

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

33
nov-17

Periodo de Cobranza

Días Efectivamente Transcurridos

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 Río 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	51.62
Área Total Rentada m2	15,426.52
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.67%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	411.31
Área Total Rentada m2	13,550.55
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.05%

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 Río Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	186.51
Área Total Rentada m2	18,515.73
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	99.00%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	7.68
Área Total Rentada m2	17,765.50
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.96%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	125.36
Área Total Rentada m2	20,069.18
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.38%

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	369.02
Área Total Rentada m2	25,985.97
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.60%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,728.73
Área Total Rentada m2	19,246.61
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	91.76%

Ocupación Total	98.10%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,892,240.12

Renta Base Contratada sin IVA	4,065,596.44
Cobranza Total sin IVA	4,217,448.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,936,827.75
Cobranza Renta Variable	54,243.66
Cobranza de Guantes	40,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	170,568.43
Cobranza de rentas Adelantadas	15,808.54
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	674,791.74

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,496,536.16

Renta Base Contratada sin IVA	3,079,351.22
Cobranza Total sin IVA	3,014,255.31
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,759,143.78
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	255,111.53
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-

	33
	nov-17
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
IVA Cobranza Total	482,280.85
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,902,293.45
Renta Base Contratada sin IVA	4,897,566.96
Cobranza Total sin IVA	5,088,184.01
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,487,978.66
Cobranza Renta Variable	22,585.63
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	469,457.09
Cobranza de rentas Adelantadas	108,162.62
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	814,109.44
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,925,608.84
Renta Base Contratada sin IVA	4,553,340.94
Cobranza Total sin IVA	5,108,283.48
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,393,341.37
Cobranza Renta Variable	477,857.13
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	42,709.09
Cobranza de rentas Adelantadas	44,375.90
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	817,325.36
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,319,166.51
Renta Base Contratada sin IVA	5,323,338.68
Cobranza Total sin IVA	5,447,557.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,087,393.89
Cobranza Renta Variable	97,198.87
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	192,854.44
Cobranza de rentas Adelantadas	70,110.14
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	871,609.17
DEC - Centro Comercial Toluca	7,820,398.12
Renta Base Contratada sin IVA	6,679,726.61
Cobranza Total sin IVA	6,741,722.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,390,536.03
Cobranza Renta Variable	151,576.06
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	174,610.42
Cobranza de rentas Adelantadas	25,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,078,675.60
ECApo - Centro Comercial Apodaca	7,431,792.24
Renta Base Contratada sin IVA	5,610,543.48
Cobranza Total sin IVA	6,406,717.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,719,060.46
Cobranza Renta Variable	266,393.35
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	319,349.44
Cobranza de rentas Adelantadas	101,914.20
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,025,074.79
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,660,398.32
Renta Base Contratada sin IVA	3,139,047.49
Cobranza Total sin IVA	3,155,515.79
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,583,684.59
Cobranza Renta Variable	49,001.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	522,586.28
Cobranza de rentas Adelantadas	243.79
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	504,882.53
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	39,179,684.28
IVA Total	6,268,749.48
Reembolso de IVA	
Sendero	674,791.74
Periférico	482,280.85
Las Torres	814,109.44
Ixtapaluca	817,325.36
San Luis	871,609.17
Toluca	1,078,675.60
Apodaca	1,025,074.79
Juárez	504,882.53
TOTAL IVA	6,268,749.48

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	33
Mes	15/dic/17
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,921,945,473.52
Monto de Amortización Objetivo	3,362,018.15
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,918,583,455.37
Amortizaciones Objetivo Pendientes	0.00
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,921,945,473.51
Amortización Real	3,362,018.15
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,918,583,455.36
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	4,217,448.38
IVA	674,791.74
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,014,255.31
IVA	482,280.85
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,088,184.01
IVA	814,109.44
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,108,283.48
IVA	817,325.36
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,447,557.34
IVA	871,609.17
DEC - Centro Comercial Toluca	6,741,722.52
IVA	1,078,675.60
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	6,406,717.45
IVA	1,025,074.79
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,155,515.79
IVA	504,882.53
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	39,179,684.28
IVA de Cobranza	6,268,749.48
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	45,448,433.76

Comisiones bancarias **\$9,152.40**

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 \$1,270,157.88
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	
Representante Común	
Calificadoras	336,428.60
Actualización de Avalúos	
Otros	5,226.01
Total de Gastos Mensuales sin IVA	341,654.61
IVA de Gastos Mensuales	54,664.74
Total de Gastos Mensuales con IVA	396,319.35

Pago de interés 19,479,636.49

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,343,209.26

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 597,754.15

Sobre el Cálculo del DSCR

492,413,230.65

NOI para el cálculo del DSCR		36,853,463.52
Monto de Amortización		3,362,018.15
Monto de Pago de Intereses		19,479,636.49
Nivel de DSCR		1.72

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		13,618,264.25
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		58,371,669.11
Liberación de Reserva de cupón		67,240.36

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		13,618,264.25
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		13,618,264.25

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		4,101,479.78
% Servicio de deuda	8.00%	1,827,332.37
Remanente		2,274,147.41

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		2,869,294.56
% Servicio de deuda	10.00%	2,284,165.46
Remanente		585,129.10

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		4,885,238.96
% Servicio de deuda	14.00%	3,197,831.65
Remanente		1,687,407.31

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		4,876,346.28
% Servicio de deuda	16.00%	3,654,664.74
Remanente		1,221,681.54

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		5,230,116.21
% Servicio de deuda	15.00%	3,426,248.20
Remanente		1,803,868.02

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		6,422,808.87
% Servicio de deuda	22.00%	5,025,164.02
Remanente		1,397,644.85

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		4,991,598.82
% Servicio de deuda	10.00%	2,284,165.46
Remanente		2,707,433.36

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,083,035.41
% Servicio de deuda	5.00%	1,142,082.73
Remanente		1,940,952.68

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		126,523.45
DJ (Periférico)		104,896.08
DIT (Las Torres)		177,068.80
DRT (Ixtapaluca)		177,768.27
PISL (San Luis)		189,575.00
DEC (Toluca)		234,611.94
ECApo (Apodaca)		222,953.77
ECJ (Juárez)		109,811.95
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,343,209.26