



**10 DE OCTUBRE, 2025**

**GICSA 17**

# **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

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

**DEUDA**

Visítanos en: [www.indevity.mx](http://www.indevity.mx)

Calificación S&P Global Ratings : 'mxCCC+' / Negativa

10 de octubre de 2025

**GRUPO GICSA, S. A. DE C. V., Y SUBSIDIARIAS (GICSA, COMPAÑÍA O GRUPO), SE DEDICA A TRAVÉS DE SUS COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIO CONJUNTO AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, ADQUISICIÓN, VENTA, CONSTRUCCIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE CENTROS COMERCIALES, VIVIENDA RESIDENCIAL, EDIFICIOS CORPORATIVOS, NAVES INDUSTRIALES Y SERVICIOS DE HOTELERÍA.**

### Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

#### Amortización Anticipada parcial de principal Certificados Bursátiles GICSA 17

Hacemos referencia al macrotítulo que ampara la emisión de Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra GICSA 17 (en lo sucesivo, los "Certificados Bursátiles") emitidos con fecha 20 de octubre de 2017 por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, "GICSA" o la "Emisora") y Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (en lo sucesivo, el "Representante Común").

En consideración de lo anterior, y en virtud de las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores de fecha 18 de agosto de 2025 se informa que la Emisora tiene la intención de llevar el 17 de octubre de 2025 (la "Fecha de Pago") una Amortización Anticipada parcial de principal Certificados Bursátiles, de acuerdo con las siguientes características:

Monto por Pagar: \$114,486,096.66 M.N.

Monto por aplicar sobre el Saldo Insoluto Certificados Bursátiles de conformidad al Factor: \$152,648,128.89 M.N.

Los Intereses de Ordinarios Devengados y no pagados del periodo se realizarán de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses aprobado en la Asamblea General de Tenedores de fecha 18 de agosto de 2025.

La liquidación del Monto por Pagar se efectuará por conducto de la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**En ago'25 S&P Global Ratings subió su calificación crediticia a 'mxCCC+' de 'SD' de Grupo Gicsa tras concretar reestructura de sus certificados bursátiles; la perspectiva es negativa.**

### Calificación de S&P Global Ratings 'mxCCC+'

GICSA afronta fuertes presiones de liquidez tanto en el corto como en el mediano plazo, principalmente, debido a altos vencimientos de deuda programados en 2026 y 2027. Al 30 de junio de 2025, la compañía reportó efectivo y equivalentes por alrededor de MXN\$350 millones, los cuales son sustancialmente menores al saldo de su deuda de corto plazo en torno a MXN\$5,700 millones.

### Perspectiva Negativa

La perspectiva negativa refleja que podría bajar la calificación de GICSA en los próximos seis a 12 meses, si no existe evidencia de que la compañía está avanzando con el plan de refinanciamiento de sus créditos bancarios bilaterales relacionados con los proyectos Paseo Arcos Bosques y Capital Reforma con vencimiento en junio de 2026.

### Reestructura Flexibilidad

La reestructura de los términos y condiciones de los certificados bursátiles con claves de pizarra, GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 brindan cierta flexibilidad financiera para la compañía en torno al pago de intereses. Esto, debido a que GICSA podrá capitalizar una parte del pago de intereses y el restante se adicionaría al saldo insoluto de los certificados bursátiles.

### Incentivos Para la Venta

Con los nuevos términos y condiciones acordados, considera que GICSA obtiene incentivos para acelerar la potencial venta de activos designados y realizar prepagos de deuda. Lo anterior, debido a que la reestructura contempla, entre otros términos y condiciones, la posibilidad de pagos anticipados de principal aplicando un factor de 0.75 a 0.85 —según la fecha del pago anticipado—, lo que reduce el saldo insoluto en mayor medida que el pago realizado.

### Ventas de Activos 18 meses

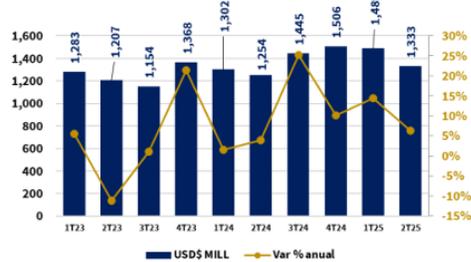
La calificadora considera que para GICSA será clave el ejecutar la venta de estos activos en los próximos 18 meses, para así lograr reducir su nivel de apalancamiento y poder afrontar de mejor manera el vencimiento legal de los certificados bursátiles, acordado para el 1 de diciembre de 2027.

