

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
	25
	mar-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	66.62
Área Total Rentada m2	15,411.52
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.57%
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	155.50
Área Total Rentada m2	17,617.68
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.13%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	126.96
Área Total Rentada m2	20,067.58
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.37%
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	1,081.53
Área Total Rentada m2	19,893.81
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	94.84%
Ocupación Total	98.37%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		7,983,884.27
Renta Base Contratada sin IVA	3,790,993.05	
Cobranza Total sin IVA	6,882,658.85	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,618,797.27	
Cobranza Renta Variable	164,836.37	
Cobranza de Guantes	1,530,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	1,389,740.61	
Cobranza de cartera vencida	179,284.60	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	1,101,225.42	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,902,536.88
Renta Base Contratada sin IVA	2,984,807.29	
Cobranza Total sin IVA	3,364,255.93	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,757,324.64	
Cobranza Renta Variable	184,339.22	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	227,414.18	
Cobranza de cartera vencida	195,177.89	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	538,280.95	
DIT - Centro Comercial Las Torres		6,212,832.30
Renta Base Contratada sin IVA	4,766,004.73	
Cobranza Total sin IVA	5,355,889.91	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,340,229.47	
Cobranza Renta Variable	197,663.33	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	666,817.70	
Cobranza de cartera vencida	59,797.84	
Cobranza de rentas Adelantadas	91,381.57	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	856,942.39	
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)		6,885,208.32
Renta Base Contratada sin IVA	4,491,398.88	
Cobranza Total sin IVA	5,935,524.41	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,453,218.09	
Cobranza Renta Variable	470,487.29	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	971,241.13	
Cobranza de cartera vencida	40,577.90	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	949,683.91	

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	8,799,186.41
Renta Base Contratada sin IVA	5,057,953.23
Cobranza Total sin IVA	7,585,505.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,885,452.16
Cobranza Renta Variable	279,484.67
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	2,100,579.91
Cobranza de cartera vencida	269,988.79
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,213,680.88
DEC - Centro Comercial Toluca	10,514,760.31
Renta Base Contratada sin IVA	6,421,199.82
Cobranza Total sin IVA	9,064,448.54
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,288,220.28
Cobranza Renta Variable	182,534.39
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	2,332,338.66
Cobranza de cartera vencida	261,355.22
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,450,311.77
ECApO - Centro Comercial Apodaca	7,781,580.15
Renta Base Contratada sin IVA	5,289,029.21
Cobranza Total sin IVA	6,708,258.75
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,879,971.31
Cobranza Renta Variable	267,789.29
Cobranza de Guantes	70,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,149,864.96
Cobranza de cartera vencida	330,019.26
Cobranza de rentas Adelantadas	10,613.93
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,073,321.40
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,967,743.09
Renta Base Contratada sin IVA	3,130,765.76
Cobranza Total sin IVA	3,420,468.18
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,745,141.89
Cobranza Renta Variable	204,390.24
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	155,479.48
Cobranza de cartera vencida	314,239.51
Cobranza de rentas Adelantadas	1,217.07
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	547,274.91
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	48,317,010.10
IVA Total	7,730,721.63

<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	1,101,225.42
Periférico	538,280.95
Las Torres	856,942.39
Ixtapaluca	949,683.91
San Luis	1,213,680.88
Toluca	1,450,311.77
Apodaca	1,073,321.40
Juárez	547,274.91
TOTAL IVA	7,730,721.63

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	25
Mes	15/abr/17
Días Efectivamente Transcurridos	31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,951,208,479.46
Monto de Amortización Objetivo	3,429,258.51
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,947,779,220.95
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,951,208,479.45
Amortización Real	3,429,258.51
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,947,779,220.94

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	6,882,658.85
IVA	1,101,225.42
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,364,255.93
IVA	538,280.95
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,355,889.91
IVA	856,942.39
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,935,524.41
IVA	949,683.91
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,585,505.53
IVA	1,213,680.88
DEC - Centro Comercial Toluca	9,064,448.54
IVA	1,450,311.77
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,708,258.75
IVA	1,073,321.40
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,420,468.18
IVA	547,274.91
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	48,317,010.10
IVA de Cobranza	7,730,721.63
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	56,047,731.73

Comisiones bancarias	8,874.00
----------------------	-----------------

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	379,240.00
Pago de Derechos BMV	
Administración Fiduciaria	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	
Total de Gastos Mensuales sin IVA	379,240.00
IVA de Gastos Mensuales	-
Total de Gastos Mensuales con IVA	379,240.00

Pago de interés	20,330,547.30
-----------------	---------------

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual	3%	1,648,395.19
---------------	----	--------------

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual	531,521.18
---------------	------------

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	471,230,240.51
Monto de Amortización	45,715,463.28
Monto de Pago de Intereses	3,429,258.51
Nivel de DSCR	20,330,547.30
	1.84

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	21,541,729.35
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)	58,955,584.42
Liberación de Reserva de cupón	68,585.17

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo	21,541,729.35
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	21,541,729.35

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos	6,736,999.01
% Servicio de deuda	1,900,784.47
Remanente	4,836,214.54

8.00%

Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,182,181.13
% Servicio de deuda	10.00%	2,375,980.58
Remanente		806,200.55
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		5,100,985.19
% Servicio de deuda	14.00%	3,326,372.81
Remanente		1,774,612.37
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,644,204.73
% Servicio de deuda	16.00%	3,801,568.93
Remanente		1,842,635.80
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,312,393.33
% Servicio de deuda	15.00%	3,563,970.87
Remanente		3,748,422.46
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		8,663,883.98
% Servicio de deuda	22.00%	5,227,157.28
Remanente		3,436,726.70
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		5,331,457.02
% Servicio de deuda	10.00%	2,375,980.58
Remanente		2,955,476.44
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,329,430.78
% Servicio de deuda	5.00%	1,187,990.29
Remanente		2,141,440.49
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		206,479.77
DJ (Periférico)		117,076.11
DIT (Las Torres)		186,384.97
DRT (Ixtapaluca)		206,556.25
PISL (San Luis)		263,975.59
DEC (Toluca)		315,442.81
ECAPo (Apodaca)		233,447.40
ECJ (Juárez)		119,032.29
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,648,395.19