

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

Periodo de Cobranza 14

abr-16

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	188.88
Área Total Rentada m2	13,772.98
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	98.65%

DIT - Centro Comercial Las Torres

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	310.24
Área Total Rentada m2	18,772.38
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	98.37%

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca)

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	248.19
Área Total Rentada m2	18,454.05
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	98.67%

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	108.77
Área Total Rentada m2	17,664.41
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.39%

DEC - Centro Comercial Toluca

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	73.74
Área Total Rentada m2	20,120.80
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.63%

ECApo - Centro Comercial Apodaca

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	461.92
Área Total Rentada m2	25,893.07
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.25%

ECJ - Centro Comercial Juárez

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	2,921.68
Área Total Rentada m2	18,053.66
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	86.07%

Ocupación Total 97.16%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 4,619,690.52

Renta Base Contratada sin IVA	3,731,930.43
Cobranza Total sin IVA	3,982,491.83
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,495,845.04
Cobranza Renta Variable	307,412.72
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	123,729.76
Cobranza de rentas Adelantadas	25,331.90
Otros Ingresos	30,172.41
IVA Cobranza Total	637,198.69

DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 3,953,646.70

Renta Base Contratada sin IVA	2,911,423.66
Cobranza Total sin IVA	3,408,316.12
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,955,674.46
Cobranza Renta Variable	184,698.34
Cobranza de Guantes	54,482.76
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	213,460.57
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	545,330.58

DIT - Centro Comercial Las Torres 5,260,668.79

Renta Base Contratada sin IVA	4,345,029.43
Cobranza Total sin IVA	4,535,059.30
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,692,419.05
Cobranza Renta Variable	392,304.60
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	450,335.65
Cobranza de rentas Adelantadas	-

Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	725,609.49
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,960,853.87
Renta Base Contratada sin IVA	4,222,013.18
Cobranza Total sin IVA	5,138,667.13
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,902,688.51
Cobranza Renta Variable	784,282.54
Cobranza de Guantes	255,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	79,160.63
Cobranza de rentas Adelantadas	117,535.45
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	822,186.74
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,827,873.47
Renta Base Contratada sin IVA	4,854,189.37
Cobranza Total sin IVA	5,886,097.82
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,750,648.88
Cobranza Renta Variable	371,942.37
Cobranza de Guantes	350,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	301,974.64
Cobranza de rentas Adelantadas	72,538.83
Otros ingresos	38,993.10
IVA Cobranza Total	941,775.65
DEC - Centro Comercial Toluca	8,333,191.38
Renta Base Contratada sin IVA	6,257,674.23
Cobranza Total sin IVA	7,183,785.67
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,240,568.24
Cobranza Renta Variable	442,959.66
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	126,587.60
Cobranza de rentas Adelantadas	73,670.16
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,149,405.71
ECApo - Centro Comercial Apodaca	6,108,531.32
Renta Base Contratada sin IVA	5,163,115.74
Cobranza Total sin IVA	5,265,975.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,070,221.52
Cobranza Renta Variable	399,537.72
Cobranza de Guantes	150,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	646,216.03
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	842,556.04
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,391,201.63
Renta Base Contratada sin IVA	2,692,694.29
Cobranza Total sin IVA	2,923,449.68
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,585,065.65
Cobranza Renta Variable	7,866.74
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	330,053.10
Cobranza de rentas Adelantadas	464.19
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	467,751.95
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	38,323,842.83
IVA Total	6,131,814.85
<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	637,198.69
Periférico	545,330.58
Las Torres	725,609.49
Ixtapaluca	822,186.74
San Luis	941,775.65
Toluca	1,149,405.71
Apodaca	842,556.04
Juárez	467,751.95
TOTAL IVA	6,131,814.85

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	14
Mes	15/may/16

Días Efectivamente Transcurridos 30

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,979,560,024.82
Monto de Amortización Objetivo	2,035,416.85
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,977,524,607.97
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,979,560,024.82
Amortización Real	2,035,416.85
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,977,524,607.97
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	3,982,491.83
IVA	637,198.69
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	3,408,316.12
IVA	545,330.58
DIT - Centro Comercial Las Torres	4,535,059.30
IVA	725,609.49
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,138,667.13
IVA	822,186.74
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,886,097.82
IVA	941,775.65
DEC - Centro Comercial Toluca	7,183,785.67
IVA	1,149,405.71
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	5,265,975.28
IVA	842,556.04
ECJ - Centro Comercial Juárez	2,923,449.68
IVA	467,751.95
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	38,323,842.83
IVA de Cobranza	6,131,814.85
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	44,455,657.68

Comisiones bancarias 10,266.00

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
IVA del Monto para reservar 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	
Representante Común	
Calificadoras	
Actualización de Avalúos	
Otros	5,100.00
Total de Gastos Mensuales sin IVA	5,100.00
IVA de Gastos Mensuales	816.00
Total de Gastos Mensuales con IVA	5,916.00

Pago de interés 19,863,733.50

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 1,314,553.76

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 293,490.81

Sobre el Cálculo del DSCR

NOI para el cálculo del DSCR	35,804,453.34
Monto de Amortización	2,035,416.85
Monto de Pago de Intereses	19,863,733.50
Nivel de DSCR	1.70

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	13,533,208.11
Residual retenido	0
Reserva de Residual Acumulado	0

Sobre la Reserva de Cupón

Monto de la Reserva (3 meses) 59,550,492.16
Liberación de Reserva de cupón 46,913.78

Sobre la Liberación de Remanentes

Monto Total a Liberar del Periodo 13,533,208.11
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva -
Total de Remanente 13,533,208.11

Remanente a AVP (Sendero)

Cobranza neta de gastos 3,844,385.51
% Servicio de deuda 8.00% 1,751,932.03
Remanente 2,092,453.49

Remanente a DJ (Periférico)

Cobranza neta de gastos 3,235,683.23

% Servicio de deuda	10.00%	2,189,915.03
Remanente		1,045,768.19
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		4,293,373.25
% Servicio de deuda	14.00%	3,065,881.05
Remanente		1,227,492.20
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		4,862,454.50
% Servicio de deuda	16.00%	3,503,864.06
Remanente		1,358,590.44
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		5,627,148.48
% Servicio de deuda	15.00%	3,284,872.55
Remanente		2,342,275.93
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,803,993.30
% Servicio de deuda	22.00%	4,817,813.08
Remanente		1,986,180.22
Remanente a EC Apo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		3,928,186.97
% Servicio de deuda	10.00%	2,189,915.03
Remanente		1,738,271.93
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		2,837,133.23
% Servicio de deuda	5.00%	1,094,957.52
Remanente		1,742,175.72
Comisión 3% (c/ IVA)		
	3%	
AVP (Sendero)		119,474.75
DJ (Periférico)		118,609.40
DIT (Las Torres)		157,820.06
DRT (Ixtapaluca)		178,825.62
PISL (San Luis)		204,836.20
DEC (Toluca)		249,995.74
EC Apo (Apodaca)		183,255.94
ECJ (Juárez)		101,736.05
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,314,553.76