

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

34
dic-17

Periodo de Cobranza

Días Efectivamente Transcurridos

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 627,100,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 505,800,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 756,800,000
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 781,700,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 854,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,002,200,000
ECApO - Centro Comercial Apodaca	\$ 717,500,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 572,400,000
Total Valor Avaluo	\$ 5,817,500,000

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	99.71%

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 6,546,913.71

Renta Base Contratada sin IVA	4,078,718.66
Cobranza Total sin IVA	5,643,891.13
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,076,236.19
Cobranza Renta Variable	95,128.61
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,332,069.79
Cobranza de cartera vencida	75,683.53
Cobranza de rentas Adelantadas	64,773.00
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	903,022.58

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 4,003,665.11

Renta Base Contratada sin IVA	3,082,262.45
Cobranza Total sin IVA	3,451,435.44
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,155,724.39
Cobranza Renta Variable	42,770.06
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	121,217.27
Cobranza de cartera vencida	130,405.87
Cobranza de rentas Adelantadas	1,317.85
Otros ingresos	-

	34
	dic-17
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
IVA Cobranza Total	552,229.67
DIT - Centro Comercial Las Torres	8,684,330.15
Renta Base Contratada sin IVA	4,914,270.16
Cobranza Total sin IVA	7,486,491.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,489,335.12
Cobranza Renta Variable	494,837.83
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	802,876.94
Cobranza de cartera vencida	437,197.99
Cobranza de rentas Adelantadas	91,381.57
Otros ingresos	170,862.06
IVA Cobranza Total	1,197,838.64
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	8,374,309.71
Renta Base Contratada sin IVA	4,630,059.63
Cobranza Total sin IVA	7,219,232.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,605,550.22
Cobranza Renta Variable	1,214,222.84
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,317,679.14
Cobranza de cartera vencida	81,780.32
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,155,077.20
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	9,647,191.39
Renta Base Contratada sin IVA	5,389,820.30
Cobranza Total sin IVA	8,316,544.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,045,758.08
Cobranza Renta Variable	535,835.22
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,192,870.96
Cobranza de cartera vencida	423,662.50
Cobranza de rentas Adelantadas	118,417.54
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,330,647.09
DEC - Centro Comercial Toluca	11,816,592.40
Renta Base Contratada sin IVA	6,731,418.76
Cobranza Total sin IVA	10,186,717.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,908,794.94
Cobranza Renta Variable	483,280.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,602,855.35
Cobranza de cartera vencida	166,786.77
Cobranza de rentas Adelantadas	25,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,629,874.81
ECApo - Centro Comercial Apodaca	8,898,599.56
Renta Base Contratada sin IVA	5,671,547.74
Cobranza Total sin IVA	7,671,206.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,403,191.49
Cobranza Renta Variable	671,688.72
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	792,656.58
Cobranza de cartera vencida	803,669.73
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,227,393.04
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,949,774.96
Renta Base Contratada sin IVA	3,240,196.96
Cobranza Total sin IVA	4,267,047.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,773,967.20
Cobranza Renta Variable	546,333.58
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	183,468.74
Cobranza de cartera vencida	563,277.86
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	682,727.58
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	54,242,566.38
IVA Total	8,678,810.61
Reembolso de IVA	
Sendero	903,022.58
Periférico	552,229.67
Las Torres	1,197,838.64
Ixtapaluca	1,155,077.20
San Luis	1,330,647.09
Toluca	1,629,874.81
Apodaca	1,227,393.04
Juárez	682,727.58
TOTAL IVA	8,678,810.61

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	34
Mes	15/ene/18
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,918,583,455.37
Monto de Amortización Objetivo	4,975,786.86
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,913,607,668.51
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,918,583,455.36
Amortización Real	4,975,786.86
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,913,607,668.50
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	5,643,891.13
IVA	903,022.58
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,451,435.44
IVA	552,229.67
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,486,491.51
IVA	1,197,838.64
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	7,219,232.51
IVA	1,155,077.20
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,316,544.30
IVA	1,330,647.09
DEC - Centro Comercial Toluca	10,186,717.59
IVA	1,629,874.81
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,671,206.52
IVA	1,227,393.04
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,267,047.38
IVA	682,727.58
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	54,242,566.38
IVA de Cobranza	8,678,810.61
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	62,921,376.99

Comisiones bancarias **\$9,894.80**

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

IVA del Monto para reservar 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

IVA de arrendamiento de MAGA 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

Total de Gastos Mensuales sin IVA -

IVA de Gastos Mensuales -

Total de Gastos Mensuales con IVA -

Pago de interés 20,105,797.14

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,860,550.62

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 682,465.57

Sobre el Cálculo del DSCR

501,679,497.41

NOI para el cálculo del DSCR		51,549,170.58
Monto de Amortización		4,975,786.86
Monto de Pago de Intereses		20,105,797.14
Nivel de DSCR		1.75

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		26,007,844.65
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		58,272,153.37
Liberación de Reserva de cupón		99,515.74

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		26,007,844.65
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		26,007,844.65

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		5,493,252.74
% Servicio de deuda	8.00%	2,006,526.72
Remanente		3,486,726.02

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,263,137.46
% Servicio de deuda	10.00%	2,508,158.40
Remanente		754,979.06

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		7,222,874.33
% Servicio de deuda	14.00%	3,511,421.76
Remanente		3,711,452.57

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		6,917,955.73
% Servicio de deuda	16.00%	4,013,053.44
Remanente		2,904,902.29

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		8,034,097.32
% Servicio de deuda	15.00%	3,762,237.60
Remanente		4,271,859.72

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		9,772,462.02
% Servicio de deuda	22.00%	5,517,948.48
Remanente		4,254,513.54

Remanente a ECApo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		6,212,750.66
% Servicio de deuda	10.00%	2,508,158.40
Remanente		3,704,592.26

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		4,172,898.39
% Servicio de deuda	5.00%	1,254,079.20
Remanente		2,918,819.19

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		169,316.73
DJ (Periférico)		120,109.95
DIT (Las Torres)		260,529.90
DRT (Ixtapaluca)		251,229.29
PISL (San Luis)		289,415.74
DEC (Toluca)		354,497.77
ECApo (Apodaca)		266,957.99
ECJ (Juárez)		148,493.25
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,860,550.62