

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 Río 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

13
mar-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 Río 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	24.00
Área Total Rentada m2	15,454.14
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.84%

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	195.13
Área Total Rentada m2	13,766.73
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.60%

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	302.39
Área Total Rentada m2	18,780.23
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	98.42%

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	174.97
Área Total Rentada m2	18,527.27
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	99.06%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	334.89
Área Total Rentada m2	17,438.29
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	98.12%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	43.86
Área Total Rentada m2	20,150.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.78%

ECAPo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	372.99
Área Total Rentada m2	25,982.00
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.58%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	3,023.63
Área Total Rentada m2	17,951.71
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	85.58%

Ocupación Total 97.07%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 5,573,812.08

Renta Base Contratada sin IVA	3,727,042.18
Cobranza Total sin IVA	4,805,010.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,609,921.65
Cobranza Renta Variable	187,691.53
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	884,275.84
Cobranza de cartera vencida	26,110.34
Cobranza de rentas Adelantadas	97,011.06
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	768,801.67

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,498,428.05

Renta Base Contratada sin IVA	2,930,219.82
Cobranza Total sin IVA	3,015,886.25
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,680,868.28
Cobranza Renta Variable	159,986.88
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	175,031.09
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	482,541.80

DIT - Centro Comercial Las Torres 6,847,186.55

Renta Base Contratada sin IVA	4,357,547.96
Cobranza Total sin IVA	5,902,747.03
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,915,133.28
Cobranza Renta Variable	181,405.90
Cobranza de Guantes	600,000.00

Cobranza de Áreas Comunes	899,866.88
Cobranza de cartera vencida	217,675.59
Cobranza de rentas Adelantadas	88,665.38
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	944,439.52

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 6,248,392.38

Renta Base Contratada sin IVA	4,255,035.68
Cobranza Total sin IVA	5,386,545.15
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,975,162.15
Cobranza Renta Variable	415,257.72
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	748,656.59
Cobranza de cartera vencida	100,470.12
Cobranza de rentas Adelantadas	146,998.59
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	861,847.23

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 9,169,676.11

Renta Base Contratada sin IVA	4,778,144.79
Cobranza Total sin IVA	7,904,893.20
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,533,963.46
Cobranza Renta Variable	215,425.88
Cobranza de Guantes	1,500,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	1,552,635.90
Cobranza de cartera vencida	83,776.33
Cobranza de rentas Adelantadas	19,091.64
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,264,782.91

DEC - Centro Comercial Toluca 9,375,696.58

Renta Base Contratada sin IVA	6,272,887.08
Cobranza Total sin IVA	8,082,497.05
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,680,966.71
Cobranza Renta Variable	146,703.63
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	1,841,986.10
Cobranza de cartera vencida	412,840.61
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,293,199.53

EC Apo - Centro Comercial Apodaca 7,435,258.82

Renta Base Contratada sin IVA	5,182,377.03
Cobranza Total sin IVA	6,409,705.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,406,537.70
Cobranza Renta Variable	267,983.78
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	508,007.72
Cobranza de cartera vencida	1,027,176.67
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,025,552.94

ECJ - Centro Comercial Juárez 3,749,954.13

Renta Base Contratada sin IVA	2,657,371.63
Cobranza Total sin IVA	3,232,719.08
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,268,872.18
Cobranza Renta Variable	111,206.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	180,726.37
Cobranza de cartera vencida	671,914.41
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	517,235.05

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros 44,740,004.05
IVA Total 7,158,400.65

Reembolso de IVA	
Sendero	768,801.67
Periférico	482,541.80
Las Torres	944,439.52
Ixtapaluca	861,847.23
San Luis	1,264,782.91
Toluca	1,293,199.53
Apodaca	1,025,552.94
Juárez	517,235.05
TOTAL IVA	7,158,400.65

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	MONE X	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Periodo	13
Mes	15/abr/16
Días Efectivamente Transcurridos	31
<u>Sobre los Certificados Bursátiles</u>	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,981,908,582.72
Monto de Amortización Objetivo	2,348,557.90
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,979,560,024.82
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,981,908,582.72
Amortización Real	2,348,557.90
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,979,560,024.82
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	4,805,010.41
IVA	768,801.67
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,015,886.25
IVA	482,541.80
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,902,747.03
IVA	944,439.52
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,386,545.15
IVA	861,847.23
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	7,904,893.20
IVA	1,264,782.91
DEC - Centro Comercial Toluca	8,082,497.05
IVA	1,293,199.53
ECÁpo - Centro Comercial Apodaca	6,409,705.88
IVA	1,025,552.94
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,232,719.08
IVA	517,235.05
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	44,740,004.05
IVA de Cobranza	7,158,400.65
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	51,898,404.70
Comisiones bancarias	9,987.60
<u>Sobre la Reserva de Predial</u>	
Monto Mensual a Reservar	391,000.00
<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 ECÁpo Sendero Apodaca</u>	
Arrendamiento MAGA	\$1,165,155.42
IVA de arrendamiento de MAGA	\$1,004,444.33
	160,711.093
<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	-
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	20,542,036.90
<u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u>	
Monto Mensual	3%
	1,533,888.08
<u>Sobre Productos Financieros</u>	
Monto Mensual	295,061.19
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>	
NOI para el cálculo del DSCR	42,038,800.10
Monto de Amortización	2,348,557.90
Monto de Pago de Intereses	20,542,036.90
Nivel de DSCR	1.66
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>	
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	18,744,439.34
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	0
	0
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>	
Monto de la Reserva (3 meses)	59,591,200.50
Liberación de Reserva de cupón	46,971.15
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>	
Monto Total a Liberar del Periodo	18,744,439.34
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
Total de Remanente	18,744,439.34
Remanente a AVP (Sendero)	
Cobranza neta de gastos	4,649,825.25
% Servicio de deuda	8.00%
Remanente	1,831,247.58
	2,818,577.67

Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		2,821,904.80
% Servicio de deuda	10.00%	2,289,059.48
Remanente		532,845.32
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		5,631,173.00
% Servicio de deuda	14.00%	3,204,683.27
Remanente		2,426,489.73
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,076,174.83
% Servicio de deuda	16.00%	3,662,495.17
Remanente		1,413,679.66
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		7,613,921.03
% Servicio de deuda	15.00%	3,433,589.22
Remanente		4,180,331.81
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		7,655,737.86
% Servicio de deuda	22.00%	5,035,930.86
Remanente		2,619,807.01
Remanente a ECAPo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		5,050,569.01
% Servicio de deuda	10.00%	2,289,059.48
Remanente		2,761,509.53
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,135,728.36
% Servicio de deuda	5.00%	1,144,529.74
Remanente		1,991,198.62
Comisión 3% (c/ IVA)	3%	
AVP (Sendero)		144,150.31
DJ (Periférico)		104,952.84
DIT (Las Torres)		205,415.60
DRT (Ixtapaluca)		187,451.77
PISL (San Luis)		275,090.28
DEC (Toluca)		281,270.90
ECAPo (Apodaca)		223,057.76
ECJ (Juárez)		112,498.62
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,533,888.08