

Comunicado de prensa:

S&P Global Ratings colocó en Revisión Especial Negativa las calificaciones de las notas respaldadas por propiedades comerciales de GICSA emitidas por el Fideicomiso 2400

15 de octubre de 2024

Resumen

- Colocamos nuestras calificaciones de deuda de largo plazo en escala global y nacional –CaVal– de las notas clases A-1 y A-2 en el listado de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas. Las notas están respaldadas por un portafolio de nueve propiedades comerciales desarrolladas por [Grupo Gicsa S.A.B. de C.V.](#)
- La colocación de las calificaciones en Revisión Especial negativa refleja nuestra opinión sobre el riesgo operativo de la transacción el cual podría subir como resultado del deterioro de la calidad crediticia de GICSA, el administrador de la transacción.
- Esperamos resolver el estatus de Revisión Especial en los siguientes 90 días, una vez que GICSA complete una reestructura de las notas GICSA 16U y tengamos una visión más clara sobre su calidad crediticia.

Acción de Calificación

El 15 de octubre de 2024, S&P Global Ratings colocó en el listado de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala global y nacional –CaVal– de las notas clases A-1 y A-2, emitidas por el Fideicomiso Irrevocable y Traslato de Dominio Número 2400 constituido en Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver (vea la tabla al final).

Las notas están respaldadas por un portafolio de propiedades comerciales de [Grupo Gicsa S.A.B. de C.V.](#) (GICSA; mxCC/ Negativa/--) y administradas por su subsidiaria Desarrolladora 2054 S.A.P.I. de C.V. (no calificada), localizadas en México y que comprenden un área rentable combinada de espacios comerciales, de oficina y de uso mixto.

Las acciones de calificación se dan como consecuencia de la baja de la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional –CaVal– a 'mxCC' de 'mxB' de GICSA (vea "[S&P Global Ratings bajó calificaciones a 'mxCC' de Grupo GICSA y sus certificados GICSA 16U tras acordar cambios en los términos y condiciones; la perspectiva es negativa](#)", publicado el 11 de octubre de 2024) tras el anuncio realizado por la empresa para reestructurar sus certificados bursátiles GICSA 16U.

CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

Antonio Zellek, CFA
Ciudad de México
52 (55) 5081 - 4484
antonio.zellek
@spglobal.com

CONTACTOS SECUNDARIOS

José Coballasi
Ciudad de México
52 (55) 5081 - 4414
jose.coballasi
@spglobal.com

Filix Gómez
Sao Paulo
55 11 3818-4169
filix.gomez
@spglobal.com

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó en Revisión Especial Negativa las calificaciones de las notas respaldadas por propiedades comerciales de GICSA emitidas por el Fideicomiso 2400

La colocación de las calificaciones en *CreditWatch* con implicaciones negativas se basa en nuestra opinión de que nuestra evaluación del riesgo operativo de la transacción podría verse deteriorada si la reestructura resulta en una reducción en la calidad crediticia de GICSA, lo que podría afectar su capacidad para administrar las propiedades, y esto potencialmente podría limitar las calificaciones de las notas clases A-1 y A-2.

El portafolio de propiedades ha mostrado un desempeño en línea con nuestras expectativas. De acuerdo con los reportes del administrador, a junio de 2024, la tasa de disponibilidad del portafolio era de 9%, menor al 11% considerado en nuestra última acción de calificación en diciembre de 2023 y por debajo de nuestro supuesto actual de 12.6%. Por otro lado, el flujo operativo neto anualizado representó \$1,471 millones de pesos mexicanos (MXN), también en línea con nuestro supuesto actual.

Estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*)

Esperamos resolver el estatus de Revisión Especial dentro de los próximos 90 días, luego de tener mayor detalle sobre la calidad crediticia de GICSA. Podríamos bajar las calificaciones de deuda en escala global y nacional en un nivel (*notch*) una vez que GICSA complete su intercambio de las notas GICSA 16U, y/o su calidad crediticia afecta nuestra evaluación de riesgo de interrupción, en cuyo caso podría limitar las calificaciones en escala global de las notas en 'BB' de acuerdo con nuestro criterio de riesgo operativo; de lo contrario podríamos confirmar las calificaciones.

