

21 JUN 2023

Fitch Sube la Calificación de ACOSTCB 15 a 'AAA(mex)vra'; Perspectiva Estable

Fitch Ratings - Mexico City - 21 Jun 2023: Fitch Ratings subió la calificación de los certificados bursátiles (CB) ACOSTCB 15 a 'AAA(mex)vra' desde 'AA+(mex)vra'. La Perspectiva se modificó a Estable desde Positiva.

El alza en la calificación refleja la mejora observada en el desempeño de acuerdo con la Perspectiva de la última revisión y la fortaleza del flujo de caja de las propiedades. Desde 2021, la cobranza se recuperó hasta alcanzar los niveles previos a la pandemia de coronavirus, además ha mostrado un crecimiento gradual y sostenible acorde con la calidad del portafolio que permite incrementos en el precio de renta, una baja rotación de inquilinos y riesgo de renovación bajo.

Rating Actions

ENTITY/DEBT	RATING	RECOVERY	PRIOR
ACOSTCB 15 F2284			
<ul style="list-style-type: none"> ACOSTCB 15 ENac LP MX91AC0P0017 	AAA(mex)vra ●	Alza	AA+(mex)vra +

RATINGS KEY OUTLOOK WATCH

POSITIVE	+	◇
NEGATIVE	-	◇
EVOLVING	◇	◇
STABLE	●	

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Cobranza Creciente: Desde la última revisión, la cobranza ha aumentado a un ritmo promedio de 7%, consistente con el crecimiento anual observado antes de la pandemia. En abril de 2023, la ocupación era de 98.1%, superior a 95.7% de abril de 2022 y más alta que el promedio previo a la pandemia de 97.5%. Dado que la cobranza reportada refleja la fortaleza del flujo de caja del portafolio de propiedades, el supuesto de flujo de

efectivo neto estabilizado de Fitch (flujo de caja neto de Fitch o FNCF; *Fitch net cash flow*) fue afirmado al considerar que los niveles actuales de cobranza son sostenibles.

Colateral de Calidad Alta: La calidad del portafolio de propiedades soporta los aumentos de precios de renta aun bajo entornos de inflación alta. El riesgo de renovación ya no es preocupante para la agencia, debido a que los contratos nuevos de arrendamiento, firmados en 2023, tienen una duración promedio de 100 meses. Por otro lado, del total de la renta contratada, alrededor de 60% pertenece a contratos que finalizan entre 2024 y 2025, de acuerdo con información a corte de abril de 2023. La concentración de inquilinos principales sigue similar desde la última revisión y se enfoca principalmente en marcas conocidas a nivel nacional con baja rotación. Fitch considera que las características del colateral son sólidas y espera que se mantengan estables incluso en un entorno macroeconómico de tensión.

Supuestos de Apalancamiento Se Afirman: Fitch mantuvo estable el valor de la propiedad en MXN5,017 millones calculado con el FNCF y una tasa de capitalización de 10.4%. En los últimos 12 meses la transacción ha amortizado 4.82% y alcanzó un saldo insoluto de 79.35% a mayo de 2023. Al considerar el saldo insoluto actual y el valor de la propiedad según Fitch, la agencia calculó una razón de crédito a valor actual (LTV; *loan to value*) de 47.4%. Utilizando el FNCF, la agencia calculó una cobertura de servicio de deuda (DSCR; *debt service coverage ratio*) de 1.41 veces (x). Los niveles bajos de LTV junto con una estructura amortizable y un flujo de caja fuerte de la propiedad respaldan la mejora de la calificación.

Características Estructurales Sólidas: La estructura de la transacción incluye mecanismos que protegen a los CB contra el deterioro del colateral. El pago de principal al vencimiento; tres años de diferencia entre la amortización esperada y el vencimiento legal; y la reserva de liquidez y los mecanismos de retención de efectivo son algunas de las características estructurales que mitigan la exposición a riesgos durante períodos de recesión económica y apoyan la estabilidad de la calificación a lo largo del ciclo. Desde la última revisión, no se ha activado ningún evento ni incumplido con el nivel de DSCR o aforo, las reservas están totalmente fondeadas y la transacción ha seguido el calendario de amortización.

Riesgo De Contraparte Mitigado: La exposición al proveedor de cuentas bancarias a nombre del emisor se considera no significativa ya que la transacción está constituida como una estructura de cuenta fiduciaria, lo que aísla los fondos de la insolvencia del banco. Los riesgos de mezcla e interrupción de pagos son irrelevantes ya que la cobranza se deposita directamente en la cuenta bancaria del fideicomiso. Esto minimiza la posibilidad de perder los fondos en caso de incumplimiento del administrador o de cualquier contraparte. Además, los riesgos de liquidez son mitigados por una reserva totalmente fondeada que cubre los pagos de tres meses de intereses.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

Fitch analizó la sensibilidad de la calificación a cambios en el FNCF bajo escenarios de estrés adicionales; los resultados muestran que la calificación es resiliente a una disminución de 20% en el FNCF. Disminuciones de 30% o más en el Fitch NCF podrían derivar en una baja de calificación.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

La transacción está en la calificación máxima en escala nacional, por lo que un alza no es posible.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Criterios aplicados en escala nacional:

--Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Marzo 1, 2023);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Agosto 25, 2022);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);

--Metodología de Calificación de Créditos Grandes de CMBS (Julio 21, 2022).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 22/julio/2022

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: AV Promotora, S. de R.L. de C.V. (administrador primario), y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (fiduciario), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (representante Común), así como fuentes de información públicas.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: La información utilizada en el análisis incluye Informes de Cobranza a abril de 2023 y Distribución a mayo de 2023. La información incluye, pero no se limita a un portafolio de contratos de arrendamientos de locales bursatilizados a abril/2023.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde la fecha de cierre hasta 31/mayo/2023.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Fitch Ratings Analysts

Diego Rojas

Senior Analyst

Analista de Seguimiento

+52 81 4161 7044

Fitch Mexico S.A. de C.V. Blvd. Manuel Avila Camacho No. 88, Edificio Picasso, Piso 10, Col. Lomas de Chapultepec, Mexico City 11950

Maria Paula Moreno

Managing Director
Presidente del Comité de Calificación
+57 601 241 3257

Media Contacts

Liliana Garcia

Monterrey
+52 81 4161 7066
liliana.garcia@fitchratings.com

Applicable Criteria

[Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(pub.01 Mar 2023\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub.22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub.25 Aug 2022\)](#)

[Metodología de Créditos Grandes de CMBS \(pub.21 Jul 2022\)](#)

Additional Disclosures

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Status](#)

DISCLAIMER & DISCLOSURES

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la

sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o

retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2023 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

Endorsement policy

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's [Regulatory Affairs](#) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.