

---

## **Fitch Ratings ratifica la emisión estructurada ACOSTCB 07, perspectiva estable**

---

**Monterrey, N.L. (Junio 29, 2010)** Fitch Ratings ratifica la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) ACOSTCB 07 en AA+(mex) y mantiene la perspectiva estable. Los CBF fueron emitidos el 8 de mayo de 2007 por el Fideicomiso Irrevocable número 584 por un monto de \$1,130,000,000.00 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.) con pago de interés mensual a tasa fija de 8.98% y amortización total al vencimiento (8 de noviembre de 2024) con posibilidad de amortizar según tabla de amortización objetivo.

La emisión consiste en la bursatilización de derechos de cobro actuales y futuros sobre los contratos de arrendamiento de locales comerciales propiedad de compañías subsidiarias de Grupo Acosta Verde. Los 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).

Las mejoras crediticias con las que cuenta la emisión son: (i) aforo inmobiliario definido como el valor de los inmuebles fideicomitidos sobre el saldo insoluto de los CBF, el nuevo avalúo realizado en el presente año determina un valor de \$1,968,821,400 (Mil novecientos sesenta y ocho millones ochocientos veintiún mil cuatrocientos pesos, M.N.) para los cinco centros comerciales (ii) reserva de intereses equivalente a tres pagos de cupón la cual fue constituida con los recursos de la colocación, la cual no ha sido utilizada y al 15 de junio de 2010 ascendió a \$24,793,584.1, lo que representa 2.24% del saldo actual de los CBF, (iii) 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, dicha cobertura de deuda es calculada por la división del ingreso neto entre la suma de la amortización objetivo y el pago de interés y (iv) reserva de gastos de predial.

La ratificación se deriva del proceso de monitoreo efectuado por Fitch sobre el desempeño de la transacción. La revisión se efectuó con base en los derechos de cobro de los centros comerciales y los reportes de cobranza y distribución originados por Grupo Acosta Verde al mes de mayo de 2010. La calificación de riesgo se fundamenta en (i) las mejoras crediticias, (ii) niveles de ocupación estables, en promedio el nivel de ocupación es de 91% y para el primer semestre de 2010 la ocupación ha alcanzado niveles por arriba de dicho promedio, (iii) incrementos sostenidos en los ingresos durante la vida de la emisión, (iv) pago de amortizaciones objetivo de acuerdo a tabla de amortización, (v) cobertura del servicio de deuda superior a 1.4 desde el inicio de la emisión por lo que no se ha constituido reserva de residuales y (vi) la fortaleza jurídica de la transacción. La calificación incorpora el riesgo de renovación de los contratos de arrendamiento así como el esquema de amortización objetivo creciente que aumenta conforme se acerca la fecha de vencimiento de los CBF.

El Fideicomiso Emisor, cuyo fiduciario es Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero calificado TR1(mex) / Superior, se somete expresamente a las leyes de México y a los tribunales competentes en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

La perspectiva para las emisiones estructuradas en México proporciona información sobre las expectativas de desempeño de la transacción en un horizonte de dos años. La perspectiva indica la dirección probable de cambio en la calificación si se mantiene la tendencia observada en las variables consideradas en su asignación. Para más información sobre el alcance de la perspectiva relacionada a una transacción, consulte el reporte especial "Introducción de Perspectivas para Bonos de Finanzas Estructuradas en Latinoamérica" con fecha 6 de enero de 2009 que está disponible en [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com).

---

Fitch utilizó la siguiente metodología disponible en nuestro sitio web: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

-“Global Structured Finance Rating Criteria”, Septiembre 9, 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 únicamente principal.

---

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadoradora ‘[www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)’ y ‘[www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com)’. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.