

FECHA: 01/09/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FSHOP
RAZÓN SOCIAL	CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ y modificó la Perspectiva de Estable a Negativa para Fibra Shop. Asimismo, ratificó la calificación de HR+1 para Fibra Shop.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (01 de septiembre del 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ y modificó la Perspectiva de Estable a Negativa para Fibra Shop. Asimismo, ratificó la calificación de HR+1 para Fibra Shop.

La ratificación de las calificaciones se basa en la generación de FLE positivo de P\$867m (-36.0% vs. P\$1,356m al 2T19), el cual presentó una disminución debido a un menor flujo derivado de actividades de operación por el aumento de las cuentas por cobrar generado por el plan de apoyo que le brindó FSHOP a los locatarios al 2T20. Adicionalmente, se consideró la estabilidad y calidad del portafolio propio conformado por 17 centros comerciales con alto factor de ocupación. Vale mencionar que la estructura de deuda del Fideicomiso es de largo plazo, con el próximo vencimiento en julio 2022.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Disminución de Resultados Operativos. Debido a la emergencia sanitaria por COVID 19, que resultó en el cierre temporal de las operaciones de la mayoría de los arrendatarios de FSHOP, se observa una caída en el 1S20 con respecto al 1S19 en ingresos de 21.9% y 10.1% en EBITDA. La menor caída en EBITDA en comparación con los ingresos se debe a las estrategias de recortes en gastos tomadas por la Empresa para hacer frente a la crisis, los cuales generaron una disminución en gastos al 2T20 de 24.5%.

Estabilidad en los Niveles de Endeudamiento. Debido a la estabilidad del portafolio de la Empresa, así como a que no se cuenta con proyectos de inversión, FSHOP cerró al 2T20 con niveles de deuda total de P\$8,515m (vs. P\$8,347m al 2T19 y P\$8,500m estimados en nuestras últimas proyecciones). Es importante mencionar que el 100% de la deuda es de largo plazo y que se mantiene un Loan To Value (LTV) de 41.0%.

Expectativas para Periodos Futuros

Recuperación de la crisis sanitaria. Proyectamos que con la reapertura con aforos limitados durante el 2T20 comenzará la recuperación tras la emergencia sanitaria, siendo 2021 el año en el que se vuelva a los niveles de afluencia y ocupación observados en 2019 previo a la emergencia por COVID-19. A partir de 2022 estimamos un crecimiento basado en la inflación y sin que se lleven a cabo adquisiciones o proyectos de inversión.

Generación de FLE. Estimamos que durante 2021 comenzará a normalizarse el capital de trabajo, específicamente el incremento en cuentas por cobrar esperado para 2020 producto de los esquemas de apoyo, lo que resultaría en una generación de FLE de P\$806m en 2020 y P\$1,139m en 2021.

Capacidad de refinanciamiento. A pesar de que al 2T20 el 100% de la deuda es de largo plazo, en 2022 y 2023 se van a presentar amortizaciones de pago importantes, las cuales proyectamos que será capaz de refinanciar en un 100% con condiciones similares a las actuales.

FECHA: 01/09/2020

Factores adicionales considerados

Implementación de un esquema de apoyos. Como resultado de la emergencia sanitaria y el perfil de arrendatarios, FSHOP implementó un esquema de apoyos a sus locatarios, los cuales consistían en descuentos en las rentas que oscilaron entre 25% y 35% y el diferimiento del pago de las rentas. Aproximadamente el 74.0% del total de arrendatarios aplicaron para este plan de apoyos, que representan el 55.2% de la SBA total.

Contratación de una línea de crédito revolvente. En julio la Empresa anunció la contratación de una línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta P\$300m por un plazo de tres años, a una tasa de TIIE + 200 puntos base (pbs). Proyectamos que la Empresa pueda usar esta línea en los momentos en los que requiera liquidez.

Factores que podrían subir la calificación

Mejora en las métricas. La mejora en las métricas de FLE y DSCR a través de una recuperación de FSHOP mayor a la estimada en nuestras proyecciones y/o por medio de fuentes de financiamiento adicionales como una posible aportación de inmuebles o de capital, podrían afectar positivamente la calificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Recuperación más prolongada a lo esperado. Si la recuperación tras la crisis sanitaria se prolonga en el mediano plazo, reduciendo la generación de FLE y manteniendo a mediano plazo niveles de años de pago de la deuda neta a FLE como lo observado en el 2T20, aproximadamente 10 años, la calificación podría verse impactada negativamente.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Contactos

Heinz Cederborg
Subdirector de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

Vanessa Isea
Analista Sr. de Corporativos
vanessa.isea@hrratings.com

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo Sr. de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. 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 de 2014.
Nota Técnica relativa a la calificación de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), noviembre de 2019.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

FECHA: 01/09/2020

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 FSHOP LP: HR AA+ | Perspectiva Estable

FSHOP CP: HR+1

Fecha de última acción de calificación FSHOP LP: 8 de abril de 2019

FSHOP CP: 8 de abril de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T14 - 2T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG

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,

FECHA: 01/09/2020

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