

Fitch Ratings comenta sobre la emisión ACOSTCB 07

Monterrey, N.L. (Diciembre 22, 2011): Fitch comenta sobre el evento acontecido en uno de los centros comerciales que respaldan los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) ACOSTCB 07.

El pasado 2 de noviembre, ocurrió un incendio en el centro comercial Las Torres, ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. Dicho incidente causó daños en un área que representa el 13.29% del centro comercial. Los ingresos generados por los locales afectados que forman parte de la bursatilización equivalen en promedio al 6 % del ingreso mensual de la transacción. Fitch considera que los niveles de cobertura no se verán drásticamente impactados debido al porcentaje que representan los locales afectados y al cobro del seguro por pérdidas consecuenciales. Además la transacción cuenta con adecuadas mejoras crediticias para hacer frente a este tipo de evento. El nivel de cobertura promedio desde el inicio de la bursatilización es de 1.56.

Entre las mejoras crediticias con las que cuenta la emisión se encuentran: (i) reserva de intereses equivalente a tres pagos de cupón, la cual fue constituida con los recursos de la colocación y no ha sido utilizada, (ii) reserva de residuales que permite capturar los flujos excedentes cuando la cobertura mínima de servicio de deuda (equivalente a 1.4 veces) no se haya alcanzado y (iii) reserva de gastos de predial, la cual se constituye en cada fecha de pago reservando una doceava parte del último pago anual del impuesto predial.

Todos los centros comerciales que forman parte de la emisión cuentan con seguro contra daños que ampara el edificio, los contenidos y las pérdidas consecuenciales. Este último concepto cubre el diferencial entre las rentas contractuales y las rentas efectivamente cobradas.

El día 15 de diciembre de 2011 la Asamblea de Tenedores otorgó la dispensa de la cláusula Décima Séptima II (e) del contrato de fideicomiso para que los recursos provenientes del pago que realice la compañía aseguradora sean aplicados para: (i) la reparación de los daños ocasionados a los activos del fideicomiso y (ii) el complemento de rentas.

De acuerdo con información proporcionada por Grupo Acosta Verde (GAV) la zona afectada ha sido delimitada, permanecerá cerrada para la reconstrucción de la misma y se espera que sea reinaugurada el día 30 de marzo de 2012.

La emisión consiste en la bursatilización de derechos de cobro actuales y futuros sobre los contratos de arrendamiento de locales comerciales. Dichos locales están distribuidos en cinco centros comerciales: Plaza Sendero Monterrey (Nuevo León), Las Torres Plaza Comercial (Chihuahua), Plaza Periférico (Tamaulipas), Plaza Sendero Ixtapaluca (Edo. de México) y Plaza Sendero San Luis Potosí (San Luis Potosí). Los locales comerciales también fueron cedidos en garantía al fideicomiso.

Contactos Fitch Ratings:

Nadia Montes (Analista Líder)
Director Asociado
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612, Monterrey, N.L.

Félix Sánchez (Analista Secundario)
Director Asociado

Relación con medios: Denise Bichara, denise.bichara@fitchratings.com, Monterrey, N.L

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por GAV y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utiliza la siguiente metodología para el análisis de emisiones de financiamiento estructurado, la cual se encuentra disponible en el portal de internet www.fitchratings.com.

-“Global Structured Finance Rating Criteria”, Agosto 16, 2010.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.