

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	11
Sobre el Valor de los Inmuebles	ene-16
AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 528,000,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 473,800,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 615,100,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 655,400,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 713,200,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 881,800,000
ECAp - Centro Comercial Apodaca	\$ 625,700,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 482,700,000
Total Valor Avaluo	\$ 4,975,700,000

Sobre la Ocupación	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	39.37
Área Total Rentada m2	15,438.77
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	99.75%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	250.95
Área Total Rentada m2	13,710.91
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.20%
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 Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	94.72
Área Total Rentada m2	18,607.52
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	99.49%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	43.56
Área Total Rentada m2	17,729.62
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.75%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	53.86
Área Total Rentada m2	20,140.68
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.73%
ECAp - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	426.03
Área Total Rentada m2	25,928.96
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.38%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	2,827.65
Área Total Rentada m2	18,147.69
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	86.52%
Ocupación Total	97.35%

Sobre la Cobranza	
AVP - Centro Comercial Sendero	
Renta Base Contratada sin IVA	3,730,350.63
Cobranza Total sin IVA	3,613,200.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,444,633.18
Cobranza Renta Variable	104,875.15
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	-
Cobranza de rentas Adelantadas	39,554.53
Otros Ingresos	24,137.93
IVA Cobranza Total	578,112.12
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,900,780.53
Renta Base Contratada sin IVA	2,954,415.76
Cobranza Total sin IVA	3,362,741.84
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,398,526.61
Cobranza Renta Variable	787,054.10
Cobranza de Guantes	50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	124,710.28
Cobranza de rentas Adelantadas	2,450.84
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	538,038.69
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,657,355.98
Renta Base Contratada sin IVA	4,321,449.78
Cobranza Total sin IVA	4,014,956.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,730,035.76
Cobranza Renta Variable	123,616.28
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	72,639.15
Cobranza de rentas Adelantadas	88,665.38
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	642,393.05

DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	6,014,923.43
Renta Base Contratada sin IVA	4,282,348.31
Cobranza Total sin IVA	5,185,278.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,797,936.27
Cobranza Renta Variable	1,020,427.10
Cobranza de Guantes	185,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	180,717.29
Cobranza de rentas Adelantadas	1,198.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	829,644.61
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,752,186.54
Renta Base Contratada sin IVA	4,824,539.62
Cobranza Total sin IVA	4,958,781.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,438,954.53
Cobranza Renta Variable	170,424.99
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	216,747.30
Cobranza de rentas Adelantadas	48,800.24
Otros ingresos	83,854.43
IVA Cobranza Total	793,405.04
DEC - Centro Comercial Toluca	8,070,537.69
Renta Base Contratada sin IVA	6,243,392.16
Cobranza Total sin IVA	6,957,360.08
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,063,706.47
Cobranza Renta Variable	282,565.40
Cobranza de Guantes	480,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	69,978.45
Cobranza de rentas Adelantadas	28,351.14
Otros ingresos	32,758.62
IVA Cobranza Total	1,113,177.61
ECapo - Centro Comercial Apodaca	6,250,035.24
Renta Base Contratada sin IVA	5,175,193.09
Cobranza Total sin IVA	5,387,961.41
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,999,997.89
Cobranza Renta Variable	862,691.17
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	338,499.90
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	186,772.45
IVA Cobranza Total	862,073.83
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,248,812.61
Renta Base Contratada sin IVA	2,700,197.70
Cobranza Total sin IVA	2,800,700.53
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,361,254.83
Cobranza Renta Variable	39,260.17
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	
Cobranza de cartera vencida	398,073.58
Cobranza de rentas Adelantadas	2,111.96
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	448,112.08
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	36,280,981.52
IVA Total	5,804,957.03

Reembolso de IVA	
Sendero	578,112.12
Periférico	538,038.69
Las Torres	642,393.05
Ixtapaluca	829,644.61
San Luis	793,405.04
Toluca	1,113,177.61
Apodaca	862,073.83
Juárez	448,112.08
TOTAL IVA	5,804,957.03

