

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	22
Días Efectivamente Transcurridos	dic-16

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	21.50
Área Total Rentada m2	15,456.64
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.86%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	320.03
Área Total Rentada m2	13,641.83
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.71%
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	167.94
Área Total Rentada m2	18,534.30
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.10%
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	610.33
Área Total Rentada m2	25,744.66
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	97.68%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,120.86
Área Total Rentada m2	19,854.48
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.66%
Ocupación Total	98.16%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		5,533,497.78
Renta Base Contratada sin IVA	3,822,160.36	
Cobranza Total sin IVA	4,770,256.71	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,732,907.33	
Cobranza Renta Variable	89,618.06	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	880,066.66	
Cobranza de cartera vencida	67,664.66	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	763,241.07	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,354,421.56
Renta Base Contratada sin IVA	2,983,459.94	
Cobranza Total sin IVA	3,753,811.69	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,928,784.79	
Cobranza Renta Variable	425,526.12	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	199,438.95	
Cobranza de cartera vencida	198,208.38	
Cobranza de rentas Adelantadas	1,853.45	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	600,609.87	
DIT - Centro Comercial Las Torres		6,774,335.43
Renta Base Contratada sin IVA	4,630,547.63	
Cobranza Total sin IVA	5,839,944.34	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,307,273.63	
Cobranza Renta Variable	72,085.29	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	501,907.74	
Cobranza de cartera vencida	765,748.60	
Cobranza de rentas Adelantadas	192,929.07	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	934,391.09	
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)		6,634,056.11
Renta Base Contratada sin IVA	4,356,122.64	
Cobranza Total sin IVA	5,719,013.89	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,183,175.21	
Cobranza Renta Variable	597,603.75	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	683,394.87	
Cobranza de cartera vencida	137,304.61	
Cobranza de rentas Adelantadas	117,535.45	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	915,042.22	

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,973,942.07
Renta Base Contratada sin IVA	4,934,358.63
Cobranza Total sin IVA	6,874,087.99
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,691,015.31
Cobranza Renta Variable	124,070.66
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,554,605.90
Cobranza de cartera vencida	500,989.14
Cobranza de rentas Adelantadas	3,406.99
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,099,854.08
DEC - Centro Comercial Toluca	9,508,733.58
Renta Base Contratada sin IVA	6,446,500.62
Cobranza Total sin IVA	8,197,184.12
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,090,841.55
Cobranza Renta Variable	162,483.33
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,812,521.79
Cobranza de cartera vencida	131,337.45
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,311,549.46
EC Apo - Centro Comercial Apodaca	6,925,169.77
Renta Base Contratada sin IVA	5,255,840.32
Cobranza Total sin IVA	5,969,973.94
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,862,291.85
Cobranza Renta Variable	439,439.97
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	374,425.78
Cobranza de cartera vencida	293,816.34
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	955,195.83
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,278,313.26
Renta Base Contratada sin IVA	3,072,117.30
Cobranza Total sin IVA	3,688,201.09
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,688,357.22
Cobranza Renta Variable	125,922.51
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	306,509.47
Cobranza de cartera vencida	558,411.89
Cobranza de rentas Adelantadas	9,000.00
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	590,112.17
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	44,812,473.77
IVA Total	7,169,995.79

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	763,241.07
Periférico	600,609.87
Las Torres	934,391.09
Ixtapaluca	915,042.22
San Luis	1,099,854.08
Toluca	1,311,549.46
Apodaca	955,195.83
Juárez	590,112.17
TOTAL IVA	7,169,995.79

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	22
Mes	15/ene/17
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,959,565,047.56
Monto de Amortización Objetivo	3,407,711.46
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,956,157,336.10
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,959,565,047.55
Amortización Real	3,407,711.46
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,956,157,336.09

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	4,770,256.71
IVA	763,241.07
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,753,811.69
IVA	600,609.87
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,839,944.34
IVA	934,391.09
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,719,013.89
IVA	915,042.22
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,874,087.99
IVA	1,099,854.08
DEC - Centro Comercial Toluca	8,197,184.12
IVA	1,311,549.46
ECApo - Centro Comercial Apodaca	5,969,973.94
IVA	955,195.83
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,688,201.09
IVA	590,112.17
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	44,812,473.77
IVA de Cobranza	7,169,995.79
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	51,982,469.56

Comisiones bancarias	10,370.40
----------------------	-----------

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	
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	20,388,114.77
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,536,576.85
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	498,361.96
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	42,282,903.82
Monto de Amortización	3,407,711.46
Monto de Pago de Intereses	20,388,114.77
Nivel de DSCR	1.6265

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	18,078,335.32	
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado	0	

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	59,123,146.72
Liberación de Reserva de cupón	68,154.23

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	18,078,335.32
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	18,078,335.32

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos	4,630,769.89
% Servicio de deuda	1,903,666.10
Remanente	2,727,103.79

8.00%

Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,579,453.16
% Servicio de deuda	10.00%	2,379,582.62
Remanente		1,199,870.54
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		5,595,842.40
% Servicio de deuda	14.00%	3,331,415.67
Remanente		2,264,426.73
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,440,040.24
% Servicio de deuda	16.00%	3,807,332.20
Remanente		1,632,708.05
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		6,612,550.20
% Servicio de deuda	15.00%	3,569,373.93
Remanente		3,043,176.26
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		7,813,595.36
% Servicio de deuda	22.00%	5,235,081.77
Remanente		2,578,513.59
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,600,888.48
% Servicio de deuda	10.00%	2,379,582.62
Remanente		2,221,305.86
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,601,021.83
% Servicio de deuda	5.00%	1,189,791.31
Remanente		2,411,230.51
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		143,107.70
DJ (Periférico)		130,632.65
DIT (Las Torres)		203,230.06
DRT (Ixtapaluca)		199,021.68
PISL (San Luis)		239,218.26
DEC (Toluca)		285,262.01
ECAPo (Apodaca)		207,755.09
ECJ (Juárez)		128,349.40
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,536,576.85