
Fitch Ratings ratifica la emisión estructurada SAGUSCB 04, Observación Negativa

Monterrey, N.L. (Junio 7, 2010) Fitch Ratings afirma la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) SAGUSCB 04 y asigna Observación Negativa. Esta transacción se encuentra respaldada por las rentas de los locales de Plaza Fiesta San Agustín Etapa III, las cuotas de estacionamiento de dicho centro comercial y el inmueble Plaza Fiesta San Agustín Etapa III. El monto de emisión de SAGUSCB 04 fue de \$450,000,000 (cuatrocientos cincuenta millones de pesos M.N.) con pagos de interés cada 28 días a tasa variable (CETES₁₈₂ capitalizada a 196 días + 2.85%) y 19 pagos de principal de \$23,684,200 (veintitrés millones seiscientos ochenta y cuatro mil doscientos pesos M.N.) cada 196 días. El vencimiento legal de la emisión es el 17 de febrero de 2015.

Al cierre de marzo del presente año el saldo los CBF es de \$213,158,200 (doscientos trece millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos pesos M.N.), es decir, se ha amortizado el 52% del monto original, lo que representa un bajo nivel de endeudamiento comparado con las rentas que genera el centro comercial.

Las mejoras crediticias con las que cuenta la emisión son: (i) fideicomiso de garantía: que posee el inmueble Plaza Fiesta San Agustín Etapa III, (ii) Reserva de interés: la cual fue constituida desde el inicio de la emisión con 9 pagos de cupón y deberá incrementarse hasta conformar el equivalente a 18 pagos de cupón y (iii) Reserva de principal: la cual fue constituida desde el inicio de la emisión con 1.5 pagos de amortización de principal y deberá incrementarse hasta formar 3 pagos de principal.

Al cierre de marzo 2010 se cumple con el nivel de la reserva de interés de los 18 cupones a tasa de interés actual por lo que los recursos excedentes podrán ser retirados de dicha reserva para depositarse a la cuenta general. A la misma fecha el saldo en la reserva de principal es de \$61,617,487 (sesenta y un millones seiscientos diecisiete mil cuatrocientos ochenta y siete pesos M.N.), lo cual representa 2.6 pagos de principal. En su conjunto las reservas representan \$90,498,007 (noventa millones cuatrocientos noventa y ocho mil siete pesos M.N.) a marzo 2010.

La ratificación se deriva del proceso de monitoreo efectuado por Fitch con relación al desempeño de la transacción. Si bien la emisión ha tenido coberturas estrechas y se ha presentado una tendencia a la baja en los ingresos, esta transacción se ha beneficiado por la baja en las tasas de interés de mercado y porque cuenta con suficiente liquidez ya que las reservas representan 42.3% de la deuda actual.

A pesar de que el nivel de ocupación se ha mantenido estable a lo largo de la vida de la emisión se sigue presentando una tendencia a la baja en los ingresos en términos nominales debido a la intensa competencia en la zona que genera la disminución de los precios de renta por metro cuadrado. Inmobiliaria Valle Colorines (IVC) pudo renovar la mayoría de los contratos que expiraron en 2009 sin embargo, una de las tiendas ancla no renovó el contrato y abandonó el centro comercial el último día de mayo de 2010, esta tienda ancla representaba el 5% de ingresos para el centro comercial y el 31% de espacio en dicho centro comercial.

La observación negativa se deriva del posible impacto que tendrá la salida de la tienda ancla sobre los demás arrendatarios y su posterior efecto en los ingresos del centro comercial.

La calificación considera el pago completo y puntual de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo a los términos y condiciones de los documentos legales que respaldan la transacción.

Fitch utilizó la siguiente metodología disponible en nuestro sitio web: www.fitchratings.com:

“Global Structured Finance Rating Criteria”, September 30, 2009.

Para mayor detalle e información sobre la evolución de esta emisión ingrese a nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.com>

Contactos Fitch Ratings:

Nadia Montes Chavarría, José Pablo Zúñiga Arias, Félix Sánchez Cano Monterrey +52 (81) 8399-9100

La calificación de Fitch se basa en información obtenida del fideicomiso y otras fuentes que considera confiables. Fitch no audita o verifica la veracidad de la información, por lo que la responsabilidad de la misma es de la fuente que la emite. La calificación puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en la emisión, debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión. La presente no es una recomendación para comprar, vender, o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores, sino una opinión sobre la probabilidad de pago oportuno de la emisión, incluyendo principal e intereses.