

Comunicado de Prensa

PCR Verum Baja a 'C/M' las Calificaciones de Largo Plazo de Grupo GICSA y Emisiones 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19'

Monterrey, Nuevo León (Agosto 12, 2025)

PCR Verum disminuyó a 'C/M' desde 'B+/M' la calificación corporativa de largo plazo de Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V. ('Grupo Gicsa' y/o 'Gicsa'), además fue ratificada su calificación de '4/M' para el corto plazo. Del mismo modo, fueron ajustadas a 'C/M' desde 'B+/M' las calificaciones correspondientes a las emisiones de CBs con claves 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19'. Finalmente, se colocaron en 'Observación Negativa' las calificaciones corporativas de Grupo Gicsa y sus emisiones de CBs.

La baja a 'C/M' en las calificaciones de largo plazo de Grupo GICSA y sus emisiones 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19', junto a la 'Observación Negativa', obedecen a la propuesta de cambios en los términos y condiciones de los mencionados CBs para la Asamblea de Tenedores programada el próximo 18 de agosto de 2025, los cuales, a consideración de PCR Verum representarían una pérdida considerable de valor para sus tenedores e implican un evento de incumplimiento respecto a los términos actuales. Como parte de éstos se incluye la posibilidad para que la compañía realice pagos anticipados de principal aplicando un factor de ajuste de entre 0.75 y 0.85, que en caso de materializarse en los 24 meses posteriores a la fecha de la eventual reestructura, reducirían el saldo en una porción significativamente mayor al pago realizando, involucrando de tal forma un menor monto nominal requerido para la liquidación total de los certificados. En añadido, contemplarían un ajuste en la Tasa de Interés Bruto Anual cuando sea realizado su pago en efectivo, actualmente entre el 8% y 9% para las tres emisiones, y que a distintos horizontes en los primeros 24 meses tras la formalización de la reestructura se reduciría hasta niveles del 5.75% al 8%, pero igualmente alcanzaría el 14% si se realiza en PIK.

Entre otros cambios, las emisiones 'GICSA 17' y 'GICSA 19' ajustarían sus fechas de vencimiento para coincidir con 'GICSA 15' el 1 de diciembre de 2027, aunado al cambio en la periodicidad de los pagos de intereses para las tres a 91 días. Si bien, se plantea que la Emisora constituya en favor de los Tenedores de los certificados una prenda en primer lugar y grado de prelación sobre el 100% de las acciones representativas del capital social de Cabi Riviera Maya, S.A.P.I. de C.V., junto a un fideicomiso de garantía con diversos activos relevantes tras el mes 18 posterior a la reestructura, éstos no son considerados por PCR Verum en este análisis.

Aunque el desempeño operativo de Grupo Gicsa en términos de ocupación, ingresos y rentabilidad ha presentado mejoras graduales en los últimos meses, al cierre del 2T25 ésta registró una ajustada



posición de liquidez, la cual la expone de momento a la respuesta del mercado para materializar el refinanciamiento de su deuda de corto plazo, representativa del 23.4% de su Deuda Total con un monto de Ps\$5,810 millones. Puntualmente, al mencionado periodo su razón de Deuda Neta a EBTDA UDM se ubicó en 6.3x (2T24: 9.8x), aunque ascendería a 7.1x (2T24: 10.0x) en caso de considerar su deuda y EBITDA proporcionales en función de su participación en los diversos activos que integran su portafolio inmobiliario.

‘Observación Negativa’

La ‘Observación Negativa’ pudiera ser materializada en una baja a ‘D/M’ en las calificaciones de Grupo Gicsa en caso de que en la próxima Asamblea de Tenedores sean aprobados los nuevos términos y condiciones propuestos para ‘GICSA 15’, ‘GICSA 17’ y ‘GICSA 19’, los cuales, a consideración de la calificadora, le representarían una pérdida de valor nominal a los propios tenedores. Ante la potencial aprobación de la asamblea, PCR Verum revisará los términos resultantes para las tres emisiones de CBs, así como la posición financiera de la compañía para calificar las emisiones.

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 (46.0% de la ABR al 2T25). Respecto a las 17 propiedades que lo integran, 11 son centros comerciales, 5 de usos mixtos con componentes comercial y oficinas, así como un edificio de oficinas, conjuntando una ABR total de 967,618 m² (-2.9% en los UDM), de la cual, el 86% es propiedad de Grupo Gicsa con base en su participación por proyecto. Al 2T25, el portafolio total en operación de la compañía registró una ocupación del 88.6% (2T24: 86.0%).

Criterios 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 de PCR Verum

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

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Grupo GICSA y las emisiones 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19' se realizó el 23 de diciembre 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 2020 hasta el 30 de junio de 2025.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que el pasado 5 de agosto de 2025, la calificación corporativa de largo plazo de Grupo Gicsa fue modificada a 'mxCC' desde 'mxB' y se mantuvo en 'Revisión Especial Negativa', en tanto las calificaciones correspondientes a sus emisiones 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19' fueron modificadas a 'mxCC' desde 'mxB' y se mantuvieron en 'Revisión Especial Negativa'.

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.

