

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 | 27 |
| Días Efectivamente Transcurridos | may-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 | \$ 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 | 277.5 |
| Área Total Rentada m2 | 15200.64 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Sendero | 98.21% |

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

| | |
|--|---------------|
| Área Total de Venta m2 | 13,961.86 |
| Área Desocupada m2 | 324.49 |
| Área Total Rentada m2 | 13637.37 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico | 97.68% |

DIT - Centro Comercial Las Torres

| | |
|--|---------------|
| Área Total de Venta m2 | 19,082.62 |
| Área Desocupada m2 | 21.63 |
| Área Total Rentada m2 | 19060.99 |
| 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 | 18581.9 |
| 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 | 119.62 |
| Área Total Rentada m2 | 17653.56 |
| Ocupación Total - Centro Comercial San Luis | 99.33% |

DEC - Centro Comercial Toluca

| | |
|--|---------------|
| Área Total de Venta m2 | 20,194.54 |
| Área Desocupada m2 | 209.11 |
| Área Total Rentada m2 | 19985.43 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Toluca | 98.96% |

ECAPo - Centro Comercial Apodaca

| | |
|---|---------------|
| Área Total de Venta m2 | 26,354.99 |
| Área Desocupada m2 | 509.89 |
| Área Total Rentada m2 | 25845.1 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca | 98.07% |

ECJ - Centro Comercial Juárez

| | |
|--|---------------|
| Área Total de Venta m2 | 20,975.34 |
| Área Desocupada m2 | 1285.69 |
| Área Total Rentada m2 | 19689.65 |
| Ocupación Total - Centro Comercial Juárez | 93.87% |

| | |
|------------------------|---------------|
| Ocupación Total | 98.12% |
|------------------------|---------------|

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 3,889,229.68 |
| Cobranza Total sin IVA | 4,548,772.64 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 3,793,913.62 |
| Cobranza Renta Variable | 621,657.71 |
| Cobranza de Guantes | 35,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 98,201.31 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | - |
| Otros Ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 727,803.62 |

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 3,030,233.75 |
| Cobranza Total sin IVA | 3,231,260.34 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 2,767,740.91 |
| Cobranza Renta Variable | 231,067.55 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 232,451.89 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | - |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 517,001.65 |

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,224,670.08

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 4,789,132.87 |
| Cobranza Total sin IVA | 5,366,094.90 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 4,471,547.91 |
| Cobranza Renta Variable | 661,973.78 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 232,573.21 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | - |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 858,575.18 |

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 6,583,408.96

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 4,514,434.79 |
| Cobranza Total sin IVA | 5,675,352.55 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 4,240,554.64 |
| Cobranza Renta Variable | 1,299,248.47 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 135,549.44 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | - |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 908,056.41 |

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 7,063,877.29

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 5,228,515.26 |
| Cobranza Total sin IVA | 6,089,549.39 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 5,034,294.72 |
| Cobranza Renta Variable | 634,850.99 |
| Cobranza de Guantes | 70,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 350,362.29 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 41.39 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 974,327.90 |

DEC - Centro Comercial Toluca 8,400,466.33

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 6,412,996.36 |
| Cobranza Total sin IVA | 7,241,781.32 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 6,194,601.22 |
| Cobranza Renta Variable | 728,247.08 |
| Cobranza de Guantes | 200,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 118,933.03 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | - |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 1,158,685.01 |

ECÁpo - Centro Comercial Apodaca 7,465,025.52

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 5,324,289.21 |
| Cobranza Total sin IVA | 6,435,366.83 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 4,966,173.68 |
| Cobranza Renta Variable | 723,157.18 |
| Cobranza de Guantes | 245,000.00 |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 423,514.78 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 77,521.19 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 1,029,658.69 |

ECJ - Centro Comercial Juárez 4,200,328.46

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renta Base Contratada sin IVA | 3,112,422.94 |
| Cobranza Total sin IVA | 3,620,972.81 |
| Cobranza de Renta Base MES sin IVA | 2,523,992.53 |
| Cobranza Renta Variable | 470,961.61 |
| Cobranza de Guantes | - |
| Cobranza de Áreas Comunes | - |
| Cobranza de cartera vencida | 588,904.53 |
| Cobranza de rentas Adelantadas | 37,114.13 |
| Otros ingresos | - |
| IVA Cobranza Total | 579,355.65 |

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 42,209,150.78**IVA Total** 6,753,464.11**Reembolso de IVA**

| | |
|------------------|---------------------|
| Sendero | 727,803.62 |
| Periférico | 517,001.65 |
| Las Torres | 858,575.18 |
| Ixtapaluca | 908,056.41 |
| San Luis | 974,327.90 |
| Toluca | 1,158,685.01 |
| Apodaca | 1,029,658.69 |
| Juárez | 579,355.65 |
| TOTAL IVA | 6,753,464.11 |

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 | 27 |
| Mes | 15/jun/17 |
| Días Efectivamente Transcurridos | 31 |