### Factores de riesgo

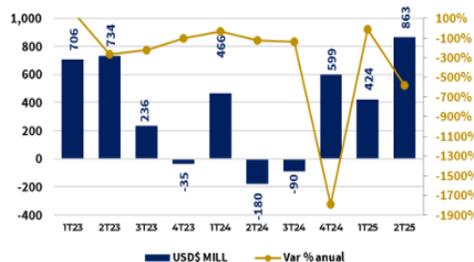
#### Apalancamiento elevado

En ausencia de la potencial venta de activos y el prepago de deuda correspondiente, espera que GICSA continúe con un apalancamiento elevado y mantenga un índice de cobertura de intereses con EBITDA ligeramente por encima de 1.0x (veces), lo cual, en nuestra opinión, refleja una estructura de deuda insostenible, y que el emisor depende de condiciones económicas y comerciales favorables para cumplir con sus compromisos financieros.

### Ingresos



### Utilidad Neta



### GICSA 17 - Precio



## GICSA – Indicadores Operativos 2T25

Indicadores Operativos	2T25	2T24	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	967,618	996,176	(3%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	827,394	851,333	(3%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.5%	0.06%
Tasa de ocupación	88.6%	86.0%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.17	3.23	(2%)
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 395	Ps. 374	6%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	2T25	2T24	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup>	Ps. 1,243,487	Ps. 1,128,859	10%
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup> proporcional	Ps. 1,031,068	Ps. 937,506	10%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 983,081	Ps. 893,991	10%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 816,136	Ps. 740,900	10%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>2</sup>	79.1%	79.2%	(0.1%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>2</sup>	79.2%	79.0%	0.1%
EBITDA	Ps. 903,741	Ps. 828,654	9%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 736,797	Ps. 675,564	9%
Deuda consolidada total <sup>3</sup>	Ps. 23,765,926	Ps. 27,999,069	(15%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>3</sup>	Ps. 17,401,134	Ps. 21,637,776	(20%)
Deuda consolidada total en dólares <sup>3</sup>	Usd. 336,890	Usd. 346,149	(3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>3</sup>	Ps. 21,432,016	Ps. 25,678,716	(17%)
LTV <sup>4</sup>	31%	36%	(14%)

<sup>1</sup> Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

<sup>2</sup> NOI / Ingresos de las propiedades.

<sup>3</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

<sup>4</sup> Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

Fuente: Reporte Trimestral 2T25

## GICSA – Análisis de Deuda y Amortización al 2T25

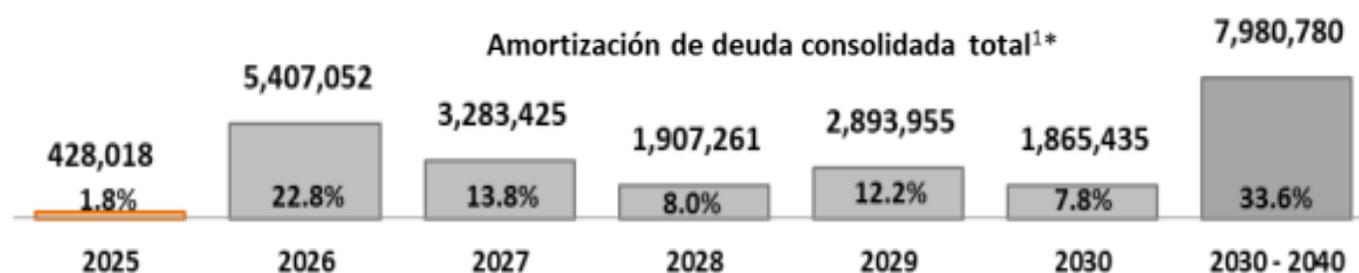
Análisis de deuda	2T25	1T25	Var. %
Deuda consolidada total <sup>1*</sup>	Ps. 23,765,926	Ps. 24,473,159	(3%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>1*</sup>	Ps. 17,401,134	Ps. 17,578,562	(1%)
Deuda consolidada total en dólares <sup>1*</sup>	Usd. 336,890	Usd. 339,331	(0.7%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>1*</sup>	Ps. 21,432,016	Ps. 22,028,994	(3%)
Relación Préstamo Valor <sup>2</sup>	30.7%	32.0%	(4%)
% En moneda local (Ps.)	73.2%	71.8%	2%
% En moneda extranjera (Dlls.)	26.8%	28.2%	(5%)

\* Cifras en Miles.

<sup>1</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

<sup>2</sup> Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Fuente: Reporte Trimestral 2T25



Visítanos en: [www.indexity.mx](http://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.