



18 DE JULIO, 2025

GICSA

REVISIÓN DE CALIFICACIÓN

GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

DEUDA

Visítanos en: www.indexity.mx

**** Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha**

GICSA ES UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES COMPLETAMENTE INTEGRADA QUE DESARROLLA E INVIERTE EN INMUEBLES EN MÉXICO. LA EMPRESA SE FUNDÓ EN 1989 Y HA DESARROLLADO 76 PROYECTOS (APROXIMADAMENTE 3.2 MILLONES DE METROS CUADRADOS[M²]) EN ÁREA BRUTA ARRENDABLE (ABA). A MARZO DE 2025, LA EMPRESA POSEÍA UNA CARTERA DE 18 PROPIEDADES GENERADORAS DE INGRESOS CON UN ABA DE ALREDEDOR DE 999,586 M², PRINCIPALMENTE, EN ESPACIOS COMERCIALES Y DE OFICINAS.

En julio'25 S&P Global Ratings colocó calificaciones de 'mxB' de Grupo Gicsa en Rev. Esp. Negativa tras anunciar posibles modificaciones a los términos y condiciones de sus certificados bursátiles.

Fundamento de la acción de Calificación

La colocación en el listado de **Revisión Especial** refleja que se podría bajar las calificaciones en los próximos meses, dependiendo de los potenciales acuerdos que se establezcan en las asambleas de tenedores de los certificados bursátiles de GICSA. El 10 de julio de 2025, GICSA dio a conocer que Clearusk Management, L.P., quien se identifica como representante de una mayoría calificada de los tenedores de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, se acercó a la compañía para proponerle algunos incentivos que tienen la intención de concretar la venta de ciertos activos, y con ello llevar a cabo amortizaciones anticipadas a un valor similar al del mercado de los títulos que representan dichas emisiones a esta fecha.

Factores analíticos Clave

- La calificación de recuperación de todos los certificados de Grupo Gicsa se mantiene en '3' que indica nuestra expectativa de una recuperación significativa en caso de incumplimiento de pago (50%-90%; estimación redondeada 85%).
- Un escenario de incumplimiento hipotético considera un incumplimiento en 2027, como resultado de cambios adversos en las condiciones económicas de México que podrían reflejarse en una disminución de rentas y renovaciones de arrendamientos, una disminución de la ocupación y una mayor incidencia de la morosidad en los arrendamientos existentes en las propiedades estabilizadas. Los factores anteriores podrían afectar los ingresos, el EBITDA y los flujos de efectivo de la compañía. Esto podría derivar en un incumplimiento en el pago de intereses o principal.
- Se valúa a GICSA como empresa en funcionamiento, ya que se considera que mantendrá un modelo de negocio viable debido a su posición de liderazgo en el mercado. Sin embargo, utilizamos un análisis de valuación de activos discretos para determinar el valor de la empresa bajo un escenario de estrés en caso de incumplimiento hipotético, dada su sólida base de activos.

