

PCR Verum Retira Calificaciones de 'GICSA 16U' y 'GICSA 18U'

Monterrey, Nuevo León (Diciembre 23, 2024)

PCR Verum retiró las calificaciones de los CBs con claves de pizarra 'GICSA 16U' y 'GICSA 18U'. Ambas al momento del retiro en niveles de 'B/M' en 'Observación'.

La calificación de 'GICSA 16U' fue retirada a petición del emisor (Grupo GICSA) debido a los cambios en sus términos y condiciones, incluidas las modificaciones en su garantía, fuente y obligación de pago; asimismo, ésta dejó de alinearse con los parámetros necesarios para ser calificada bajo la metodología vigente de calificación para Corporativos de PCR Verum.

Por su parte, la calificación de 'GICSA 18U' fue retirada tras su amortización total anticipada el pasado 18 de diciembre. PCR Verum recibió su comprobante de liquidación, indicando un monto de pago de principal por Ps\$2,946,401,115.04, junto a los intereses devengados correspondientes.

Al 3T24, Grupo Gicsa registró una Deuda proporcional (en función de su participación en los activos correspondientes) de Ps\$26,195 millones, +3.8% en los UDM, la cual, considerando su saldo neto de la posición de Efectivo y Equivalente se mantuvo con un aún elevado nivel de 9.0x (2023: 10.1x) respecto al EBITDA proporcional anualizado del periodo. Favorablemente, la cancelación de su compromiso de pago de 'GICSA 16U' le permitirá una disminución inmediata de ~Ps\$4,500 millones, facilitándole de manera proforma un indicador de Deuda Neta Proporcional a EBITDA de 7.4x. Se puede esperar que la compañía continúe con su plan de reducir sus métricas de apalancamiento, por ahora con nulas necesidades de nuevo financiamiento para el desarrollo de proyectos y pendiente de nuevas mejoras en su rentabilidad operativa.

Grupo Gicsa se dedica al desarrollo y administración de inmuebles; incluyendo la adquisición, construcción, comercialización y renta de espacios. 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 998,670 m² (+6.3% en los UDM), de la cual únicamente el 85% es propiedad de Grupo Gicsa con base en su participación por proyecto.

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
GICSA 18U	'B/M'	-
GICSA 16U	'B/M'	-
Perspectiva	'Observación'	-

Información Regulatoria:

La última revisión de la calificación de 'GICSA 18U' y 'GICSA 16U' se realizó el 23 de octubre 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 septiembre 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.

