

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**

18
ago-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 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**

**AVP - Centro Comercial Sendero**

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	9.00
Área Total Rentada m2	15,469.14

**Ocupación Total - Centro Comercial Sendero**

	99.94%
--	--------

**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico**

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	270.34
Área Total Rentada m2	13,691.52

**Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico**

	98.06%
--	--------

**DIT - Centro Comercial Las Torres**

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	27.63
Área Total Rentada m2	19,054.99

**Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres**

	99.86%
--	--------

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)**

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	178.40
Área Total Rentada m2	18,523.84

**Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana**

	99.05%
--	--------

**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	102.47
Área Total Rentada m2	20,092.07

**Ocupación Total - Centro Comercial Toluca**

	99.49%
--	--------

**ECAPo - Centro Comercial Apodaca**

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	623.24
Área Total Rentada m2	25,731.75

**Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca**

	97.64%
--	--------

**ECJ - Centro Comercial Juárez**

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,203.63
Área Total Rentada m2	19,771.71

**Ocupación Total - Centro Comercial Juárez**

	94.26%
--	--------

**Ocupación Total**

	<b>98.39%</b>
--	---------------

**Sobre la Cobranza**

**AVP - Centro Comercial Sendero**

Renta Base Contratada sin IVA	3,773,575.18
Cobranza Total sin IVA	4,767,596.84
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,704,736.57
Cobranza Renta Variable	762,663.97
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	82,586.82
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros Ingresos	217,609.49
IVA Cobranza Total	762,815.49

**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico**

Renta Base Contratada sin IVA	2,959,762.96
Cobranza Total sin IVA	3,318,840.32
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,731,269.64
Cobranza Renta Variable	287,549.04
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	300,021.64
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	531,014.45

<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>5,994,727.08</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,472,185.88
Cobranza Total sin IVA	5,167,868.17
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,926,799.81
Cobranza Renta Variable	711,602.51
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	440,800.47
Cobranza de rentas Adelantadas	88,665.38
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	826,858.91
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>6,368,238.34</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,260,192.83
Cobranza Total sin IVA	5,489,860.64
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,008,434.96
Cobranza Renta Variable	1,184,565.08
Cobranza de Guantes	86,206.90
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	210,653.71
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	878,377.70
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>7,069,415.56</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,896,485.20
Cobranza Total sin IVA	6,094,323.76
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,642,434.35
Cobranza Renta Variable	847,073.63
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	302,284.79
Cobranza de rentas Adelantadas	2,530.98
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	975,091.80
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>8,139,556.61</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,281,788.99
Cobranza Total sin IVA	7,016,859.15
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	6,029,345.43
Cobranza Renta Variable	756,413.14
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	231,100.58
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,122,697.46
<b>ECapo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>7,371,349.36</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,124,808.39
Cobranza Total sin IVA	6,354,611.51
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,328,057.81
Cobranza Renta Variable	911,538.76
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,115,014.94
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,016,737.85
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>3,887,377.19</b>
Renta Base Contratada sin IVA	2,995,402.30
Cobranza Total sin IVA	3,351,187.23
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,387,418.66
Cobranza Renta Variable	532,224.74
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	431,522.80
Cobranza de rentas Adelantadas	21.03
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	536,189.96
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>41,561,147.62</b>
<b>IVA Total</b>	<b>6,649,783.62</b>

**Reembolso de IVA**

Sendero	762,815.49
Periférico	531,014.45
Las Torres	826,858.91
Ixtapaluca	878,377.70
San Luis	975,091.80
Toluca	1,122,697.46
Apodaca	1,016,737.85
Juárez	536,189.96
<b>TOTAL IVA</b>	<b>6,649,783.62</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	3,887,377.19	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 18  
 Mes 15/sep/16

Días Efectivamente Transcurridos 31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,969,957,032.52
Monto de Amortización Objetivo	2,456,008.26
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,967,501,024.26
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-

Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,969,957,032.51
Amortización Real	2,456,008.26
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,967,501,024.25

