

Comunicado de Prensa

PCR Verum Coloca en ‘Observación’ las Calificaciones de Grupo GICSA y sus Emisiones de CBs

Monterrey, Nuevo León (Octubre 23, 2024)

PCR Verum colocó en ‘Observación’ las calificaciones corporativas de ‘B/M’ y ‘4/M’ para el largo y corto plazo, respectivamente, de Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V. (‘Grupo Gicsa’ y/o el ‘Gicsa’), al igual que las calificaciones de ‘B/M’ correspondientes a cada una de las emisiones de CBs con claves ‘GICSA 15’, ‘GICSA 16U’, ‘GICSA 17’, ‘GICSA 18U’ y ‘GICSA19’.

Esta acción sobre las calificaciones de Grupo GICSA obedece a los cambios en los términos y condiciones de ‘GICSA 18U’ y ‘GICSA 16U’ aprobados por las correspondientes asambleas de tenedores el pasado el 7 de octubre de 2024. Como parte de éstos, se incluyó el pago total anticipado de ‘GICSA 18U’, junto a modificaciones en la garantía, fuente y obligación de pago de ‘GICSA 16U’.

De acuerdo con la información obtenida por PCR Verum, el saldo de ‘GICSA 18U’ (Ps\$2,911 millones al 2T24) será refinanciado mediante la disposición de un nuevo crédito otorgado por otra institución con diferentes condiciones de plazo, tasa de interés, garantía y fuente de pago. Simultáneamente, esta acción permitirá un cambio en la garantía y fuente de pago de ‘GICSA 16U’ (Ps\$4,376 millones al 2T24), junto a la entera eliminación la responsabilidad y obligación de Grupo GICSA y sus subsidiarias; quedando ahora el pago de ‘GICSA 16U’ sujeto al desempeño del Fideicomiso Irrevocable de Garantía F/3766, un vehículo remoto y segregado de Grupo GICSA que integra 38 unidades privativas disponibles para su venta dentro del condominio habitacional ‘Cero5Cien’.

Modificaciones sin Detonar ‘Evento de Incumplimiento’. Si bien, los cambios a las condiciones de ‘GICSA 16U’ son considerados como altamente relevantes, se pondera la aprobación unánime por parte de su Asamblea de Tenedores y que Grupo GICSA se ha mantenido al corriente de sus obligaciones de pago y sin detonar algún ‘Evento de Incumplimiento’ bajo los propios términos de la emisión. Asimismo, se estima que éstos no representarán por el momento una pérdida de valor para los tenedores al no incorporar una condonación de capital o intereses, pese a que su saldo será dividido en una porción preferente (70%) y otra subordinada (30%), a la vez, contemplando ahora una nueva fuente de pago aún con condiciones razonables para ser materializada exitosamente en flujo de efectivo para el servicio de la deuda bajo nuevos parámetros de pago.

Pendiente de la Posición Financiera Resultante de Grupo GICSA. PCR Verum dará seguimiento a las implicaciones positivas y negativas para Grupo GICSA de ambas operaciones, contemplando la eventual cancelación o salida de ~Ps\$4,400 millones de deuda con costo de su balance general, al mismo tiempo de un ajuste en el retorno inicialmente previsto por la relevante inversión realizada



desde 2018 para el proyecto 'Cero5Cien'. Asimismo, se contempla que la compañía deberá destinar un flujo considerable (~Ps\$263 millones de acuerdo con la proyección de CAPEX de la obra al 2T24) para la conclusión total del proyecto en los próximos meses y su entrega exitosa a los tenedores de 'GICSA 16U'. Es de señalar que al 2T24 el grupo registró un elevado indicador de Deuda Neta a EBITDA UDM proporcional de 10.0x, con una moderada cobertura de pago de intereses en el semestre de 1.2x y métricas de rentabilidad aún en proceso de mejora.

El estatus de 'Observación' de las calificaciones corporativas de Grupo GICSA y sus emisiones de CBs (con excepción 'GICSA 16U') será resuelto en la medida que sean materializadas ambas reestructuras y se cuente con un análisis más cercano a ese punto en el tiempo de la posición financiera resultante de la compañía. En tanto, será una vez conocidas las condiciones específicas finales de los tramos de 'GICSA 16U' cuando la agencia pueda reasignar nuevas calificaciones de acuerdo con su Metodología de Financiamiento Estructurado, incorporando un análisis del mecanismo de pago resultante.

Los principales activos que integran el portafolio inmobiliario del grupo se concentran en la Ciudad de México y su área metropolitana (45.1% de la ABR), a su vez complementado por plazas comerciales en Hidalgo, Morelos, Guerrero, Querétaro, Sinaloa, Puebla, Veracruz, Yucatán y Quintana Roo. Respecto a las 18 propiedades que lo integran, 12 son centros comerciales, 5 de usos mixtos con componentes comercial y oficinas, así como un edificio únicamente de oficinas, conjuntando una ABR total de 996,176 m² (+4.7% en los UDM), de la cual únicamente el 85% es propiedad de Grupo Gicsa con base en su participación por proyecto.

Crterios ESG

Grupo Gicsa presenta una atención promedio de los principales aspectos ESG que rodean sus operaciones. La entidad se apega a las mejores prácticas de gobierno corporativo, además, cumplen con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores (LMV). En el aspecto ambiental, la compañía se ha mantenido en apego a las principales leyes y reglamentaciones requeridas para el desarrollo y operación de sus inmuebles. En tanto que, en el apartado social ha procurado el buen desarrollo de su capital humano y atención a grupo de interés a través de distintos mecanismos.

Metodologías Aplicadas

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

Analistas

Jesús Hernández de la Fuente

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 108

✉ jesus.hernandez@verum.mx

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 107

✉ jonathan.felix@verum.mx



Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'B/M'	'B/M'
Corto plazo	'4/M'	'4/M'
Emisiones de CBs	'B/M'	'B/M'
Perspectiva	'Estable'	'Observación'

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Grupo GICSA se realizó el 19 de febrero de 2024. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 30 de junio de 2024.

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>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

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.

