

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 17

Días Efectivamente Transcurridos jul-16

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	231.27
Área Total Rentada m2	13,730.59
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.34%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	908.14
Área Total Rentada m2	18,174.48
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	95.24%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	715.95
Área Total Rentada m2	17,986.29
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	96.17%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	45.41
Área Total Rentada m2	17,727.77
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.74%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	59.86
Área Total Rentada m2	20,134.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.70%
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,156.93
Área Total Rentada m2	25,198.06
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	95.61%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	2,414.64
Área Total Rentada m2	18,560.70
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	88.49%
Ocupación Total	96.36%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		4,932,691.00
Renta Base Contratada sin IVA	3,756,458.78	
Cobranza Total sin IVA	4,252,319.83	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,613,489.39	
Cobranza Renta Variable	455,969.34	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	143,530.80	
Cobranza de rentas Adelantadas	39,330.30	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	680,371.17	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,806,160.10
Renta Base Contratada sin IVA	2,948,061.68	
Cobranza Total sin IVA	3,281,172.50	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,664,801.22	
Cobranza Renta Variable	313,887.90	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	274,035.10	
Cobranza de rentas Adelantadas	28,448.28	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	524,987.60	

DIT - Centro Comercial Las Torres	5,643,874.21
Renta Base Contratada sin IVA	4,465,137.03
Cobranza Total sin IVA	4,865,408.80
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,892,708.42
Cobranza Renta Variable	437,948.12
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	534,752.26
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	778,465.41
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,760,787.87
Renta Base Contratada sin IVA	4,148,341.25
Cobranza Total sin IVA	4,966,196.44
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,143,345.72
Cobranza Renta Variable	698,419.35
Cobranza de Guantes	68,965.52
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	55,465.84
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	794,591.43
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,392,357.00
Renta Base Contratada sin IVA	4,886,922.67
Cobranza Total sin IVA	5,510,652.59
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,473,016.88
Cobranza Renta Variable	558,463.96
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	155,485.67
Cobranza de rentas Adelantadas	23,686.08
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	881,704.41
DEC - Centro Comercial Toluca	7,373,686.13
Renta Base Contratada sin IVA	6,291,248.65
Cobranza Total sin IVA	6,356,625.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,881,614.80
Cobranza Renta Variable	355,324.47
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	119,686.70
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,017,060.16
ECapo - Centro Comercial Apodaca	6,159,065.68
Renta Base Contratada sin IVA	4,980,561.78
Cobranza Total sin IVA	5,309,539.38
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,812,450.50
Cobranza Renta Variable	584,116.54
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	595,720.68
Cobranza de rentas Adelantadas	117,251.66
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	849,526.30
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,434,222.78
Renta Base Contratada sin IVA	2,814,935.43
Cobranza Total sin IVA	2,960,536.88
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,270,589.47
Cobranza Renta Variable	261,319.93
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	390,434.62
Cobranza de rentas Adelantadas	38,192.86
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	473,685.90
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	37,502,452.39
IVA Total	6,000,392.38

Reembolso de IVA

Sendero	680,371.17
Periférico	524,987.60
Las Torres	778,465.41
Ixtapaluca	794,591.43
San Luis	881,704.41
Toluca	1,017,060.16
Apodaca	849,526.30
Juárez	473,685.90
TOTAL IVA	6,000,392.38

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%

Periodo	17
Mes	15/ago/16
Días Efectivamente Transcurridos	31
<u>Sobre los Certificados Bursátiles</u>	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,972,535,841.19
Monto de Amortización Objetivo	2,578,808.68
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,969,957,032.51
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,972,535,841.19
Amortización Real	2,578,808.68
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,969,957,032.51
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	4,252,319.83
IVA	680,371.17
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,281,172.50
IVA	524,987.60
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,865,408.80
IVA	778,465.41
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	4,966,196.44
IVA	794,591.43
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,510,652.59
IVA	881,704.41
DEC - Centro Comercial Toluca	6,356,625.97
IVA	1,017,060.16
ECApo - Centro Comercial Apodaca	5,309,539.38
IVA	849,526.30
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,960,536.88
IVA	473,685.90
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	37,502,452.39
IVA de Cobranza	6,000,392.38
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	43,502,844.77
Comisiones bancarias	10,022.40
<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	
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	20,477,469.13
<u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u>	
Monto Mensual	3%
	1,284,674.20
<u>Sobre Productos Financieros</u>	
Monto Mensual	367,465.52
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>	
NOI para el cálculo del DSCR	35,061,286.64
Monto de Amortización	2,578,808.68
Monto de Pago de Intereses	20,477,469.13
Nivel de DSCR	1.69

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		11,629,216.57
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses)		59,399,140.65
Liberación de Reserva de cupón		51,576.17

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo		11,629,216.57
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		11,629,216.57

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos		4,122,541.34
% Servicio de deuda	8.00%	1,844,502.22
Remanente		2,278,039.12

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos		3,118,949.39
% Servicio de deuda	10.00%	2,305,627.78
Remanente		813,321.61

Remanente a DIT (Las Torres)

Cobranza neta de gastos		4,638,296.45
% Servicio de deuda	14.00%	3,227,878.89
Remanente		1,410,417.56

Remanente a DRT (Ixtapaluca)

Cobranza neta de gastos		4,706,639.47
% Servicio de deuda	16.00%	3,689,004.45
Remanente		1,017,635.02

Remanente a PISL (San Luis)

Cobranza neta de gastos		5,267,317.93
% Servicio de deuda	15.00%	3,458,441.67
Remanente		1,808,876.26

Remanente a DEC (Toluca)

Cobranza neta de gastos		5,999,735.13
% Servicio de deuda	22.00%	5,072,381.12
Remanente		927,354.01

Remanente a ECAPo (Apodaca)

Cobranza neta de gastos		3,952,589.34
% Servicio de deuda	10.00%	2,305,627.78
Remanente		1,646,961.56

Remanente a ECJ (Juárez)

Cobranza neta de gastos		2,879,425.33
% Servicio de deuda	5.00%	1,152,813.89
Remanente		1,726,611.44

Comisión 3% (c/ IVA)

	3%	
AVP (Sendero)		127,569.59
DJ (Periférico)		114,184.80
DIT (Las Torres)		169,316.23
DRT (Ixtapaluca)		172,823.64
PISL (San Luis)		191,770.71
DEC (Toluca)		221,210.58
ECAPo (Apodaca)		184,771.97
ECJ (Juárez)		103,026.68
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,284,674.20