

FECHA: 13/11/2020

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión FRISACB 17 de Grupo Frisa

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (13 de noviembre de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión FRISACB 17 de Grupo Frisa

La ratificación de la calificación de la emisión FRISACB 17 se debe a los niveles de la tasa de estrés anualizada de 2.3% (vs. 2.4% en la última revisión), con lo que la Estructura podría soportar una caída en el factor de ocupación hasta 77.1% (vs. 76.0% en la última revisión). Consideramos también las presiones observadas en la cobranza debido a la contingencia sanitaria por COVID 19, por lo que algunos de sus arrendatarios tuvieron que suspender temporalmente operaciones, alcanzando niveles de cobranza, en los últimos doce meses (UDM) de P\$294m (vs. P\$349m UDM a septiembre de 2019 y P\$363m en el escenario base), Sin embargo, a pesar de las presiones, la Estructura fue capaz de amortizar la deuda de acuerdo con su calendario objetivo, presentando un DSCR promedio en los UDM de 2.2x, siendo junio de 2020 el periodo con un menor DSCR con niveles de 1.97x, lo que refleja la estabilidad del portafolio, el cual está compuesto de los locales de 20 centros comerciales, los cuales cuentan con más de 15 años de operación.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Deterioro en los niveles de cobranza. Debido al cierre temporal de algunos arrendatarios como resultado de la emergencia sanitaria por COVID 19 se observan presiones en la cobranza, con una caída en los UDM de 14.4% y 19.0% respecto al mismo periodo del año anterior y a nuestras proyecciones, respectivamente, con lo que se alcanzaron P\$294m (vs. P\$343m en septiembre de 2019 y P\$363m en nuestro escenario).

Niveles de NOI. En los UDM la Emisión presentó un NOI de P\$180m, lo que es una disminución de 16.7% respecto al mismo periodo del año anterior y 14.2% respecto a nuestras proyecciones como resultado de una menor cobranza. Sin embargo, como resultado de un control de gastos eficiente, se alcanzó un margen NOI de 61.2% (vs. 62.3% en septiembre de 2019 y 57.9% en nuestro escenario base).

Cumplimiento del servicio de la deuda y DSCR. A pesar de la disminución en la cobranza, se observó el pago puntual de los intereses y del principal de P\$129m y un DSCR promedio de 2.2x, lo que refleja la capacidad de pago de la Estructura.

Expectativas para Periodos Futuros

Máxima caída en el factor de ocupación de 77.1% bajo el escenario de estrés, con lo cual la Emisión alcanza a cumplir sus obligaciones financieras en tiempo y forma. Esto representa una TEA de 2.3% (vs. 2.4% en la revisión anterior) y una caída máxima en los niveles de cobranza de 19.0% y de 29.8% en términos de NOI, lo que refleja la fortaleza de la Emisión.

Incremento en los niveles de cobranza. Proyectamos que la Emisión presente una recuperación en los niveles de cobranza hacia marzo de 2021, con lo que alcanzará una cobranza similar a la observada previo a la pandemia por COVID 19. Estimamos además, un crecimiento en la renta por metro cuadrado con base en la inflación a partir de 2022, así como niveles de ocupación estables, lo que en conjunto se verá reflejado en una tasa media anual de crecimiento (TMAC) para el periodo

FECHA: 13/11/2020

2021-2032 de 3.0%, alcanzando un ingreso acumulado de P\$4,625m al vencimiento de la Emisión.

Niveles estables de DSCR. Como consecuencia del NOI proyectado, así como del calendario de amortizaciones objetivo y la tasa fija de la Emisión, esperamos un DSCR promedio de 2.5x, por encima del DSCR mínimo y DSCR requerido de 1.15x y 1.25x, respectivamente.

Factores adicionales considerados

Reserva del Servicio de la Deuda equivalente a los cuatro periodos próximos de pago de intereses. Al cierre de septiembre de 2020, la reserva cerró en P\$30m, equivalente a una garantía de pago para los siguientes cuatro periodos de los CEBURS, en caso de existir un tema de liquidez.

Retención de recursos en caso de que el DSCR sea inferior a 1.25x. Estos recursos se aplicarán al pago de intereses y amortizaciones objetivo, en caso de que no sea subsanado en tres periodos, lo que representa un mecanismo de fortaleza.

Criterio de No Elegibilidad. Nuestras proyecciones no incorporan el criterio de no elegibilidad, ya que la cobranza de los activos no elegibles sigue entrando a las cuentas del Fideicomiso con normalidad.

Apoyos a arrendatarios por COVID 19. Como parte de los apoyos a los arrendatarios que tuvieron cierres temporales por la crisis sanitaria por COVID 19, Grupo Frisa otorgó descuentos de hasta 40%, al 36.6% de la cartera; diferimiento de pagos al 17.9% de la cartera y pago de la renta con tarjeta de crédito al 0.3% de la cartera total. El restante 45.5% de la cartera no recibió ningún apoyo ya que se consideran actividades esenciales y no cerraron en ningún momento.

Factores que podrían bajar la calificación

Presiones en la cobranza. En caso de presentarse un escenario de estrés, en el que la cobranza disminuya drásticamente y la máxima caída en ocupación soportada disminuya y, por lo tanto, la TEA presente niveles por debajo de 1.5%, la calificación de la Emisión podría verse impactada de manera negativa.

Anexos incluidos en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

Jocelyn Hernández
Analista de Corporativos
jocelyn.hernandez@hrratings.com

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo Senior 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

FECHA: 13/11/2020

análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para la Bursatilización de Flujos Futuros, agosto de 2016.
Criterios Generales Metodológicos, octubre de 2020.

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 HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación 4 de julio de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2011 - septiembre 2020

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información proporcionada por el Fideicomitente y Agente Estructurador

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Zurich

Compañía de Seguros : Equivalente a HR AA+ con Perspectiva Estable otorgada por un tercero.

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

FECHA: 13/11/2020

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