

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	26
Días Efectivamente Transcurridos	abr-17

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 589,300,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 484,500,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 709,200,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 705,500,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 817,400,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 972,200,000
ECApo - Centro Comercial Apodaca	\$ 682,900,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 546,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 5,507,000,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	66.62
Área Total Rentada m2	15,411.52
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.57%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	363.56
Área Total Rentada m2	13,598.30
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.40%
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	120.34
Área Total Rentada m2	18,581.90
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.36%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	155.50
Área Total Rentada m2	17,617.68
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.13%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	126.96
Área Total Rentada m2	20,067.58
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.37%
ECApo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	511.16
Área Total Rentada m2	25,843.83
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.06%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,129.55
Área Total Rentada m2	19,845.79
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.61%
Ocupación Total	98.36%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		4,756,005.78
Renta Base Contratada sin IVA	3,793,589.61	
Cobranza Total sin IVA	4,100,004.98	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,720,163.34	
Cobranza Renta Variable	379,841.64	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	-	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	656,000.80	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,651,775.33
Renta Base Contratada sin IVA	2,994,562.24	
Cobranza Total sin IVA	3,148,082.18	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,767,146.01	
Cobranza Renta Variable	206,388.35	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	174,547.82	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	503,693.15	

DIT - Centro Comercial Las Torres 5,732,366.66

Renta Base Contratada sin IVA	4,772,262.59
Cobranza Total sin IVA	4,941,695.40
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,387,921.27
Cobranza Renta Variable	430,861.48
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	122,912.65
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	790,671.26

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 5,966,788.52

Renta Base Contratada sin IVA	4,504,531.72
Cobranza Total sin IVA	5,143,783.21
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,338,989.69
Cobranza Renta Variable	796,067.89
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	8,725.63
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	823,005.31

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 6,144,566.38

Renta Base Contratada sin IVA	5,158,998.95
Cobranza Total sin IVA	5,297,039.98
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,804,754.05
Cobranza Renta Variable	366,060.08
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	126,225.85
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	847,526.40

DEC - Centro Comercial Toluca 8,002,020.40

Renta Base Contratada sin IVA	6,425,326.04
Cobranza Total sin IVA	6,898,293.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,381,060.18
Cobranza Renta Variable	386,730.61
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	130,502.66
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,103,726.95

ECapo - Centro Comercial Apodaca 6,215,524.86

Renta Base Contratada sin IVA	5,308,922.11
Cobranza Total sin IVA	5,358,211.09
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,821,689.47
Cobranza Renta Variable	451,547.48
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	84,974.14
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	857,313.77

ECJ - Centro Comercial Juárez 3,414,526.90

Renta Base Contratada sin IVA	3,140,275.38
Cobranza Total sin IVA	2,943,557.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,472,000.41
Cobranza Renta Variable	332,743.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	116,813.73
Cobranza de rentas Adelantadas	22,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	470,969.23

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 37,830,667.96**IVA Total** 6,052,906.87**Reembolso de IVA**

Sendero	656,000.80
Periférico	503,693.15
Las Torres	790,671.26
Ixtapaluca	823,005.31
San Luis	847,526.40
Toluca	1,103,726.95
Apodaca	857,313.77
Juárez	470,969.23
TOTAL IVA	6,052,906.87

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	26
Mes	15/may/17

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,947,779,220.95
Monto de Amortización Objetivo	2,972,024.04
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,944,807,196.91
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,947,779,220.94
Amortización Real	2,972,024.04
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,944,807,196.90

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	4,100,004.98
IVA	656,000.80
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,148,082.18
IVA	503,693.15
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,941,695.40
IVA	790,671.26
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,143,783.21
IVA	823,005.31
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,297,039.98
IVA	847,526.40
DEC - Centro Comercial Toluca	6,898,293.45
IVA	1,103,726.95
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	5,358,211.09
IVA	857,313.77
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,943,557.67
IVA	470,969.23
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	37,830,667.96
IVA de Cobranza	6,052,906.87
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	43,883,574.83

Comisiones bancarias 8,872.72

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 395,000.00

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 \$1,194,726.93
IVA de arrendamiento de MAGA \$1,029,937.01
164,789.922

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

Pago de Derechos RNV	
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	216,074.76
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	216,074.76
IVA de Gastos Mensuales	34,571.96
Total de Gastos Mensuales con IVA	250,646.72

Pago de interés 19,651,861.47

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,296,827.23

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 582,763.92

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	471,020,741.31
Monto de Amortización	35,594,954.14
Monto de Pago de Intereses	2,972,024.04
Nivel de DSCR	19,651,861.47
	1.78

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	12,594,119.49
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	58,896,143.94
Liberación de Reserva de cupón	59,440.48

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		12,594,119.49
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		12,594,119.49
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		3,986,570.10
% Servicio de deuda	8.00%	1,809,910.84
Remanente		2,176,659.26
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,006,288.58
% Servicio de deuda	10.00%	2,262,388.55
Remanente		743,900.03
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		4,743,184.36
% Servicio de deuda	14.00%	3,167,343.97
Remanente		1,575,840.38
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,916,913.45
% Servicio de deuda	16.00%	3,619,821.68
Remanente		1,297,091.76
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		5,084,349.58
% Servicio de deuda	15.00%	3,393,582.83
Remanente		1,690,766.75
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,586,347.52
% Servicio de deuda	22.00%	4,977,254.81
Remanente		1,609,092.71
Remanente a EC Apo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,021,690.56
% Servicio de deuda	10.00%	2,262,388.55
Remanente		1,759,302.01
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		2,872,660.87
% Servicio de deuda	5.00%	1,131,194.28
Remanente		1,741,466.59
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
	3%	
AVP (Sendero)		123,000.15
DJ (Periférico)		109,553.26
DIT (Las Torres)		171,971.00
DRT (Ixtapaluca)		179,003.66
PISL (San Luis)		184,336.99
DEC (Toluca)		240,060.61
EC Apo (Apodaca)		186,465.75
ECJ (Juárez)		102,435.81
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,296,827.23