Sobre los Certificados Bursátiles

| | |
|---|------------------|
| Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo | 2,944,807,196.91 |
| Monto de Amortización Objetivo | 3,586,152.69 |
| Saldo insoluto Objetivo al final del periodo | 2,941,221,044.22 |
| Amortizaciones Objetivo Pendientes | - |
| Saldo inicial Real al inicio del periodo | 2,944,807,196.90 |
| Amortización Real | 3,586,152.69 |
| Saldo insoluto Real al final del periodo | 2,941,221,044.21 |
| 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 | 4,548,772.64 |
| IVA | 727,803.62 |
| DJ - Centro Comercial Plaza Periférico | 3,231,260.34 |
| IVA | 517,001.65 |
| DIT - Centro Comercial Las Torres | 5,366,094.90 |
| IVA | 858,575.18 |
| DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) | 5,675,352.55 |
| IVA | 908,056.41 |
| PISL - Centro Comercial Sendero San Luis | 6,089,549.39 |
| IVA | 974,327.90 |
| DEC - Centro Comercial Toluca | 7,241,781.32 |
| IVA | 1,158,685.01 |
| ECAPo - Centro Comercial Apodaca | 6,435,366.83 |
| IVA | 1,029,658.69 |
| ECJ - Centro Comercial Juárez | 3,620,972.81 |
| IVA | 579,355.65 |
| Flujo Cobranza TOTAL sin IVA | 42,209,150.78 |
| IVA de Cobranza | 6,753,464.11 |
| Flujo Cobranza TOTAL con IVA | 48,962,614.89 |

Comisiones bancarias **10,451.60**

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
164,789.92

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 5,226.00
Total de Gastos Mensuales sin IVA 5,226.00
IVA de Gastos Mensuales 836.16
Total de Gastos Mensuales con IVA 6,062.16

Pago de interés 20,286,449.58

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1447044.34

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 565377.89

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR 476,008,710.98
Monto de Amortización 39,824,696.45
Monto de Pago de Intereses 3,586,152.69
20,286,449.58
Nivel de DSCR **1.72**

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 15,554,703.53

| | | |
|-------------------------------|-----|---|
| Residual retenido | 1.4 | 0 |
| Reserva de Residual Acumulado | | 0 |

Sobre la Reserva de Cupón

| | | |
|--------------------------------|--|---------------|
| Monto de la Reserva (3 meses) | | 58,824,420.88 |
| Liberación de Reserva de cupón | | 71,723.06 |

Sobre la Liberación de Remanentes

| | | |
|---|--|----------------------|
| Monto Total a Liberar del Periodo | | 15,554,703.53 |
| Monto Total a Liberar Proveniente Reserva | | - |
| Total de Remanente | | 15,554,703.53 |

Remanente a AVP (Sendero)

| | | |
|-------------------------|-------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 4,421,803.20 |
| % Servicio de deuda | 8.00% | 1,909,808.18 |
| Remanente | | 2,511,995.01 |

Remanente a DJ (Periférico)

| | | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 3,072,548.54 |
| % Servicio de deuda | 10.00% | 2,387,260.23 |
| Remanente | | 685,288.31 |

Remanente a DIT (Las Torres)

| | | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 5,143,898.37 |
| % Servicio de deuda | 14.00% | 3,342,164.32 |
| Remanente | | 1,801,734.06 |

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

| | | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 5,421,413.66 |
| % Servicio de deuda | 16.00% | 3,819,616.36 |
| Remanente | | 1,601,797.30 |

Remanente a PISL (San Luis)

| | | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 5,851,481.68 |
| % Servicio de deuda | 15.00% | 3,580,890.34 |
| Remanente | | 2,270,591.34 |

Remanente a DEC (Toluca)

| | | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 6,892,615.35 |
| % Servicio de deuda | 22.00% | 5,251,972.50 |
| Remanente | | 1,640,642.85 |

Remanente a ECAPo (Apodaca)

| | | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 5,081,928.10 |
| % Servicio de deuda | 10.00% | 2,387,260.23 |
| Remanente | | 2,694,667.87 |

Remanente a ECJ (Juárez)

| | | |
|-------------------------|-------|--------------|
| Cobranza neta de gastos | | 3,541,616.91 |
| % Servicio de deuda | 5.00% | 1,193,630.11 |
| Remanente | | 2,347,986.79 |

| | | |
|------------------------------------|-----------|---------------------|
| <u>Comisión 3% (c/ IVA)</u> | 3% | |
| AVP (Sendero) | | 136,463.18 |
| DJ (Periférico) | | 112,447.86 |
| DIT (Las Torres) | | 186,740.10 |
| DRT (Ixtapaluca) | | 197,502.27 |
| PISL (San Luis) | | 211,916.32 |
| DEC (Toluca) | | 252,013.99 |
| ECAPo (Apodaca) | | 223,950.77 |
| ECJ (Juárez) | | 126,009.85 |
| TOTAL COMISIÓN C/IVA | | 1,447,044.34 |