

FECHA: 09/05/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	GICSA
RAZÓN SOCIAL	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR C a HR B- manteniendo la Revisión en Proceso para GICSA y sus Emisiones vigentes. Asimismo, revisó al alza la calificación de HR5 a HR4 para GICSA.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (9 de mayo de 2022) - HR Ratings revisó al alza la calificación de HR C a HR B- manteniendo la Revisión en Proceso para GICSA y sus Emisiones vigentes. Asimismo, revisó al alza la calificación de HR5 a HR4 para GICSA.

La revisión al alza de la calificación de GICSA y sus emisiones vigentes está basada en el nuevo perfil de deuda que la Empresa alcanzó a través de la reestructura de sus Emisiones GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19. Lo anterior se deriva en una menor obligación de pago de servicio de la deuda en el corto plazo, de la cual se liberaría presión al no presentarse vencimientos de principal correspondientes a las emisiones que fueron reestructuradas, además de que los intereses entran en un periodo de capitalización, por lo que tampoco representan presión adicional sobre el servicio de la deuda en el corto y mediano plazo. Con lo anterior, se reporta una deuda de corto plazo al primer trimestre de 2022 (1T22) de P\$1,105m (vs. P\$3,720m al cierre de 2021).

Adicionalmente, consideramos en la calificación la venta del Corporativo Lomas Altas, por P\$1,300m, a partir de la cual se amortizaron P\$417m de principal e intereses, correspondientes al crédito ligado al inmueble enajenado. En el mismo sentido, estimamos que el flujo remanente se utilizará para el prepago de deuda, por lo que consideramos que esto representa un avance en el proceso de desinversión y desapalancamiento de la Empresa. HR Ratings dará seguimiento al proceso de desinversión de propiedades y prepago parcial de las emisiones de acuerdo con los acuerdos aceptados por los tenedores.

La deuda total reportada al 1T22 es de P\$29,132m, así como una deuda neta de P\$28,054 y esperamos que se reflejen las amortizaciones mencionadas a partir del 2T22. Es importante mencionar que, en la medida que avance el proceso de venta de propiedades, estimamos una reducción en el Área Bruta Rentable de la Empresa, la cual al 1T22 es de 980,643m2.

En términos operativos, GICSA reportó un factor de ocupación de 88% en el portafolio estabilizado y 83% considerando las propiedades en proceso de estabilización, así como un factor de ocupación ajustado de 84% en el portafolio estabilizado y 79% considerando las propiedades en proceso de estabilización. Estos factores siguen reflejando el efecto de los arrendatarios que se mantienen en incumplimiento de obligaciones contractuales. Esto derivó en ingresos totales en los Últimos Doce Meses (UDM) por P\$4,137m (-2.0% vs. P\$4,223 UDM al 1T21 y -26.5% vs. P\$5,632m en el escenario base).

Como consecuencia de lo anterior, durante los UDM al 1T22, la Empresa registró un EBITDA de P\$2,336m (-13.2% vs. P\$2,693m UDM al 1T21 y -26.7% vs. P\$3,187m en el escenario base), derivado principalmente la cancelación de cuentas por cobrar causada por el ajuste en el factor de ocupación, además del reconocimiento de la venta de un terreno en León, Guanajuato. En términos de Flujo Libre de Efectivo (FLE) se registró una generación total de P\$2,129m (-26.1% vs. 2,881m UDM al 1T21 y -21.1% vs. P\$2,699m en el escenario base), principalmente por una disminución en EBITDA, así como un incremento en cuentas por cobrar, derivadas de nuevas negociaciones con inquilinos.

Finalmente, la métrica de DSCR al 1T22 fue de 1.1x (vs. 0.7x en el escenario base), mientras que el DSCR con caja se registró en 1.7x (vs. 1.0x en el escenario base). Estas diferencias se explican por la modificación a los vencimientos en la deuda para el 1T22, los cuales se modificaron con la reestructura de las emisiones, principalmente GICSA 19, liberando presión en el servicio

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 09/05/2022

de la deuda para este periodo.

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Ricardo Espinosa
Analista de Corporativos
ricardo.espinosa@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 para Deuda Corporativa, agosto 2021.

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 GICSA LP: HR C con Revisión en Proceso

GICSA CP: HR 5 con Revisión en Proceso

GICSA 15: HR C con Revisión en Proceso

GICSA 16U: HR C con Revisión en Proceso

GICSA 17: HR C con Revisión en Proceso

GICSA 18U: HR C con Revisión en Proceso

GICSA 19: HR C con Revisión en Proceso

Fecha de última acción de calificación GICSA LP: 5 de abril de 2022

GICSA CP: 5 de abril de 2022

GICSA 15: 5 de abril de 2022

GICSA 16U: 5 de abril de 2022

GICSA 17: 5 de abril de 2022

GICSA 18U: 5 de abril de 2022

GICSA 19: 5 de abril de 2022

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T16 al 1T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna publicada en la BMV e información anual dictaminada por PwC.

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

FECHA: 09/05/2022

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, 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

MERCADO EXTERIOR