

Comunicado de Prensa

PCR Verum Retira Calificaciones de 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19'

Monterrey, Nuevo León (Julio 24, 2026)

PCR Verum retiró las calificaciones de los Certificados Bursátiles (CBs) con claves de pizarra 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19', emitidos por Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V. (Grupo Gicsa), debido a su reciente amortización total anticipada. Las calificaciones de estas emisiones al momento del retiro eran de 'C/M' con Perspectiva 'Negativa'.

Las emisiones 'GICSA 15' y 'GICSA 17' fueron liquidadas el pasado 20 de julio de 2026, implicando pagos de capital por Ps\$393.7 millones y Ps\$630.1 millones, respectivamente, además de los intereses devengados a dicho periodo. En tanto, 'GICSA 19' fue liquidada el 21 de julio de 2026 con un pago de capital de Ps\$431.8 millones, esto tras un pago parcial previo el 20 de julio de 2026 de Ps\$745.9 millones junto a los intereses devengados correspondientes.

Es de destacar que la compañía ha seguido un proceso de fortalecimiento de su posición financiera, consiguiendo en meses recientes el refinanciamiento de varios de sus pasivos más relevantes, ahora con un perfil de vencimiento que muestra una buena flexibilidad para los próximos ejercicios. En añadido, la venta de activos facilitó el pago de estas emisiones en beneficio de sus niveles de apalancamiento y en apego a un plan para ajustar su deuda a su escala actual de operaciones.

Al 1T26, el portafolio inmobiliario de Grupo GICSA se integraba por 18 propiedades, de las cuales 12 son centros comerciales, 5 de usos mixtos con componentes comercial y oficinas, además un edificio de oficinas, conjuntando una ABR total de 1,022,599 m², de la cual, el 84% es propiedad de Grupo Gicsa con base en su participación por proyecto. Positivamente, el portafolio total en operación de la compañía ha mostrado graduales mejoras, registrando una ocupación del 90% al cierre del último trimestre.

Metodologías Aplicadas

- Corporativos (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 Senior

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jonathan.felix@verum.mx



Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Emisiones de CBs	'C/M'	Retiro
Perspectiva	'Negativa'	Retiro

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de las emisiones 'GICSA 15', 'GICSA 17' y 'GICSA 19' se realizó el 20 de agosto de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de marzo de 2026.

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.

