

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	23
Días Efectivamente Transcurridos	ene-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 (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	127.15
Área Total Rentada m2	15,350.99
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.18%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	397.25
Área Total Rentada m2	13,564.61
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.15%
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	111.34
Área Total Rentada m2	18,590.90
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.40%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	105.17
Área Total Rentada m2	17,668.01
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.41%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	52.86
Área Total Rentada m2	20,141.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.74%
ECApo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	549.29
Área Total Rentada m2	25,805.70
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.92%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,061.80
Área Total Rentada m2	19,913.54
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.94%
Ocupación Total	98.41%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		4,623,340.97
Renta Base Contratada sin IVA	3,757,348.35	
Cobranza Total sin IVA	3,985,638.77	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,716,470.25	
Cobranza Renta Variable	257,169.91	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	-	
Cobranza de rentas Adelantadas	11,998.61	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	637,702.20	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,416,885.47
Renta Base Contratada sin IVA	2,954,456.54	
Cobranza Total sin IVA	3,807,659.89	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,700,924.76	
Cobranza Renta Variable	894,643.98	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	212,091.16	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	609,225.58	
DIT - Centro Comercial Las Torres		8,164,716.23
Renta Base Contratada sin IVA	4,727,116.15	
Cobranza Total sin IVA	7,038,548.47	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,268,678.67	
Cobranza Renta Variable	531,059.72	
Cobranza de Guantes	2,000,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	208,810.07	
Cobranza de rentas Adelantadas	30,000.00	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	1,126,167.76	
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)		6,766,648.17
Renta Base Contratada sin IVA	4,441,602.47	
Cobranza Total sin IVA	5,833,317.39	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,350,914.99	
Cobranza Renta Variable	1,304,351.62	
Cobranza de Guantes	43,103.45	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	4,060.34	
Cobranza de rentas Adelantadas	130,886.98	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	933,330.78	

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,857,825.74
Renta Base Contratada sin IVA	4,933,634.54
Cobranza Total sin IVA	5,049,849.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,683,880.82
Cobranza Renta Variable	280,884.45
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	69,906.35
Cobranza de rentas Adelantadas	15,178.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	807,975.96
DEC - Centro Comercial Toluca	8,106,503.90
Renta Base Contratada sin IVA	6,448,371.09
Cobranza Total sin IVA	6,988,365.43
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,156,818.61
Cobranza Renta Variable	231,546.82
Cobranza de Guantes	600,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,118,138.47
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	7,906,323.04
Renta Base Contratada sin IVA	5,287,121.28
Cobranza Total sin IVA	6,815,795.72
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,068,185.68
Cobranza Renta Variable	1,103,789.98
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	293,820.05
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,090,527.32
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,002,086.36
Renta Base Contratada sin IVA	3,096,798.59
Cobranza Total sin IVA	3,450,074.45
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,613,725.82
Cobranza Renta Variable	326,755.34
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	507,739.84
Cobranza de rentas Adelantadas	1,853.45
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	552,011.91
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	42,969,249.90
IVA Total	6,875,079.98

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	637,702.20
Periférico	609,225.58
Las Torres	1,126,167.76
Ixtapaluca	933,330.78
San Luis	807,975.96
Toluca	1,118,138.47
Apodaca	1,090,527.32
Juárez	552,011.91
TOTAL IVA	6,875,079.98

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	23
Mes	15/feb/17
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,956,157,336.10
Monto de Amortización Objetivo	2,572,668.65
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,953,584,667.45
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,956,157,336.09
Amortización Real	2,572,668.65
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,953,584,667.44

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	3,985,638.77
IVA	637,702.20
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,807,659.89
IVA	609,225.58
DIT - Centro Comercial Las Torres	7,038,548.47
IVA	1,126,167.76
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,833,317.39
IVA	933,330.78
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,049,849.78
IVA	807,975.96
DEC - Centro Comercial Toluca	6,988,365.43
IVA	1,118,138.47
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,815,795.72
IVA	1,090,527.32
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,450,074.45
IVA	552,011.91
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	42,969,249.90
IVA de Cobranza	6,875,079.98
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	49,844,329.88

Comisiones bancarias	9,616.40
----------------------	-----------------

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	\$1,194,726.93
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	834,432.45
Administración Fiduciaria	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	834,432.45
IVA de Gastos Mensuales	133,509.19
Total de Gastos Mensuales con IVA	967,941.64

Pago de interés	20,364,639.43
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,476,198.83
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	500,490.45
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

	463,217,264.73
NOI para el cálculo del DSCR	40,497,105.15
Monto de Amortización	2,572,668.65
Monto de Pago de Intereses	20,364,639.43
Nivel de DSCR	1.71

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	17,156,890.11	
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	59,071,693.35
Liberación de Reserva de cupón	51,453.37

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	17,156,890.11
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	17,156,890.11

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos	3,851,212.79	
% Servicio de deuda	8.00%	1,834,984.65
Remanente	2,016,228.14	

Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,639,627.41
% Servicio de deuda	10.00%	2,293,730.81
Remanente		1,345,896.60
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		6,803,303.00
% Servicio de deuda	14.00%	3,211,223.13
Remanente		3,592,079.87
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,564,465.43
% Servicio de deuda	16.00%	3,669,969.29
Remanente		1,894,496.13
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		4,797,801.06
% Servicio de deuda	15.00%	3,440,596.21
Remanente		1,357,204.85
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,618,693.98
% Servicio de deuda	22.00%	5,046,207.78
Remanente		1,572,486.20
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		5,453,036.31
% Servicio de deuda	10.00%	2,293,730.81
Remanente		3,159,305.50
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,366,058.21
% Servicio de deuda	5.00%	1,146,865.40
Remanente		2,219,192.81
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		119,569.16
DJ (Periférico)		132,506.56
DIT (Las Torres)		244,941.49
DRT (Ixtapaluca)		202,999.45
PISL (San Luis)		175,734.77
DEC (Toluca)		243,195.12
ECAPo (Apodaca)		237,189.69
ECJ (Juárez)		120,062.59
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,476,198.83