Detalle de las calificaciones

Entidad GICSA - Bursatilizaciones De Arrendamientos Comerciales				
Clase	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
A-1 USD	BB+ (sf) / Rev. Esp. Neg.	BB+ (sf)	18 de diciembre de 2034	US\$96.63
A-1 USD	mxAA- (sf) / Rev. Esp. Neg	mxAA- (sf)	18 de diciembre de 2034	US\$96.63
A-1 MXN	BB+ (sf) / Rev. Esp. Neg	BB+ (sf)	18 de diciembre de 2034	MXN6,957
A-1 MXN	mxAA- (sf) / Rev. Esp. Neg	mxAA- (sf)	18 de diciembre de 2034	MXN6,957
A-2 MXN	BB+ (sf) / Rev. Esp. Neg	BB+ (sf)	18 de diciembre de 2034	MXN581.1
A-2 MXN	mxA+ (sf) / Rev. Esp. Neg	mxA+ (sf)	18 de diciembre de 2034	MXN581.1

MXN – Pesos mexicanos; US\$- dólares estadounidenses; saldos al 30 de junio de 2024.

Criterios

- [Metodología y supuestos para calificar CMBS](#), 6 de abril de 2015.
- [Metodología de evaluación de propiedades para instrumentos respaldados por hipotecas comerciales \(CMBS\)](#), 5 de septiembre de 2012.
- [Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado](#), 9 de octubre de 2014.
- [Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos](#), 8 de marzo de 2019.
- [Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico](#), 29 de marzo de 2017.
- [Marco global para el análisis de la estructura de pago y del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado](#), 22 de diciembre de 2020.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó en Revisión Especial Negativa las calificaciones de las notas respaldadas por propiedades comerciales de GICSA emitidas por el Fideicomiso 2400

- [Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones](#), 31 de mayo de 2012.
- [Incorporación del riesgo soberano para calificar instrumentos de Financiamiento Estructurado: Metodología y supuestos](#), 30 de enero de 2019.
- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 8 de junio de 2023.
- [Riesgo cambiario en Financiamiento Estructurado--Metodología y supuestos](#), 21 de abril de 2017.
- [Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias](#), 10 de octubre de 2021.

Modelos

- No Aplica

Artículos Relacionados

- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#).
- [MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal \(Nacional\)](#).
- [Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings](#).
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de diciembre de 2016.
- *Environmental, Social, And Governance: ESG Credit Factors In Structured Finance*, 19 de septiembre de 2019.
- [Financiamiento Estructurado en América Latina Estadísticas de seguimiento: Agosto 2024](#), 21 de agosto de 2024.
- [S&P Global Ratings confirmó calificaciones soberanas de largo plazo de México, en moneda extranjera de 'BBB' y en moneda local de 'BBB+'; la perspectiva se mantiene estable](#), 1 de febrero de 2024.
- [Análisis Detallado: Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.](#), 13 de diciembre de 2023.
- [S&P Global Ratings bajó calificaciones a 'mxCC' de Grupo GICSA y sus certificados GICSA 16U tras acordar cambios en los términos y condiciones; la perspectiva es negativa](#), 11 de octubre de 2024.
- [S&P Global Ratings subió calificaciones de las notas respaldadas por propiedades comerciales de GICSA, emitidas por el Fideicomiso 2400](#), 13 de diciembre de 2023.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 11 de octubre de 2024.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas –en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva –por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulización calificada.

5) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Estatus de Refrendo Europeo

La calificación o calificaciones crediticias en escala global de las filiales de S&P Global Ratings con base en la siguientes jurisdicciones [[Para leer más, visite Endorsement of Credit Ratings \(en inglés\)](#)] se han refrendado en la Unión Europea y/o Reino Unido de acuerdo con las regulaciones aplicables a agencias de calificación crediticia. Nota: Los refrendos para las calificaciones crediticias en escala global de Finanzas Públicas de Estados Unidos se procesan a solicitud. Para revisar el estatus de refrendo por calificación crediticia, por favor visite el sitio web spglobal.com/ratings y vaya a la página de la entidad calificada.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó en Revisión Especial Negativa las calificaciones de las notas respaldadas por propiedades comerciales de GICSA emitidas por el Fideicomiso 2400

Identificador 'sf'

El identificador 'sf' se asigna a las calificaciones de instrumentos de financiamiento estructurado o titulización cuando se necesite para cumplir con alguna ley o requerimiento regulatorio aplicable o cuando S&P Global Ratings lo considere apropiado. La adición del identificador 'sf' a una calificación no cambia la definición de esa calificación o nuestra opinión sobre la calidad crediticia de la emisión. Para más detalles sobre los instrumentos a los que se asigna el identificador 'sf', por favor vea el apéndice en "[Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings](#)" para los tipos de instrumentos que llevan el identificador 'sf'. Para corroborar si una calificación crediticia tiene un identificador 'sf', por favor visite el sitio web <https://www.spglobal.com/ratings/> y vaya a la página de la entidad calificada.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó en Revisión Especial Negativa las calificaciones de las notas respaldadas por propiedades comerciales de GICSA emitidas por el Fideicomiso 2400

Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, www.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.