**Evento Relevante de Calificadoras**

FECHA: 09/06/2020

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

| | |
|---|---|
| **CLAVE DE COTIZACIÓN** | GICSA |
| **RAZÓN SOCIAL** | GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V. |
| **LUGAR** | Ciudad de México |

**ASUNTO**

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable para las Emisiones GICSA 15, GICSA 16U, GICSA17, GICSA 18U y GICSA 19 de Grupo GICSA

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (9 de junio de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable para las Emisiones GICSA 15, GICSA 16U, GICSA17, GICSA 18U y GICSA 19 de Grupo GICSA

La ratificación de las Emisiones de GICSA, se basa en la calificación corporativa publicada el 09 de junio del 2020 por HR Ratings, la cual se fundamenta en el incremento mostrado en ingresos UDM al 1T20, cerrando en P$5,796m (+2.7% a/a vs. P$5,641m UDM al 1T19), debido principalmente a ventas del proyecto CERO5CIEN. De igual manera, la Empresa ha generado un incremento en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) cerrando en P$3,501m (+30.3% vs. P$2,687m UDM al 1T29), lograda mediante una cobranza eficiente y una mayor rotación de inventarios del proyecto CERO5CIEN, el cual lleva el 50% vendido al cierre del 1T20. Por el contrario, la Empresa ha sufrido presiones asociadas al COVID-19, por lo que HR Ratings ajustó sus proyecciones realizadas durante la última acción de calificación en diciembre 2019. Dentro de las principales estrategias de la Empresa para reducir las presiones en servicio de deuda se acordó con los tenedores de los certificados bursátiles GICSA16U, GICSA 17, GICSA18U y GICSA19, dado a conocer bajo un comunicado de la Empresa el día 11 de mayo de 2020, realizar una modificación para poder aplazar y capitalizar los intereses por hasta los siguientes tres trimestres. Este mismo acuerdo se realizó con los tenedores de la emisión GICSA15, bajo comunicado de la Empresa el día 02 de junio de 2020. HR Ratings no considera como una reestructura forzada esta capitalización de intereses ya que, de no haber sido aprobada, la Empresa contaba con los recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones originalmente. Dicha estrategia, al igual que acuerdos con instituciones financieras para los créditos bancarios impulsaron la reducción del servicio de la deuda para 2020, cerrando en un DSCR de 2.0x (vs. 1.7x en el escenario base de la última revisión).

Las Emisiones se realizaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles (el Programa) de largo plazo por un monto de hasta P$6,000m a un plazo de 5 años a partir de la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 7 de diciembre de 2015, mismo programa que se amplió hasta P$9,000m.

A continuación, en la tabla incluida en el documento adjunto, se muestran los detalles de las Emisiones.

Principales Factores Considerados

Para la presente acción de calificación, HR Ratings actualizó los escenarios presentados con la información actualmente disponible tanto por parte de la Entidad como lo observado. El escenario base considera condiciones económicas y de mercado probables o esperadas, donde existe una fuerte contracción durante el 2T20 y posteriormente comienza una curva de recuperación paulatina. Por su parte, el escenario de estrés asume una mayor contracción económica y/o una mayor afectación en términos de temporalidad por el COVID-19. A continuación se muestra un comparativo entre los escenarios proyectados anteriormente para los años 2020, 2021 y 2022, así como los escenarios actuales.

Expectativas para Periodos Futuros / Comparativo vs. Proyecciones

Caída en Ingresos. Debido a las presiones asociadas a la contingencia, se espera que el factor de ocupación del portafolio se

reduzca durante el 2020, alcanzando niveles al 4T20 de 70.3% (vs. 93.6% en nuestro escenario base anterior), mostrando una recuperación durante 2021 y 2022. De igual manera se espera que el proyecto de CERO5CIEN muestre una comercialización más lenta derivada de un entorno económico adverso para el desarrollo de vivienda. Como resultado de lo anterior, se espera que los ingresos acumulados para 2020-2022 estén un 17.5% por debajo de nuestras últimas proyecciones. Es importante mencionar que el 70% al 1T20 de los ingresos se encuentran bajo contratos de renta fija.