Fecha de publicación: 17/07/2025

Fuente: EMISNET

COMUNICADO DE PRENSA

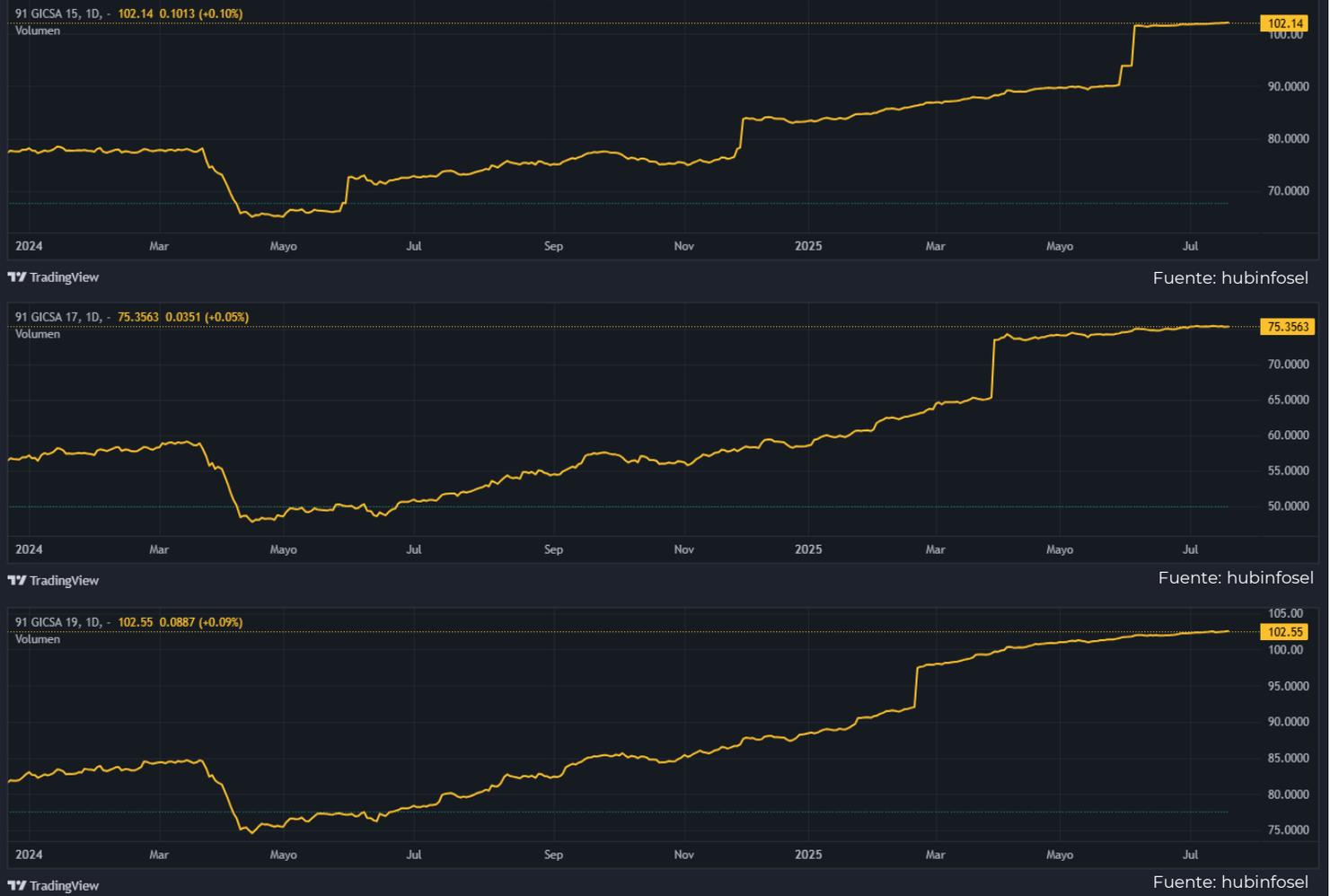
Resumen de la Acción de Calificación

- Recientemente, Grupo Gicsa S.A.B. de C.V. (GICSA), empresa desarrolladora y operadora de bienes raíces ubicada en México, anunció que, en las próximas semanas, propondrá a las asambleas de tenedores de los certificados bursátiles **GICSA 15, GICSA 17, y GICSA 19** modificaciones a los términos y condiciones de dichos certificados, incluyendo tasa, plazo, amortización, garantías y otras obligaciones.
- Si bien, a la fecha, aún no conocemos los detalles de la potencial reestructura, junto con los resultados de dichas asambleas, consideramos que estas negociaciones se realizarán al tiempo que GICSA afronta una estructura de deuda insostenible en el mediano plazo. Además, en nuestra opinión, el emisor depende de condiciones económicas y de negocio favorables para hacer frente a sus obligaciones financieras, en medio de crecientes presiones de liquidez.
- Como resultado, el 17 de julio de 2025, colocamos la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional **-CaVal- de 'mxB'** de GICSA y las calificaciones de deuda de **'mxB'** de sus certificados bursátiles **GICSA 15, GICSA 17, y GICSA 19** en Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas.
- El estatus de Revisión Especial negativa refleja que podríamos bajar las calificaciones en uno o más niveles (notches) en los próximos 90 días dependiendo de los potenciales acuerdos que se establezcan en las asambleas de tenedores de sus certificados bursátiles. Además, evaluaremos los avances que tenga GICSA respecto al refinanciamiento de los créditos bancarios relacionados con los proyectos Paseo Arcos Bosques y Capital Reforma, con vencimiento en junio de 2026.

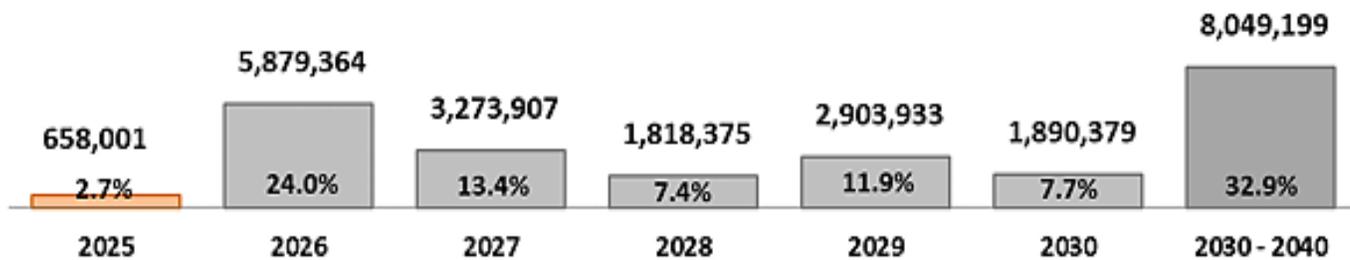
Detalle de las Calificaciones

Clave de pizarra	Calificación actual	Calificación anterior	Perspectiva/Rev. Especial actual	Perspectiva/Rev. Especial anterior
GICSA 19	mxB	mxB	Rev. Esp. Neg.	NA
GICSA 17	mxB	mxB	Rev. Esp. Neg.	NA
GICSA 15	mxB	mxB	Rev. Esp. Neg.	NA
NA – No aplica				

Desempeño de instrumentos GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 (precio)



ANÁLISIS DEUDA



Análisis de deuda	1T25	4T24	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 24,473,159	Ps. 24,573,056	(0.4%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 17,578,562	Ps. 17,644,999	(0.4%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 339,331	Usd. 341,817	(0.7%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 22,028,994	Ps. 22,125,725	(0.4%)
Relación Préstamo Valor ²	32.0%	32.1%	(0.4%)
% En moneda local (Ps.)	71.8%	71.8%	0.03%
% En moneda extranjera (Dls.)	28.2%	28.2%	(0.1%)

* Cifras en Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

FUENTE: www.gicsa.com.mx

Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.