

**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	MON EX	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	12
Días Efectivamente Transcurridos	feb-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
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 5,225,700,000</b>

**Sobre la Ocupación**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	48.37
Área Total Rentada m2	15,429.77
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>99.69%</b>
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	182.63
Área Total Rentada m2	13,779.23
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>98.69%</b>
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	302.39
Área Total Rentada m2	18,780.23
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>98.42%</b>
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	145.09
Área Total Rentada m2	18,557.15
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>99.22%</b>
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	114.77
Área Total Rentada m2	17,658.41
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.35%</b>
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	43.86
Área Total Rentada m2	20,150.68
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>99.78%</b>
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	426.03
Área Total Rentada m2	25,928.96
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.38%</b>
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	2,922.45
Área Total Rentada m2	18,052.89
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>86.07%</b>
<b>Ocupación Total</b>	<b>97.26%</b>

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>		<b>4,514,339.16</b>
Renta Base Contratada sin IVA		3,712,380.49
Cobranza Total sin IVA		3,891,671.69
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		3,574,295.92
Cobranza Renta Variable		206,763.91
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		-
Cobranza de cartera vencida		110,611.85
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros Ingresos		-
IVA Cobranza Total		622,667.47
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>		<b>3,726,189.51</b>
Renta Base Contratada sin IVA		2,956,216.59
Cobranza Total sin IVA		3,212,232.34
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		2,610,761.28
Cobranza Renta Variable		189,882.24
Cobranza de Guantes		-
Cobranza de Áreas Comunes		-
Cobranza de cartera vencida		411,588.82
Cobranza de rentas Adelantadas		-
Otros ingresos		-
IVA Cobranza Total		513,957.17
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>		<b>5,071,568.56</b>
Renta Base Contratada sin IVA		4,432,478.09
Cobranza Total sin IVA		4,372,041.86
Cobranza de Renta Base MES sin IVA		3,888,055.31
Cobranza Renta Variable		135,804.87
Cobranza de Guantes		50,000.00
Cobranza de Áreas Comunes		-

Cobranza de cartera vencida	298,181.68
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	699,526.70

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 5,699,037.83**

Renta Base Contratada sin IVA	4,265,739.47
Cobranza Total sin IVA	4,912,963.65
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,932,835.84
Cobranza Renta Variable	631,273.07
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	198,675.05
Cobranza de rentas Adelantadas	150,179.69
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	786,074.18

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 5,989,628.65**

Renta Base Contratada sin IVA	4,778,832.32
Cobranza Total sin IVA	5,163,472.97
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,619,967.34
Cobranza Renta Variable	210,058.39
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	268,460.47
Cobranza de rentas Adelantadas	64,986.77
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	826,155.68

**DEC - Centro Comercial Toluca 7,452,316.17**

Renta Base Contratada sin IVA	6,260,006.46
Cobranza Total sin IVA	6,424,410.49
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,030,285.86
Cobranza Renta Variable	157,584.47
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	208,189.03
Cobranza de rentas Adelantadas	28,351.14
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,027,905.68

**EC Apo - Centro Comercial Apodaca 6,428,637.99**

Renta Base Contratada sin IVA	5,161,349.76
Cobranza Total sin IVA	5,541,929.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,346,200.47
Cobranza Renta Variable	233,162.37
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	962,566.46
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	886,708.69

**ECJ - Centro Comercial Juárez 3,362,994.33**

Renta Base Contratada sin IVA	2,663,256.57
Cobranza Total sin IVA	2,899,133.04
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,254,110.09
Cobranza Renta Variable	112,574.88
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	532,448.07
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	463,861.29

<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>36,417,855.34</b>
<b>IVA Total</b>	<b>5,826,856.86</b>

**Reembolso de IVA**

Sendero	622,667.47
Periférico	513,957.17
Las Torres	699,526.70
Ixtapaluca	786,074.18
San Luis	826,155.68
Toluca	1,027,905.68
Apodaca	886,708.69
Juárez	463,861.29
<b>TOTAL IVA</b>	<b>5,826,856.86</b>

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	MON EX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Periodo	12
Mes	15/mar/16
Días Efectivamente Transcurridos	29

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,983,308,858.42
Monto de Amortización Objetivo	1,400,275.70
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,981,908,582.72
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,983,308,858.42

