

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	MON EX	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

28
jun-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 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	265.25
Área Total Rentada m2	15,212.89
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.29%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	391.70
Área Total Rentada m2	13,570.16
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.19%

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	170.71
Área Total Rentada m2	18,531.53
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.09%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	49.67
Área Total Rentada m2	17,723.51
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.72%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	281.60
Área Total Rentada m2	19,912.94
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	98.61%

ECApO - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	464.40
Área Total Rentada m2	25,890.59
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.24%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,860.73
Área Total Rentada m2	19,114.61
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	91.13%

Ocupación Total	97.70%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 6,723,684.54

Renta Base Contratada sin IVA	3,880,751.27
Cobranza Total sin IVA	5,796,279.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,833,597.13
Cobranza Renta Variable	263,361.93
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,618,688.87
Cobranza de cartera vencida	80,631.84
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	927,404.76

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,222,559.45

Renta Base Contratada sin IVA	3,005,530.19
Cobranza Total sin IVA	3,640,137.46
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,870,582.92
Cobranza Renta Variable	305,709.17
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	249,389.16
Cobranza de cartera vencida	214,456.21
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-

Periodo de Cobranza
Días Efectivamente Transcurridos

IVA Cobranza Total 582,421.99

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,908,848.27

Renta Base Contratada sin IVA	4,806,888.38
Cobranza Total sin IVA	5,955,903.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,508,877.56
Cobranza Renta Variable	382,649.03
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	823,179.85
Cobranza de cartera vencida	241,197.24
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	952,944.59

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 8,791,778.88

Renta Base Contratada sin IVA	4,497,175.28
Cobranza Total sin IVA	7,579,119.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,369,844.78
Cobranza Renta Variable	778,582.27
Cobranza de Guantes	850,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,325,961.74
Cobranza de cartera vencida	238,230.92
Cobranza de rentas Adelantadas	16,500.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,212,659.16

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 10,460,863.39

Renta Base Contratada sin IVA	5,280,682.95
Cobranza Total sin IVA	9,017,985.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,969,989.87
Cobranza Renta Variable	637,163.59
Cobranza de Guantes	520,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,635,435.50
Cobranza de cartera vencida	255,396.34
Cobranza de rentas Adelantadas	0.38
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,442,877.71

DEC - Centro Comercial Toluca 11,797,287.55

Renta Base Contratada sin IVA	6,393,405.87
Cobranza Total sin IVA	10,170,075.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,336,363.05
Cobranza Renta Variable	321,108.42
Cobranza de Guantes	612,413.79
Cobranza de Áreas Comunes	2,730,806.33
Cobranza de cartera vencida	169,383.87
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,627,212.08

ECapo - Centro Comercial Apodaca 7,876,683.59

Renta Base Contratada sin IVA	5,384,436.11
Cobranza Total sin IVA	6,790,244.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,009,355.47
Cobranza Renta Variable	525,273.03
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	979,053.85
Cobranza de cartera vencida	48,673.05
Cobranza de rentas Adelantadas	77,889.05
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,086,439.12

ECJ - Centro Comercial Juárez 3,715,847.44

Renta Base Contratada sin IVA	3,040,938.42
Cobranza Total sin IVA	3,203,316.76
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,549,207.80
Cobranza Renta Variable	292,066.38
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	267,718.16
Cobranza de cartera vencida	78,885.62
Cobranza de rentas Adelantadas	15,438.79
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	512,530.68

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 52,153,063.02

IVA Total 8,344,490.09

Reembolso de IVA

Sendero	927,404.76
Periférico	582,421.99
Las Torres	952,944.59
Ixtapaluca	1,212,659.16
San Luis	1,442,877.71
Toluca	1,627,212.08
Apodaca	1,086,439.12
Juárez	512,530.68
TOTAL IVA	8,344,490.09

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	28
Mes	15/jul/17
Días Efectivamente Transcurridos	30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,941,221,044.22
Monto de Amortización Objetivo	3,698,219.96
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,937,522,824.26
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,941,221,044.21
Amortización Real	3,698,219.96
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,937,522,824.25
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	5,796,279.78
IVA	927,404.76
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,640,137.46
IVA	582,421.99
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,955,903.68
IVA	952,944.59
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	7,579,119.72
IVA	1,212,659.16
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,017,985.68
IVA	1,442,877.71
DEC - Centro Comercial Toluca	10,170,075.47
IVA	1,627,212.08
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,790,244.47
IVA	1,086,439.12
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,203,316.76
IVA	512,530.68
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	52,153,063.02
IVA de Cobranza	8,344,490.09
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	60,497,553.11

Comisiones bancarias **9,976.00**

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	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	-
IVA de Gastos Mensuales	-
Total de Gastos Mensuales con IVA	-

Pago de interés 19,608,140.29

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,787,104.45

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 602,930.14

Sobre el Cálculo del DSCR

479,893,724.26

NOI para el cálculo del DSCR		49,507,843.57
Monto de Amortización		3,698,219.96
Monto de Pago de Intereses		19,608,140.29
Nivel de DSCR		1.79

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		25,762,825.53
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		58,750,456.49
Liberación de Reserva de cupón		73,964.39

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		25,762,825.53
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		25,762,825.53

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		5,645,147.76
% Servicio de deuda	8.00%	1,864,508.82
Remanente		3,780,638.93

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,451,222.43
% Servicio de deuda	10.00%	2,330,636.03
Remanente		1,120,586.40

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		5,691,422.64
% Servicio de deuda	14.00%	3,262,890.44
Remanente		2,428,532.20

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		7,276,855.67
% Servicio de deuda	16.00%	3,729,017.64
Remanente		3,547,838.03

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		8,734,613.13
% Servicio de deuda	15.00%	3,495,954.04
Remanente		5,238,659.10

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		9,754,462.40
% Servicio de deuda	22.00%	5,127,399.26
Remanente		4,627,063.15

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		5,406,602.51
% Servicio de deuda	10.00%	2,330,636.03
Remanente		3,075,966.48

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		3,108,859.24
% Servicio de deuda	5.00%	1,165,318.01
Remanente		1,943,541.23

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		173,888.39
DJ (Periférico)		126,676.78
DIT (Las Torres)		207,265.45
DRT (Ixtapaluca)		263,753.37
PISL (San Luis)		313,825.90
DEC (Toluca)		353,918.63
ECAPo (Apodaca)		236,300.51
ECJ (Juárez)		111,475.42
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,787,104.45