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-

**Sobre la Cobranza**

<b>AVP - Centro Comercial Sendero</b>	4,767,596.84
IVA	762,815.49
<b>DJ - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	3,318,840.32
IVA	531,014.45
<b>DIT - Centro Comercial Las Torres</b>	5,167,868.17
IVA	826,858.91
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	5,489,860.64
IVA	878,377.70
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	6,094,323.76
IVA	975,091.80
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	7,016,859.15
IVA	1,122,697.46
<b>ECApO - Centro Comercial Apodaca</b>	6,354,611.51
IVA	1,016,737.85
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	3,351,187.23
IVA	536,189.96
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA</b>	<b>41,561,147.62</b>
IVA de Cobranza	<b>6,649,783.62</b>
<b>Flujo Cobranza TOTAL con IVA</b>	<b>48,210,931.24</b>

Comisiones bancarias 10,045.60

**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
	41,379.31

**Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca**

Arrendamiento MAGA	\$1,194,726.93
IVA de arrendamiento de MAGA	\$1,029,937.01
	164,789.922

**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	
<b>Total de Gastos Mensuales sin IVA</b>	-
IVA de Gastos Mensuales	-
<b>Total de Gastos Mensuales con IVA</b>	-

Pago de interés 20,459,704.00

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual	3%	1,423,443.48
---------------	----	--------------

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual 357,081.82

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR	38,987,837.31
Monto de Amortización	2,456,008.26
Monto de Pago de Intereses	20,459,704.00
Nivel de DSCR	1.75

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	15,679,301.17
Residual retenido	1.4
Reserva de Residual Acumulado	0

**Sobre la Reserva de Cupón**

Monto de la Reserva (3 meses)	59,350,020.49
Liberación de Reserva de cupón	49,120.16

**Sobre la Liberación de Remanentes**

Monto Total a Liberar del Periodo	15,679,301.17
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva	-
<b>Total de Remanente</b>	<b>15,679,301.17</b>

**Remanente a AVP (Sendero)**

Cobranza neta de gastos	4,625,884.26	
% Servicio de deuda	8.00%	1,833,256.98
Remanente	2,792,627.28	

**Remanente a DJ (Periférico)**

Cobranza neta de gastos	3,141,699.59	
% Servicio de deuda	10.00%	2,291,571.23
Remanente	850,128.37	

**Remanente a DIT (Las Torres)**

Cobranza neta de gastos	4,919,871.15	
% Servicio de deuda	14.00%	3,208,199.72
Remanente	1,711,671.44	

**Remanente a DRT (Ixtapaluca)**

Cobranza neta de gastos	5,206,435.48	
% Servicio de deuda	16.00%	3,666,513.96
Remanente	1,539,921.52	

**Remanente a PISL (San Luis)**

Cobranza neta de gastos	5,828,612.67	
% Servicio de deuda	15.00%	3,437,356.84
Remanente	2,391,255.83	

**Remanente a DEC (Toluca)**

Cobranza neta de gastos	6,627,149.55	
% Servicio de deuda	22.00%	5,041,456.70
Remanente	1,585,692.86	

**Remanente a ECAPo (Apodaca)**

Cobranza neta de gastos	4,982,743.85	
% Servicio de deuda	10.00%	2,291,571.23
Remanente	2,691,172.63	

**Remanente a ECJ (Juárez)**

Cobranza neta de gastos	3,262,616.87	
% Servicio de deuda	5.00%	1,145,785.61
Remanente	2,116,831.25	

**Comisión 3% (c/ IVA)**

3%

AVP (Sendero)	143,027.91
DJ (Periférico)	115,495.64
DIT (Las Torres)	179,841.81
DRT (Ixtapaluca)	191,047.15
PISL (San Luis)	212,082.47
DEC (Toluca)	244,186.70
ECAPo (Apodaca)	221,140.48
ECJ (Juárez)	116,621.32
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>	<b>1,423,443.48</b>