Amortización Real		1,400,275.70
Saldo insoluto Real al final del periodo		2,981,908,582.72
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación		-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación		-
<b><u>Sobre la Cobranza</u></b>		
<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>		3,891,671.69
IVA		622,667.47
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>		3,212,232.34
IVA		513,957.17
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>		4,372,041.86
IVA		699,526.70
<b>DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)</b>		4,912,963.65
IVA		786,074.18
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>		5,163,472.97
IVA		826,155.68
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>		6,424,410.49
IVA		1,027,905.68
<b>ECApO - Centro Comercial Apodaca</b>		5,541,929.30
IVA		886,708.69
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>		2,899,133.04
IVA		463,861.29
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>		<b>36,417,855.34</b>
IVA de Cobranza		<b>5,826,856.86</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>		<b>42,244,712.20</b>
<b>Comisiones bancarias</b>		<b>10,758.56</b>
<b><u>Sobre la Reserva de Predial</u></b>		
Monto Mensual a Reservar		391,000.00
<b><u>Sobre la Reserva de Gastos mensuales</u></b>		
Monto Mensual a Reservar s/IVA		300,000.00
IVA del Monto para reservar		258,620.69
		41,379.31
<b><u>Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca</u></b>		
Arrendamiento MAGA		\$1,165,155.42
IVA de arrendamiento de MAGA		\$1,004,444.33
		160,711.093
<b><u>Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)</u></b>		
Pago de Derechos RNV		367,125.00
Pago de Derechos BMV		
Administración Fiduciaria		
Representante Común		
Calificadoras		
Promotor y Cobrador Sustituto		
Actualización de Avalúos		
Otros (Supervisor, Diversos)		
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>		<b>367,125.00</b>
IVA de Gastos Mensuales		-
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>		<b>367,125.00</b>
<b>Pago de interés</b>		<b>19,225,768.20</b>
<b><u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u></b>		
Monto Mensual	3%	1,248,661.36
<b><u>Sobre Productos Financieros</u></b>		
Monto Mensual		238,287.83
<b><u>Sobre el Cálculo del DSCR</u></b>		
NOI para el cálculo del DSCR		33,542,417.49
Monto de Amortización		1,400,275.70
Monto de Pago de Intereses		19,225,768.20
Nivel de DSCR		<b>1.64</b>
<b><u>Sobre la Reserva de Residuales</u></b>		
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)		12,914,523.93
Residual retenido	1.4	0
Reserva de Residual Acumulado		0
<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		59,638,171.65
Liberación de Reserva de cupón		28,005.52
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		12,914,523.93
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>12,914,523.93</b>
<b><u>Remanente a AVP (Sendero)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		3,754,701.12
% Servicio de deuda	8.00%	1,650,083.51
Remanente		2,104,617.61
<b><u>Remanente a DJ (Periférico)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		3,041,019.13
% Servicio de deuda	10.00%	2,062,604.39
Remanente		978,414.74
<b><u>Remanente a DIT (Las Torres)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		4,132,343.37
% Servicio de deuda	14.00%	2,887,646.15
Remanente		1,244,697.22
<b><u>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		4,639,022.52
% Servicio de deuda	16.00%	3,300,167.02
Remanente		1,338,855.49
<b><u>Remanente a PISL (San Luis)</u></b>		
Cobranza neta de gastos		4,906,653.16
% Servicio de deuda	15.00%	3,093,906.58
Remanente		1,812,746.57

**Remanente a DEC (Toluca)**

Cobranza neta de gastos		6,047,741.43
% Servicio de deuda	22.00%	4,537,729.66
Remanente		1,510,011.77

**Remanente a EC Apo (Apodaca)**

Cobranza neta de gastos		4,205,560.67
% Servicio de deuda	10.00%	2,062,604.39
Remanente		2,142,956.28

**Remanente a ECJ (Juárez)**

Cobranza neta de gastos		2,813,526.44
% Servicio de deuda	5.00%	1,031,302.19
Remanente		1,782,224.24

**Comisión 3% (c/ IVA)**

	3%	
AVP (Sendero)		116,750.15
DJ (Periférico)		111,785.69
DIT (Las Torres)		152,147.06
DRT (Ixtapaluca)		170,971.14
PISL (San Luis)		179,688.86
DEC (Toluca)		223,569.49
EC Apo (Apodaca)		192,859.14
ECJ (Juárez)		100,889.83
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,248,661.36</b>