

PCR Verum Afirma Calificaciones de 'B/M' y '4/M' de Grupo GICSA; Perspectiva 'Negativa'

Monterrey, Nuevo León (Abril 13, 2022): PCR Verum ratificó las calificaciones corporativas de 'B/M' y '4/M', para el largo y corto plazo, respectivamente, a Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V. ('Grupo Gicsa' y/o el 'Gicsa'), al igual que las calificaciones de 'B/M' correspondientes a las emisiones de CBs de largo plazo con clave de pizarra 'GICSA 16U', 'GICSA 17', 'GICSA 18U' y 'GICSA19'. Simultáneamente, fue retirada la 'Observación Negativa' de estas calificaciones, ahora modificándose su perspectiva de largo plazo a 'Negativa'.

La ratificación de las calificaciones de Grupo Gicsa obedece a que el pasado 23 de marzo de 2022 fueron materializados los acuerdos de reestructura con los tenedores de las emisiones 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19'; anterior a ello (11 de marzo de 2022), fueron formalizados procesos similares con las contrapartes de 'GICSA 18U' y 'GICSA 16U'. Las modificaciones acordadas permitieron ampliaciones en los plazos de vencimiento para las cinco emisiones respecto a sus términos originales (ahora entre 2027 y 2030, según la emisión), junto con la capitalización de porcentajes importantes de los intereses próximos a devengar, liberando de esta forma las severas presiones que estaba por enfrentar la compañía en el corto plazo para cumplir con dichos compromisos. A la par tuvieron lugar cambios a los términos originales de las tasas de interés pagadas, junto con compromisos para el pago de nuevas compensaciones, los cuales fueron aceptados por sus tenedores y a consideración de PCR Verum representan un valor agregado razonable.

El retiro de la 'Observación Negativa' y la simultánea modificación de la perspectiva de largo plazo a 'Negativa' es reflejo de los desafíos seguirá afrontando Grupo Gicsa para fortalecer su rentabilidad operativa, mejorar su apalancamiento y generar un mayor flujo de efectivo que le permita cumplir con el resto de sus compromisos para el mediano y largo plazo, ahora atribuidos predominantemente a deuda bancaria. En este sentido, la perspectiva 'Negativa' podría ser modificada a 'Estable' una vez que la compañía muestre un mejor desempeño financiero, principalmente con mejoras consistentes en sus coberturas para el pago de intereses y servicio de la deuda.

El portafolio de Grupo Gicsa se integra por 18 propiedades, de las cuales 11 corresponden a centros comerciales, 2 a oficinas y 5 a usos mixtos (comercial y oficinas), conjuntando un Área Bruta Rentable (ABR) de 975,763 m² (el 86% tal superficie es de su propiedad, con base en su participación en cada proyecto). A la vez, se destaca el desarrollo del proyecto residencial 'Cero5Cien', dirigido a un segmento de alto valor (precio promedio por unidad de ~Ps70.7 millones).

La ocupación del portafolio estabilizado de Grupo Gicsa se situó en 87% al cierre de 2021, así como en 82% considerando el portafolio total; no obstante, una vez descontando los locales en abandono, la tasa de ocupación ajustada sería del 83% para el portafolio estabilizado y del 79% para el portafolio total, ambos indicadores observando mejoras marginales en el último trimestre del año.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Información de Contacto:

Jesús Hernández de la Fuente
Director Asociado
[M jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
[M daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jonathan Félix Gaxiola
Director Asociado
[M jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Oficina CDMX
Amores #707 P.H. 1 Col. del Valle
Del. Benito Juárez, CDMX
C.P. 03100
T (52 55) 6276 2026

Oficina Monterrey
Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezzanine
Col. Residencial San Agustín
San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66260
T (52 81) 1936 6692



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Grupo Gicsa se realizó el 10 de noviembre de 2021. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2021.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que el riesgo contraparte de Grupo Gicsa y sus emisiones con clave de pizarra GICSA 17 y GICSA 19 han sido calificadas por S&P Global Ratings en 'mxB' con perspectiva 'Estable' el 7 de abril de 2022. Adicionalmente, el riesgo contraparte de Grupo Gicsa ha sido calificado por HR Ratings en 'HR C' y 'HR5', mientras que sus emisiones con clave de pizarra GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19 han sido calificadas en 'HR C', en todos casos colocándose en 'Revisión en Proceso' el 5 de abril de 2022.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

