

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

29
jul-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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 5,507,000,000</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>98.29%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>97.19%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)**

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	258.10
Área Total Rentada m2	18,444.14
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>98.62%</b>

**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
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.96%</b>

**DEC - Centro Comercial Toluca**

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	158.23
Área Total Rentada m2	20,036.31
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>99.22%</b>

**ECApO - Centro Comercial Apodaca**

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	456.15
Área Total Rentada m2	25,898.84
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.27%</b>

**ECJ - Centro Comercial Juárez**

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,849.97
Área Total Rentada m2	19,125.37
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>91.18%</b>

<b>Ocupación Total</b>	<b>97.77%</b>
------------------------	---------------

**Sobre la Cobranza**

**AVP - Centro Comercial Sendero 4,960,832.89**

Renta Base Contratada sin IVA	3,893,430.58
Cobranza Total sin IVA	4,276,580.08
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,816,047.96
Cobranza Renta Variable	353,229.04
Cobranza de Guantes	35,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	72,303.08
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	684,252.81

**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,833,049.06**

Renta Base Contratada sin IVA	3,014,177.49
Cobranza Total sin IVA	3,304,352.64
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,779,276.38
Cobranza Renta Variable	330,868.29
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	194,207.97
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-

	29
	jul-17
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
IVA Cobranza Total	528,696.42
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>5,848,742.71</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,827,921.11
Cobranza Total sin IVA	5,042,019.58
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,407,154.54
Cobranza Renta Variable	364,630.99
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	252,992.66
Cobranza de rentas Adelantadas	17,241.38
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	806,723.13
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>6,095,597.13</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,477,594.02
Cobranza Total sin IVA	5,254,825.11
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,438,083.09
Cobranza Renta Variable	769,627.44
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	47,114.58
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	840,772.02
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>6,764,115.10</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,313,358.16
Cobranza Total sin IVA	5,831,133.71
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,208,180.93
Cobranza Renta Variable	286,593.15
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	212,760.33
Cobranza de rentas Adelantadas	123,599.30
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	932,981.39
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>7,913,371.44</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,489,065.99
Cobranza Total sin IVA	6,821,871.93
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,316,531.63
Cobranza Renta Variable	262,820.45
Cobranza de Guantes	90,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	116,658.15
Cobranza de rentas Adelantadas	17,241.38
Otros ingresos	18,620.33
IVA Cobranza Total	1,091,499.51
<b>ECApo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>6,752,200.64</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,404,124.29
Cobranza Total sin IVA	5,820,862.62
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,973,870.36
Cobranza Renta Variable	558,288.19
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	288,704.07
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	931,338.02
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>3,989,041.97</b>
Renta Base Contratada sin IVA	3,057,492.50
Cobranza Total sin IVA	3,438,829.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,519,700.59
Cobranza Renta Variable	391,321.26
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	527,807.43
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	550,212.69
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>39,790,474.95</b>
<b>IVA Total</b>	<b>6,366,475.99</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	684,252.81
Periférico	528,696.42
Las Torres	806,723.13
Ixtapaluca	840,772.02
San Luis	932,981.39
Toluca	1,091,499.51
Apodaca	931,338.02
Juárez	550,212.69
<b>TOTAL IVA</b>	<b>6,366,475.99</b>

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	29
Mes	15/ago/17
Días Efectivamente Transcurridos	31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,937,522,824.26
Monto de Amortización Objetivo	3,765,460.32
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,933,757,363.94
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,937,522,824.25
Amortización Real	3,765,460.32
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,933,757,363.93
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	4,276,580.08
IVA	684,252.81
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	3,304,352.64
IVA	528,696.42
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	5,042,019.58
IVA	806,723.13
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	5,254,825.11
IVA	840,772.02
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	5,831,133.71
IVA	932,981.39
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	6,821,871.93
IVA	1,091,499.51
<b>ECAPo - Centro Comercial Apodaca</b>	5,820,862.62
IVA	931,338.02
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	3,438,829.28
IVA	550,212.69
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>39,790,474.95</b>
IVA de Cobranza	<b>6,366,475.99</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>46,156,950.94</b>

Comisiones bancarias \$9,535.20

**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	
Actualización de Avalúos	
Otros	5,226.00
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	<b>5,226.00</b>
IVA de Gastos Mensuales	836.16
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	<b>6,062.16</b>

Pago de interés 20,236,268.34

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 1,364,180.93

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual 680,768.17

**Sobre el Cálculo del DSCR**

482,361,382.12

NOI para el cálculo del DSCR		37,528,944.49
Monto de Amortización		3,765,460.32
Monto de Pago de Intereses		20,236,268.34
Nivel de DSCR		<b>1.78</b>

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		13,130,640.45
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)		58,675,147.28
Liberación de Reserva de cupón		75,309.21

**Sobre la Liberación de Remanentes**

Monto Total a Liberar del Periodo		13,130,640.45
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>13,130,640.45</b>

**Remanente a AVP (Sendero)**

Cobranza neta de gastos		4,165,544.24
% Servicio de deuda	8.00%	1,920,138.29
Remanente		2,245,405.95

**Remanente a DJ (Periférico)**

Cobranza neta de gastos		3,165,557.84
% Servicio de deuda	10.00%	2,400,172.87
Remanente		765,384.98

**Remanente a DIT (Las Torres)**

Cobranza neta de gastos		4,847,706.87
% Servicio de deuda	14.00%	3,360,242.01
Remanente		1,487,464.85

**Remanente a DRT (Ixtapaluca)**

Cobranza neta de gastos		5,032,753.44
% Servicio de deuda	16.00%	3,840,276.59
Remanente		1,192,476.85

**Remanente a PISL (San Luis)**

Cobranza neta de gastos		5,622,941.52
% Servicio de deuda	15.00%	3,600,259.30
Remanente		2,022,682.22

**Remanente a DEC (Toluca)**

Cobranza neta de gastos		6,516,523.38
% Servicio de deuda	22.00%	5,280,380.31
Remanente		1,236,143.07

**Remanente a ECApo (Apodaca)**

Cobranza neta de gastos		4,411,909.94
% Servicio de deuda	10.00%	2,400,172.87
Remanente		2,011,737.08

**Remanente a ECJ (Juárez)**

Cobranza neta de gastos		3,369,431.88
% Servicio de deuda	5.00%	1,200,086.43
Remanente		2,169,345.45

**Comisión 3% (c/ IVA)**

	3%	
AVP (Sendero)		128,297.40
DJ (Periférico)		114,991.47
DIT (Las Torres)		175,462.28
DRT (Ixtapaluca)		182,867.91
PISL (San Luis)		202,923.45
DEC (Toluca)		237,401.14
ECApo (Apodaca)		202,566.02
ECJ (Juárez)		119,671.26
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,364,180.93</b>