobranza Renta Variable		214,092.64
Cobranza de Guantes		100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes		
Cobranza de cartera vencida		504,794.51
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		575,794.44
DIT - Centro Comercial Las Torres		6,192,953.29

	38
	abr-18
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,116,488.79
Cobranza Total sin IVA	5,338,752.84
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,689,179.63
Cobranza Renta Variable	99,922.75
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	452,446.48
Cobranza de rentas Adelantadas	97,203.97
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	854,200.45
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,982,728.92
Renta Base Contratada sin IVA	4,865,327.96
Cobranza Total sin IVA	5,157,524.93
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,545,902.16
Cobranza Renta Variable	596,853.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	14,769.24
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	825,203.99
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,486,456.21
Renta Base Contratada sin IVA	5,497,273.99
Cobranza Total sin IVA	6,453,841.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,338,760.72
Cobranza Renta Variable	67,501.44
Cobranza de Guantes	916,896.55
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	91,671.54
Cobranza de rentas Adelantadas	39,011.31
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,032,614.65
DEC - Centro Comercial Toluca	8,130,685.32
Renta Base Contratada sin IVA	6,815,204.96
Cobranza Total sin IVA	7,009,211.48
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,553,528.41
Cobranza Renta Variable	169,924.52
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	160,758.56
Cobranza de rentas Adelantadas	25,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,121,473.84
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,280,040.25
Renta Base Contratada sin IVA	5,740,966.57
Cobranza Total sin IVA	6,275,896.77
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,408,346.22
Cobranza Renta Variable	383,752.49
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	358,839.34
Cobranza de rentas Adelantadas	124,958.71
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,004,143.48
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,067,774.13
Renta Base Contratada sin IVA	3,423,706.67
Cobranza Total sin IVA	3,506,701.84
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,920,218.77
Cobranza Renta Variable	96,381.87
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	490,101.20
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	561,072.29
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	41,730,162.83
IVA Total	6,676,826.04
Reembolso de IVA	
Sendero	702,322.90
Periférico	575,794.44
Las Torres	854,200.45
Ixtapaluca	825,203.99
San Luis	1,032,614.65
Toluca	1,121,473.84
Apodaca	1,004,143.48
Juárez	561,072.29
TOTAL IVA	6,676,826.04

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 38
 Mes 15/may/18

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,901,744,269.60
 Monto de Amortización Objetivo 4,018,994.41
 Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,897,725,275.19
 Amortizaciones Objetivo Pendientes -

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,901,744,269.59
 Amortización Real 4,018,994.41
 Saldo insoluto Real al final del periodo 2,897,725,275.18

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

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,389,518.13
 IVA 702,322.90
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,598,715.28
 IVA 575,794.44
DIT - Centro Comercial Las Torres 5,338,752.84
 IVA 854,200.45
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 5,157,524.93
 IVA 825,203.99
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 6,453,841.56
 IVA 1,032,614.65
DEC - Centro Comercial Toluca 7,009,211.48
 IVA 1,121,473.84
ECApO - Centro Comercial Apodaca 6,275,896.77
 IVA 1,004,143.48
ECJ - Centro Comercial Juárez 3,506,701.84
 IVA 561,072.29
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA **41,730,162.83**
 IVA de Cobranza **6,676,826.04**
Flujo Cobranza TOTAL con IVA **48,406,988.87**

Comisiones bancarias **\$8,526.00**

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 \$1,270,157.88
 IVA de arrendamiento de MAGA \$1,094,963.69
175,194.190

Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)

Pago de Derechos RNV
 Pago de Derechos BMV
 Administración Fiduciaria 227,253.21
 Representante Común
 Calificadoras
 Actualización de Avalúos
 Otros
Total de Gastos Mensuales sin IVA 227,253.21
 IVA de Gastos Mensuales 36,360.51
Total de Gastos Mensuales con IVA 263,613.72

Pago de interés 19,344,961.80

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,431,139.98
<u>Sobre Productos Financieros</u>		
Monto Mensual		684,278.65
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>		
		506,833,287.34
NOI para el cálculo del DSCR		39,388,802.82
Monto de Amortización		4,018,994.41
Monto de Pago de Intereses		19,344,961.80
Nivel de DSCR		1.83
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		15,620,512.02
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		57,954,505.50
Liberación de Reserva de cupón		80,379.89
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo		15,620,512.02
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		15,620,512.02
<u>Remanente a AVP (Sendero)</u>		
Cobranza neta de gastos		4,271,475.19
% Servicio de deuda	8.00%	1,869,116.50
Remanente		2,402,358.70
<u>Remanente a DJ (Periférico)</u>		
Cobranza neta de gastos		3,451,161.61
% Servicio de deuda	10.00%	2,336,395.62
Remanente		1,114,765.99
<u>Remanente a DIT (Las Torres)</u>		
Cobranza neta de gastos		5,132,177.70
% Servicio de deuda	14.00%	3,270,953.87
Remanente		1,861,223.83
<u>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</u>		
Cobranza neta de gastos		4,921,439.05
% Servicio de deuda	16.00%	3,738,232.99
Remanente		1,183,206.06
<u>Remanente a PISL (San Luis)</u>		
Cobranza neta de gastos		6,232,511.05
% Servicio de deuda	15.00%	3,504,593.43
Remanente		2,727,917.62
<u>Remanente a DEC (Toluca)</u>		
Cobranza neta de gastos		6,684,593.40
% Servicio de deuda	22.00%	5,140,070.37
Remanente		1,544,523.04
<u>Remanente a ECAPo (Apodaca)</u>		
Cobranza neta de gastos		4,858,185.22
% Servicio de deuda	10.00%	2,336,395.62
Remanente		2,521,789.60
<u>Remanente a ECJ (Juárez)</u>		
Cobranza neta de gastos		3,432,925.00
% Servicio de deuda	5.00%	1,168,197.81
Remanente		2,264,727.19
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
	3%	
AVP (Sendero)		131,685.54
DJ (Periférico)		125,235.29
DIT (Las Torres)		185,788.60
DRT (Ixtapaluca)		179,481.87
PISL (San Luis)		224,593.69
DEC (Toluca)		243,920.56
ECAPo (Apodaca)		218,401.21
ECJ (Juárez)		122,033.22
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,431,139.98