

ACOSTCB 15

Grupo Acosta Verde



Credit
Rating
Agency

ACOSTCB 15
HR AAA (E)
Perspectiva
Estable

Corporativos
5 de noviembre de 2024

2022

HR AAA (E)
Perspectiva Estable

2023

HR AAA (E)
Perspectiva Estable

2024

HR AAA (E)
Perspectiva Estable



Jesús Pineda

Subdirector de Corporativos
Analista Responsable

jesus.pineda@hrratings.com



Mirthala Alarcón

Analista Sr.

mirthala.alarcon@hrratings.com



Heinz Cederborg

Director Ejecutivo Sr. de
Corporativos / ABS

heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión ACOSTCB 15 de Grupo Acosta Verde

La ratificación de la calificación de ACOSTCB 15 (la Emisión o la Estructura) se basa en la máxima caída en la cobranza de 40.8% (vs. 51.0% en la revisión anterior) que podría soportar la estructura para seguir cumpliendo con sus obligaciones financieras; esto a partir de una disminución del factor de ocupación de hasta 59.1% (vs. 58.1% en la revisión anterior). Como resultado de lo anterior, se alcanza una tasa de estrés anualizada (TEA) de 5.0% (vs. 4.4% en la revisión anterior). Para los siguientes periodos estimamos un crecimiento en la renta promedio por metro cuadrado (m²) con base en la inflación estimada por HR Ratings, así como una estabilidad en los gastos operativos que resultará en un ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) acumulado durante la vida de la Emisión de P\$5,736 millones (m) y un margen NOI de 93.4%.

Desempeño Histórico / Compartico vs. Proyecciones

- **Evolución de la cobranza.** Durante los UDM de septiembre de 2024, la Emisión reportó un monto total de P\$778m, 7.9% año contra año (a/a) y 1.5% por encima de nuestro escenario base. Lo anterior se debe principalmente al aumento en los niveles de ocupación promedio que se mostraron durante los UDM, los cuales reportaron un 98.4% en comparación con 98.1% durante el mismo periodo del año anterior.
- **Incremento en el NOI.** A causa de las mejoras observadas en la cobranza, se observa un NOI de P\$738m vs. P\$683m del mismo periodo del año anterior y P\$718m en nuestro escenario base. Por su parte, los gastos relacionados con administración de cartera y renta de espacios aumentaron 7.9% y 5.0% respectivamente.
- **Amortización objetivo.** Durante los UDM hasta septiembre de 2024, la Estructura fue capaz de cubrir, por tercer año consecutivo, con las amortizaciones objetivo determinadas en el calendario, por lo que no se generó saldo de principal



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

pendiente de pago para los siguientes periodos. Al cierre de septiembre de 2024, el saldo insoluto de la Emisión alcanzó P\$2,134m.

Expectativa para Periodos Futuros

- **Incremento en la cobranza.** Estimamos un incremento anual en la renta por m² en función de la inflación proyectada por HR Ratings para cada periodo. Asimismo, estimamos que el factor de ocupación se mantendrá constante, de acuerdo con el último periodo observado (98.3%). De esta forma, esperamos que la Emisión reporte una cobranza total acumulada de P\$6,140m durante su vigencia.
- **Generación de NOI.** En línea con los incrementos en la cobranza y en conjunto con una estimación de gastos de operación estables, contemplamos que el NOI de la Emisión presentará un crecimiento sostenido. Lo anterior se traducirá en un NOI total acumulado de P\$5,736m, así como un margen NOI de 93.4%.
- **Máxima caída en el factor de ocupación.** Dentro de nuestro escenario de estrés consideramos que aun con un factor de ocupación de 59.1%, la Emisión alcanzaría a cumplir sus obligaciones financieras en tiempo y forma. Lo anterior daría como resultado una TEA de 5.0% (vs. 4.4% en la revisión anterior) y una caída máxima en los niveles de cobranza de 40.8% y de 42.0% 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 marzo de 2032; sin embargo, el plazo legal de la Emisión es febrero de 2035.
- **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, el cambio de un administrador sustituto sería relativamente directo, lo que generaría menor afectación para el Fideicomiso.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Presiones en la cobranza.** En caso de presentarse un escenario de estrés, en el que la cobranza disminuya drásticamente y la máxima caída en ocupación soportada disminuya y, por lo tanto, la TEA presente niveles por debajo de 1.4%, la calificación de la Emisión podría verse impactada de manera negativa.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Utilidad Operativa Bruta = Cobranza – Cantidades Excluidas.

NOI. Ingreso Neto Operativo

NOI = Cobranza Total – Cantidades Excluidas – Servicios de Operación – Servicios Administrativos – Predial + Recuperación de Gastos.

Margen NOI = NOI / Cobranza Total

UDM. Últimos Doce Meses.

IVA. Impuesto al Valor Agregado.

TEA. Tasa de Estrés Anualizada.

SBA. Superficie Bruta Arrendable.

TMAC. Tasa Media Anual de Crecimiento.

DSCR. Razón de Cobertura de servicio de la Deuda por sus siglas en inglés.

DSCR = (NOI últimos tres meses + Reserva del Servicio de la Deuda) / Servicio de la Deuda últimos tres meses.

Factor de Ocupación = Área Rentada / SBA



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Metodología para Bonos Respaldados por Hipotecas Residenciales o Comerciales, enero 2023.
Calificación anterior	HR AAA (E) con Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	31 de octubre de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Mayo 2007- septiembre 2024
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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 calificadoradora 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS