

FECHA: 01/12/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	ACOSTCB
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

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

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (1 de diciembre de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) y modificó de Observación Negativa a Perspectiva Estable para la Emisión ACOSTCB 15

La ratificación de la calificación y modificación de la Perspectiva de ACOSTCB 15 (la Emisión y/o la Estructura) se basa en la máxima caída en la cobranza de 32.0% (vs. 34.2% en la revisión anterior) que soporta la Estructura para seguir cumpliendo con sus obligaciones financieras, mediante una disminución en el factor de ocupación de hasta 72.0% (vs. 62.9% en la revisión anterior). Como resultado de lo anterior, se alcanza una tasa de estrés anualizada (TEA) de 3.4% (vs. 3.5% en la revisión anterior). Para los siguientes periodos, esperamos una recuperación en progresiva en la renta por metro cuadrado tras la emergencia sanitaria por COVID 19 durante 2021, así como el crecimiento anual con base en la inflación a partir de 2022 y una estabilidad en los gastos operativos que resultará en un ingreso neto operativo (NOI, por sus siglas en inglés) acumulado durante la vida de la Emisión de P\$6,595m y un margen NOI de 92.7%.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Presión en los niveles de cobranza. Como resultado de la emergencia sanitaria por COVID 19, aproximadamente el 75% de los arrendatarios cerraron temporalmente operaciones, lo que resultó en niveles de cobranza total durante los UDM a octubre de 2020 de P\$453m (-24.8% vs. P\$603m UDM a octubre de 2019 y -18.0% vs. P\$553m en el escenario base). Ante esta situación, Acosta Verde otorgó apoyos a sus arrendatarios los cuales consistían en el descuento de la renta de hasta 40% y diferimientos de pago, según el caso de cada arrendatario. Como resultado de lo anterior, la Estructura pudo mantener estables sus niveles de ocupación promedio de los UDM, cerrando en 98.3% (vs. 98.6% a octubre de 2019 y 97.7% en el escenario base).

Generación de NOI. Debido a las presiones en la cobranza se observa un NOI de P\$421m (-26.2% vs. P\$571m a octubre de 2019 y -18.1% vs. P\$515m en el escenario base). Sin embargo, debido a que el gasto de administración de la cartera equivale el 3.0% de la cobranza total, se observa un margen NOI de 92.9% (vs. 94.7% a octubre de 2019 y 93.0% en el escenario base).

Amortización objetivo pendiente de pago. Debido a las presiones en la cobranza, la Estructura no fue capaz de cubrir al 100% con el calendario de amortización objetivo, sin que esto represente un evento de incumplimiento. Se observó el incumplimiento de amortización desde abril de 2020, alcanzando su nivel más alto en agosto, con un saldo pendiente de pago por P\$34m; sin embargo, debido a la mejora en la cobranza en los últimos meses, el saldo pendiente de pago a octubre es de P\$14m.

Evento de amortización acelerada. El pasado 14 de julio se declaró un evento de amortización acelerada debido a que el DSCR fue inferior a 1.2x en dos meses consecutivos, con lo que los recursos remanentes después del pago de gastos operativos e intereses se utilizaría para amortizar principal. Sin embargo, el pasado 24 de noviembre se declaró la desactivación del evento de aceleración. A pesar de esto, los recursos remanentes seguirán siendo utilizados para la amortización objetivo hasta que se cumpla en su totalidad con la amortización pendiente de pago, y no se liberarán al Fideicomitente hasta que se presente un DSCR promedio de seis meses mínimo de 1.4x.

FECHA: 01/12/2020

Expectativas para Periodos Futuros

Recuperación de la cobranza. Proyectamos una recuperación en la cobranza posterior a la emergencia sanitaria durante 2021, estimando que para abril de 2021 se alcance una renta promedio como la observada en 2019, así como un factor de ocupación de 98.1% para agosto de 2021. Lo anterior resultará en una cobranza acumulada de P\$7,112m durante la vida de la Emisión.

Generación de NOI. Como resultado de la mejora en la cobranza, así como a la estabilidad en gastos operativos, de acuerdo con lo observado, contemplamos un NOI acumulado durante la vida de la Emisión de P\$6,595m, lo que representa un margen NOI acumulado de 92.7%.

Pago del saldo de principal objetivo pendiente y liberación de remanentes. De acuerdo con la cobranza proyectada, estimamos que, para diciembre de 2020, la Estructura pague el total del principal objetivo pendiente de pago acumulado. Además, esperamos que se liberen remanentes al Fideicomitente hasta junio de 2021, tras presentar un DSCR promedio de seis meses igual o mayor a 1.4x. Estimamos una liberación de remanentes totales durante la vida de la emisión de P\$2,496m.

Máxima caída en el factor de ocupación de 70.0%. Esto bajo el escenario de estrés, con lo cual la Emisión alcanza a cumplir sus obligaciones financieras en tiempo y forma. Esto representa una TEA de 3.4% (vs. 3.5% en la revisión anterior) y una caída máxima en los niveles de cobranza de 32.0% y de 32.0% en términos de NOI, lo que refleja la fortaleza de la Emisión.

Factores adicionales considerados

Calendario de amortizaciones objetivo (no obligatorias) que buscan que la Emisión se pague antes de la fecha de vencimiento. El calendario de amortizaciones objetivo da como resultado que la Emisión se pague en junio de 2031; sin embargo, el plazo legal de la Emisión es febrero de 2035.

Fondo de Residuales conformado por la acumulación de remanentes, en caso de que el DSCR sea inferior a 1.4x, así como mecanismos de aplicación de recursos para amortizar aceleradamente la Emisión que han demostrado representar una fortaleza para la Emisión.

Estructura Independiente. Bajo los Criterios de la Metodología de HR Ratings, se considera que esta transacción es de tipo independiente, en donde en caso de que dejara de existir el Fideicomitente, la sustitución a un administrador sustituto sería relativamente directo, generando menor afectación para el Fideicomiso.

Factores que podrían bajar la calificación

Presiones en la cobranza. En caso de presentarse un escenario, en el que la recuperación esperada se retrase, o el factor de ocupación resulte por debajo del máximo nivel que soporta la estructura, y, por lo tanto, la TEA presente niveles por debajo de 1.5%, la calificación de la Emisión podría verse impactada de manera negativa.

Anexos incluidos en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

Aarón Mejía
Analista Senior de Corporativos
aaron.mejia@hrratings.com

FECHA: 01/12/2020

Emilio Rosete
Analista Senior de Corporativos
emilio.rosete@hrratings.com

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

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) / Observación Negativa

Fecha de última acción de calificación 24 de julio de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Mayo de 2007 a octubre 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

FECHA: 01/12/2020

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).

MERCADO EXTERIOR