

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	
Días Efectivamente Transcurridos	24
	feb-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	48.25
Área Total Rentada m2	15,429.89
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.69%
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	120.34
Área Total Rentada m2	18,581.90
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.36%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	179.38
Área Total Rentada m2	17,593.80
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.99%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	88.07
Área Total Rentada m2	20,106.47
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.56%
ECApo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	522.87
Área Total Rentada m2	25,832.12
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.02%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,136.57
Área Total Rentada m2	19,838.77
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.58%
Ocupación Total	98.35%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
	6,958,907.50
Renta Base Contratada sin IVA	3,778,170.00
Cobranza Total sin IVA	5,999,058.19
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,343,417.80
Cobranza Renta Variable	285,772.28
Cobranza de Guantes	2,222,350.97
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	42,744.13
Cobranza de rentas Adelantadas	104,773.00
Otros Ingresos	
IVA Cobranza Total	959,849.31
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
	3,722,238.71
Renta Base Contratada sin IVA	2,971,525.75
Cobranza Total sin IVA	3,208,826.47
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,725,642.37
Cobranza Renta Variable	213,823.84
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	229,786.19
Cobranza de rentas Adelantadas	39,574.08
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	513,412.24
DIT - Centro Comercial Las Torres	
	5,742,543.07
Renta Base Contratada sin IVA	4,747,678.68
Cobranza Total sin IVA	4,950,468.16
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,249,882.43
Cobranza Renta Variable	314,496.73
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	294,707.43
Cobranza de rentas Adelantadas	91,381.57
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	792,074.91

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 5,838,839.80

Renta Base Contratada sin IVA	4,422,942.92
Cobranza Total sin IVA	5,033,482.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,189,478.19
Cobranza Renta Variable	716,880.88
Cobranza de Guantes	6,896.55
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	120,226.97
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	805,357.21

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 6,200,169.00

Renta Base Contratada sin IVA	4,904,220.33
Cobranza Total sin IVA	5,344,973.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,570,456.35
Cobranza Renta Variable	374,907.40
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	186,139.78
Cobranza de rentas Adelantadas	213,469.76
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	855,195.72

DEC - Centro Comercial Toluca 7,584,832.13

Renta Base Contratada sin IVA	6,460,130.71
Cobranza Total sin IVA	6,538,648.39
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,238,990.42
Cobranza Renta Variable	173,089.78
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	126,568.18
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,046,183.74

ECApO - Centro Comercial Apodaca 7,125,432.84

Renta Base Contratada sin IVA	5,303,895.74
Cobranza Total sin IVA	6,142,614.52
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,116,884.01
Cobranza Renta Variable	433,360.08
Cobranza de Guantes	400,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	130,829.98
Cobranza de rentas Adelantadas	61,540.45
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	982,818.32

ECJ - Centro Comercial Juárez 3,569,342.08

Renta Base Contratada sin IVA	3,102,070.52
Cobranza Total sin IVA	3,077,019.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,562,777.72
Cobranza Renta Variable	221,439.94
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	292,801.37
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	492,323.05

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	40,295,090.63
IVA Total	6,447,214.50

Reembolso de IVA

Sendero	959,849.31
Periférico	513,412.24
Las Torres	792,074.91
Ixtapaluca	805,357.21
San Luis	855,195.72
Toluca	1,046,183.74
Apodaca	982,818.32
Juárez	492,323.05
TOTAL IVA	6,447,214.50

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	24
Mes	15/mar/17
Días Efectivamente Transcurridos	28
<u>Sobre los Certificados Bursátiles</u>	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,953,584,667.45
Monto de Amortización Objetivo	2,376,187.99
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,951,208,479.46
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,953,584,667.44
Amortización Real	2,376,187.99
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,951,208,479.45
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-
<u>Sobre la Cobranza</u>	
AVP - Centro Comercial Sendero	5,999,058.19
IVA	959,849.31
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,208,826.47
IVA	513,412.24
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,950,468.16
IVA	792,074.91
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,033,482.59
IVA	805,357.21
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,344,973.28
IVA	855,195.72
DEC - Centro Comercial Toluca	6,538,648.39
IVA	1,046,183.74
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	6,142,614.52
IVA	982,818.32
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,077,019.03
IVA	492,323.05
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	40,295,090.63
IVA de Cobranza	6,447,214.50
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	46,742,305.13
Comisiones bancarias	8,908.80
<u>Sobre la Reserva de Predial</u>	
Monto Mensual a Reservar	395,000.00
<u>Sobre la Reserva de Gastos mensuales</u>	
Monto Mensual a Reservar s/IVA	300,000.00
IVA del Monto para reservar	258,620.69
	41,379.31
<u>Sobre el Terreno de ECAPo Sendero Apodaca</u>	
Arrendamiento MAGA	\$1,194,726.93
IVA de arrendamiento de MAGA	\$1,029,937.01
	164,789.922
<u>Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)</u>	
Pago de Derechos RNV	
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	536,618.01
Representante Común	210,308.41
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	746,926.42
IVA de Gastos Mensuales	119,508.23
Total de Gastos Mensuales con IVA	866,434.64
Pago de interés	18,377,860.15
<u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u>	
Monto Mensual	3%
	1,373,473.67
<u>Sobre Productos Financieros</u>	
Monto Mensual	476,049.88
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>	
NOI para el cálculo del DSCR	467,553,577.33
Monto de Amortización	37,878,730.09
Monto de Pago de Intereses	2,376,187.99
Nivel de DSCR	18,377,860.15
	1.7879
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>	
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	16,744,982.97
Residual retenido	0
Reserva de Residual Acumulado	0
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>	
Monto de la Reserva (3 meses)	59,024,169.59
Liberación de Reserva de cupón	47,523.76
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>	
Monto Total a Liberar del Periodo	16,744,982.97
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	16,744,982.97
Remanente a AVP (Sendero)	
Cobranza neta de gastos	5,870,951.58
% Servicio de deuda	8.00%
Remanente	1,660,323.85
	4,210,627.73

Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,048,693.21
% Servicio de deuda	10.00%	2,075,404.81
Remanente		973,288.40
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		4,726,281.60
% Servicio de deuda	14.00%	2,905,566.74
Remanente		1,820,714.86
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,777,269.38
% Servicio de deuda	16.00%	3,320,647.70
Remanente		1,456,621.67
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		5,104,773.39
% Servicio de deuda	15.00%	3,113,107.22
Remanente		1,991,666.17
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,186,355.22
% Servicio de deuda	22.00%	4,565,890.59
Remanente		1,620,464.63
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,787,754.33
% Servicio de deuda	10.00%	2,075,404.81
Remanente		2,712,349.52
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		2,996,952.40
% Servicio de deuda	5.00%	1,037,702.41
Remanente		1,959,249.99
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		179,971.75
DJ (Periférico)		111,667.16
DIT (Las Torres)		172,276.29
DRT (Ixtapaluca)		175,165.19
PISL (San Luis)		186,005.07
DEC (Toluca)		227,544.96
ECApo (Apodaca)		213,762.99
ECJ (Juárez)		107,080.26
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,373,473.67