

Calificación

ACOSTCB 15 HR AAA (E)
Observación Negativa



HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) y modificó la Perspectiva de Estable a Observación Negativa para la emisión ACOSTCB 15

La modificación en la Perspectiva para ACOSTCB 15 se debe a las presiones observadas de abril a junio de 2020 en cobranza debido a la contingencia sanitaria por COVID-19 que resultó en el cierre temporal de operaciones, lo cual afectó a la mayoría de los arrendatarios de los centros comerciales del portafolio de inmuebles del Fideicomiso. Lo anterior se ve reflejado en una cobranza total para el periodo de abril a junio de 2020 de P\$61m (-60.6% vs. P\$154m de abril a junio de 2019), siendo P\$45m de renta base (vs. P\$114m de abril a junio de 2019) y P\$15m de renta variable (vs. P\$40m de abril a junio de 2019). Estas disminuciones en la cobranza se observan en todos los inmuebles del portafolio, siendo Ixtapaluca, Toluca y Juárez los centros comerciales más afectados, con una caída en la cobranza de 73.0%, 70.0% y 63.9%, respectivamente. Como consecuencia de esto, se observó una caída en el NOI (Ingreso Neto Operativo, por sus siglas en inglés) de 63.1%, alcanzando P\$54m (vs. P\$146m de abril a junio de 2019).

Debido a estas disminuciones en la cobranza, Banco Invex, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor 2284, publicó un evento relevante el pasado 14 de julio en donde se declara un Evento de Aceleración debido a que el DSCR fue inferior a 1.2x durante dos periodos consecutivos, siendo de 1.01x en mayo y 0.68x en junio de 2020. Como resultado de lo anterior, el Fiduciario aplicará todos los remanentes, en tanto no se notifique lo contrario, para amortizar el principal de la Emisión, comenzando con las amortizaciones objetivo pendiente de pago. Hay que mencionar que, desde abril de 2020 no se llevan a cabo las amortizaciones objetivo, con lo que se alcanza un saldo total de amortizaciones pendientes de pago de P\$24m, sin que esto constituya un evento de incumplimiento.

Es importante recalcar que, a pesar de esto, no se observan presiones significativas en el factor de ocupación total, cerrando en 98.4% (vs. 98.6% a junio de 2019). Sin embargo, aproximadamente el 30% de los arrendatarios de los centros comerciales pertenecen al giro del entretenimiento, lo que podría impactar la ocupación y mantener las presiones en la cobranza si la crisis sanitaria y baja afluencia en los centros comerciales se prolonga más allá de 2020. HR Ratings dará seguimiento a la transacción y a cualquier impacto en la calificación que pudiera ocurrir.

Contactos

Heinz Cederborg
Subdirector de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

Cáculo del DSCR

	NOI	Intereses	Principal Objetivo	DSCR
Ene-20	145	57	21	1.86
Feb-20	147	56	21	1.91
Mar-20	145	56	20	1.89
Abr-20	111	55	21	1.47
May-20	81	57	23	1.01
Jun-20	54	56	24	0.68

Fuente: HR Ratings con base en información del Fiduciario.
Nota: Los datos utilizados para el cálculo del DSCR corresponden a los últimos tres periodos de acuerdo con los documentos del Fideicomiso.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano + 52 55 1500 0763
jose-luis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

ACOSTCB 15

CEBURS Fiduciarios Acosta Verde

HR AAA (E)

Corporativos
24 de julio de 2020

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Flujos Futuros, agosto de 2016

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR AAA (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	8 de noviembre de 2019
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Mayo de 2007 a junio de 2020
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información proporcionada por el Fideicomitente
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).