

FECHA: 04/07/2019

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 (4 de julio de 2019) - 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 un incremento en la tasa de estrés anualizada (TEA), para alcanzar niveles de 2.4% (2.1% en la última revisión), con lo que la Emisión podría soportar una caída en el factor de ocupación hasta el 76.0%. Además, se considera el incremento en el ingreso neto operativo (NOI) de 13.3% como resultado de un crecimiento de 4.0% en la cobranza, así como de la estabilidad en gastos operativos. Se analizó también el nivel esperado de DSCR en los siguientes años de 2.5 veces (x) y la capacidad de la Estructura de liberar remanentes por un monto total de P\$81 millones (m) durante los UDM (vs. P\$57m esperados). Es importante mencionar la madurez 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

Incremento en los niveles de cobranza. Debido al incremento en la renta promedio por encima de inflación, así como a un factor de ocupación estable, se observa un crecimiento en la cobranza de 4.0% y 2.2% respecto al año anterior y a nuestras proyecciones, respectivamente, con lo que se cerró en niveles de P\$345m (vs. P\$331m en el mismo periodo del año anterior y P\$337m proyectados).

Mejora en la generación de NOI. Debido a las mejoras en la cobranza mencionadas, así como a mejoras operativas, la Emisión alcanzó niveles de NOI por P\$210m durante los UDM, lo que representa un crecimiento de 13.3% respecto a nuestras últimas proyecciones, llegando a un margen NOI de 60.9% (vs. 55.0% proyectado).

Cumplimiento del servicio de la deuda y DSCR. La Emisión ha cumplido puntualmente con su servicio de deuda de acuerdo con el calendario de amortizaciones objetivo por P34m en los UDM, en línea con nuestras proyecciones. Esto, en combinación con la generación de NOI, resulta en un DSCR promedio de 2.5x (vs. 2.5x en las últimas proyecciones), lo que refleja la capacidad de pago de la Estructura.

Expectativas para Periodos Futuros

Máxima caída en el factor de ocupación de 76.0%. 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 2.4% (vs. 2.1% en la revisión anterior) y una caída máxima en los niveles de cobranza de 19.4% y de 32.8% en términos de NOI, lo que refleja la fortaleza de la Emisión.

Incremento en los niveles de cobranza. Proyectamos un crecimiento en la renta por metro cuadrado con base en la inflación, así como niveles de ocupación estables, lo que en conjunto se verá reflejado en una tasa media anual de crecimiento (TMAC) para el periodo 2019-2032 de 2.7%, alcanzando un ingreso acumulado de P\$5,491m al vencimiento de la Emisión.

Niveles estables de DSCR. Como consecuencia del NOI proyectado, así como del calendario de amortizaciones objetivo y la

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 04/07/2019

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 las cuatro fechas próximas de pago de intereses de la deuda. Al cierre de marzo de 2019, la reserva cerró en P\$31m, 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.

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
Asociado Senior de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

Hatsutaro Takahashi
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS
hatsutaro.takahashi@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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:

Metodología de Calificación para la Bursatilización de Flujos Futuros, agosto de 2016.

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 10 de mayo de 2018

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2011 - marzo 2019

FECHA: 04/07/2019

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 AAA 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, a la 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).

Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 04/07/2019



MERCADO EXTERIOR