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		11
Mes		15/feb/16
Días Efectivamente Transcurridos		31
Sobre los Certificados Bursátiles		
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo		2,984,824,919.19
Monto de Amortización Objetivo		1,516,060.77
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo		2,983,308,858.42
Amortizaciones Objetivo Pendientes		-
Saldo inicial Real al inicio del periodo		2,984,824,919.19
Amortización Real		1,516,060.77
Saldo insoluto Real al final del periodo		2,983,308,858.42
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		3,613,200.78
IVA		578,112.12
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		3,362,741.84
IVA		538,038.69
DIT - Centro Comercial Las Torres		4,014,956.56
IVA		642,393.05
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)		5,185,278.82
IVA		829,644.61
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis		4,958,781.50
IVA		793,405.04
DEC - Centro Comercial Toluca		6,957,360.08
IVA		1,113,177.61
ECAPo - Centro Comercial Apodaca		5,387,961.41
IVA		862,073.83
ECJ - Centro Comercial Juárez		2,800,700.53
IVA		448,112.08
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA		36,280,981.52
IVA de Cobranza		5,804,957.03
Flujo Cobranza TOTAL con IVA		42,085,938.55
Comisiones bancarias		11,491.84
Sobre la Reserva de Predial		
Monto Mensual a Reservar		391,000.00
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		\$1,165,155.42
IVA de arrendamiento de MAGA		\$1,004,444.33
		160,711.093
Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)		
Pago de Derechos RNV		-
Pago de Derechos BMV		-
Administración Fiduciaria		512,147.73
Representante Común		200,895.28
Calificadoras		-
Promotor y Cobrador Sustituto		-
Actualización de Avalúos		-
Otros (Supervisor, Diversos)		-
Total de Gastos Mensuales sin IVA		713,043.01
IVA de Gastos Mensuales		114,086.88
Total de Gastos Mensuales con IVA		827,129.89
Pago de interés		20,562,127.22
Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador		
Monto Mensual	3%	1,245,234.80
Sobre Productos Financieros		
Monto Mensual		238,192.47
Sobre el Cálculo del DSCR		
NOI para el cálculo del DSCR		33,063,636.51
Monto de Amortización		1,516,060.77
Monto de Pago de Intereses		20,562,127.22
Nivel de DSCR		1.60
Sobre la Reserva de Residuales		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		11,328,125.89
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0
Sobre la Reserva de Cupón		
Monto de la Reserva (3 meses)		59,666,177.17
Liberación de Reserva de cupón		30,321.21
Sobre la Liberación de Remanentes		
Monto Total a Liberar del Periodo		11,328,125.89
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		11,328,125.89
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		3,476,438.05
% Servicio de deuda	8.00%	1,766,255.04
Remanente		1,710,198.59
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		3,191,788.42

% Servicio de deuda	10.00%	2,207,818.80
Remanente		983,969.62
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		3,775,621.78
% Servicio de deuda	14.00%	3,090,946.32
Remanente		684,681.83
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,911,753.35
% Servicio de deuda	16.00%	3,532,510.08
Remanente		1,379,243.27
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		4,702,351.37
% Servicio de deuda	15.00%	3,311,728.20
Remanente		1,390,623.18
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,581,262.56
% Servicio de deuda	22.00%	4,857,201.36
Remanente		1,724,061.20
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		4,051,852.57
% Servicio de deuda	10.00%	2,207,818.80
Remanente		1,844,033.77
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		2,715,223.82
% Servicio de deuda	5.00%	1,103,909.40
Remanente		1,611,314.42
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		108,396.02
DJ (Periférico)		117,023.42
DIT (Las Torres)		139,720.49
DRT (Ixtapaluca)		180,447.70
PISL (San Luis)		172,565.60
DEC (Toluca)		242,116.13
ECApo (Apodaca)		187,501.06
ECJ (Juárez)		97,464.38
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,245,234.80