Disminución en FLE. Se espera que la Empresa muestre una presión en términos de FLE debido a un mayor tiempo de cobranza a los arrendatarios, asociado a prórrogas o el diferimiento de rentas hacía el 4T20 y 1T21. De igual manera, al tener una venta más lenta de CERO5CIEN, se espera que el flujo generado por inventarios impacte el FLE durante 2020, mostrando una recuperación en 2021 y 2022. Bajo estos supuestos, se proyecta que el FLE acumulado para 2020-2022 sea de P$14,247m (-18.3% vs. P$17,444m en el escenario base anterior).

Reestructura de Deuda. La Empresa logró llegar a un acuerdo con las asambleas de los tenedores de las emisiones para realizar el aplazamiento y capitalización de los intereses hasta por los siguientes tres trimestres. En línea con lo anterior, también se logró una negociación con instituciones bancarias para el aplazamiento de intereses y capital de créditos bancarios. Como resultado de esta reestructura, se logró una disminución en el servicio de deuda para 2020, reflejando un DSCR de 2.0x (vs. 1.7x en el escenario base de la revisión anterior).

Factores adicionales considerados

Refinanciamiento de Deuda. Al cierre del 2019, la Empresa logró la emisión de bonos internacionales de largo plazo con vencimiento en 2034 por un monto total de P$10,150m, con la finalidad de refinanciar créditos de corto plazo. Los bonos cuentan con un período de gracia de tres años, por lo que los pagos de capital comenzarían hasta 2023.

Ingresos bajo contrato y con Garantía. Al cierre del 1T20, el 70% de los ingresos por arrendamiento de la Empresa se encuentran bajo contrato de renta fija, teniendo una vigencia promedio de 3.2 años al 1T20. Los contratos para sub-anclas tienen plazos promedio de 5 años y entre 6-25 años para anclas. El 100% de los contratos por arrendamiento cuentan con alguna garantía para la Empresa.

Recuperación de Ingresos CERO5CIEN. A pesar de que los ingresos del proyecto CERO5CIEN se tiene contemplado que disminuyan durante el 2020 en comparación con nuestras últimas proyecciones, se espera que el proyecto termine de comercializarse a mediados de 2022 bajo el escenario base.

Factores que podrían subir la calificación

Menor disminución en el Factor de Ocupación. En el supuesto de que la Empresa logre conservar la mayoría de sus contratos de arrendamiento, manteniendo un factor de ocupación por arriba del 82% para el portafolio, la generación de flujo incrementaría y podría reflejar un aumento en la calificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Extensión de la contingencia en centros comerciales. En el caso de que la contingencia mantenga los centros comerciales cerrados hacia finales del 4T20, podría comprometer alguno de los arrendatarios principales de la Empresa, disminuyendo significativamente los flujos generados por lo que la calificación podría bajar.

Rotación más lenta de inventarios. En el supuesto de que el proyecto CERO5CIEN muestre una rotación de inventarios más lenta que la proyectada, generando salidas en flujo por arriba de los P$350m, el FLE se vería impactado y podría generar una baja de calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Contactos

Luis Miranda
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos/ ABS
luis.miranda@hrratings.com

Francisco Medina
Analista de Corporativos
francisco.medina@hrratings.com

Alberto Marín
Analista de Corporativos
alberto.marin@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación 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:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo del 2014.

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 GICSA 15: HR AA- / Perspectiva Estable
GICSA 16U: HR AA- / Perspectiva Estable
GICSA 17: HR AA- / Perspectiva Estable
GICSA 18U: HR AA- / Perspectiva Estable
GICSA 19: HR AA- / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación GICSA 15: 23 de diciembre del 2019
GICSA 16U: 23 de diciembre del 2019
GICSA 17: 23 de diciembre del 2019
GICSA 18U: 23 de diciembre del 2019
GICSA 19: 23 de diciembre del 2019
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2012-1T20
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna e información dictaminada por PWC
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 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**