

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

20
oct-16

Periodo de Cobranza

Días Efectivamente Transcurridos

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 566,800,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 482,300,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 627,000,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 668,100,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 777,900,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 963,400,000
ECApo - Centro Comercial Apodaca	\$ 639,300,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 500,900,000
Total Valor Avaluo	\$ 5,225,700,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	15.25
Área Total Rentada m2	15,462.89
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.90%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	276.34
Área Total Rentada m2	13,685.52
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.02%

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	409.44
Área Total Rentada m2	18,673.18
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	97.85%

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	144.06
Área Total Rentada m2	18,558.18
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.23%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	75.29
Área Total Rentada m2	17,697.89
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.58%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	68.86
Área Total Rentada m2	20,125.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.66%

ECApo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	655.46
Área Total Rentada m2	25,699.53
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.51%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,183.47
Área Total Rentada m2	19,791.87
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.36%

Ocupación Total	98.15%
------------------------	---------------

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,732,367.34

Renta Base Contratada sin IVA	3,918,375.01
Cobranza Total sin IVA	4,079,627.02
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,762,759.97
Cobranza Renta Variable	140,720.44
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	176,146.61
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	652,740.32

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,741,248.03

Renta Base Contratada sin IVA	2,970,974.47
Cobranza Total sin IVA	3,225,213.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,688,176.42
Cobranza Renta Variable	200,598.01
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	336,439.39
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	516,034.21

DIT - Centro Comercial Las Torres 5,248,692.80

Renta Base Contratada sin IVA	4,468,173.29
Cobranza Total sin IVA	4,524,735.17
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,698,609.12
Cobranza Renta Variable	158,539.60
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	578,921.24
Cobranza de rentas Adelantadas	88,665.21
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	723,957.63

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 5,383,064.81

Renta Base Contratada sin IVA	4,317,549.95
Cobranza Total sin IVA	4,640,573.11
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,180,247.10
Cobranza Renta Variable	289,151.20
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	105,071.95
Cobranza de rentas Adelantadas	66,102.86
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	742,491.70

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,812,826.87
Renta Base Contratada sin IVA	4,906,307.79
Cobranza Total sin IVA	5,011,057.65
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,634,559.92
Cobranza Renta Variable	177,512.94
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	118,409.28
Cobranza de rentas Adelantadas	80,575.51
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	801,769.22
DEC - Centro Comercial Toluca	7,629,579.85
Renta Base Contratada sin IVA	6,387,326.47
Cobranza Total sin IVA	6,577,224.01
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,206,634.38
Cobranza Renta Variable	199,575.49
Cobranza de Guantes	86,206.90
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	19,693.54
Cobranza de rentas Adelantadas	65,113.70
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,052,355.84
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	6,695,415.60
Renta Base Contratada sin IVA	5,201,908.99
Cobranza Total sin IVA	5,771,910.00
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,737,029.97
Cobranza Renta Variable	766,597.50
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	263,972.18
Cobranza de rentas Adelantadas	4,310.34
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	923,505.60
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,776,378.66
Renta Base Contratada sin IVA	3,031,513.09
Cobranza Total sin IVA	3,255,498.84
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,456,399.67
Cobranza Renta Variable	352,511.99
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	424,513.42
Cobranza de rentas Adelantadas	22,073.76
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	520,879.82
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	37,085,839.62
IVA Total	5,933,734.34

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	652,740.32
Periférico	516,034.21
Las Torres	723,957.63
Ixtapaluca	742,491.70
San Luis	801,769.22
Toluca	1,052,355.84
Apodaca	923,505.60
Juárez	520,879.82
TOTAL IVA	5,933,734.34

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	20
Mes	15/nov/16
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,964,507,764.19
Monto de Amortización Objetivo	2,640,208.88
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,961,867,555.31
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,964,507,764.18
Amortización Real	2,640,208.88
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,961,867,555.30

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	4,079,627.02
IVA	652,740.32
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,225,213.82
IVA	516,034.21
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,524,735.17
IVA	723,957.63
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,640,573.11
IVA	742,491.70
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,011,057.65
IVA	801,769.22
DEC - Centro Comercial Toluca	6,577,224.01
IVA	1,052,355.84
ECApo - Centro Comercial Apodaca	5,771,910.00
IVA	923,505.60
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,255,498.84
IVA	520,879.82
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	37,085,839.62
IVA de Cobranza	5,933,734.34
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	43,019,573.96

Comisiones bancarias	9,639.60
----------------------	-----------------

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	317,154.42
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	317,154.42
IVA de Gastos Mensuales	50,744.71
Total de Gastos Mensuales con IVA	367,899.13

Pago de interés	20,422,164.60
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,271,005.01
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	431,203.61
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	34,720,910.34
Monto de Amortización	2,640,208.88
Monto de Pago de Intereses	20,422,164.60
Nivel de DSCR	1.7229

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	11,284,298.21
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	59,237,351.11
Liberación de Reserva de cupón	52,804.17

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	11,284,298.21
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	11,284,298.21

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos	3,956,071.74
% Servicio de deuda	8.00%
Remanente	1,844,989.88
	2,111,081.86

Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,070,769.72
% Servicio de deuda	10.00%	2,306,237.35
Remanente		764,532.37
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		4,308,513.43
% Servicio de deuda	14.00%	3,228,732.29
Remanente		1,079,781.14
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,393,462.55
% Servicio de deuda	16.00%	3,689,979.76
Remanente		703,482.79
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		4,779,391.50
% Servicio de deuda	15.00%	3,459,356.02
Remanente		1,320,035.48
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,237,446.99
% Servicio de deuda	22.00%	5,073,722.17
Remanente		1,163,724.82
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,422,738.97
% Servicio de deuda	10.00%	2,306,237.35
Remanente		2,116,501.62
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,178,276.79
% Servicio de deuda	5.00%	1,153,118.67
Remanente		2,025,158.12
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		122,388.81
DJ (Periférico)		112,237.44
DIT (Las Torres)		157,460.78
DRT (Ixtapaluca)		161,491.94
PISL (San Luis)		174,384.81
DEC (Toluca)		228,887.40
ECAPo (Apodaca)		200,862.47
ECJ (Juárez)		113,291.36
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,271,005.01