

FECHA: 30/07/2026

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	SP
RAZÓN SOCIAL	S&P GLOBAL RATINGS S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P National Ratings subió calificación a 'mxBB-' de GICSA tras mejora operativa y repago de deuda; la perspectiva es positiva

EVENTO RELEVANTE

Resumen de la acción de calificación

- * La empresa desarrolladora y operadora de bienes raíces, Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (GICSA), anunció recientemente el pago de deuda y el refinanciamiento de pasivos bancarios, que, en nuestra opinión, alivian sustancialmente la estructura de capital de la empresa. Aunado a esto, la compañía continúa con una mejora en su desempeño operativo, con tasas de ocupación del portafolio en operación cercanas a 90%.
- * La acción de calificación refleja la trayectoria positiva en el desempeño operativo y financiero de GICSA, con un índice de cobertura de EBITDA a intereses alrededor de 1.8x (veces) y un indicador ajustado de deuda a EBITDA cercano a 5.5x al cierre de 2026. Para los últimos 12 meses que concluyeron el 30 de junio de 2026, estos indicadores se ubicaron en 1.5x y 5.8x, respectivamente.
- * S&P National Ratings subió la calificación crediticia de emisor en escala nacional de largo plazo a 'mxBB-' de 'mxCCC+' de GICSA. La perspectiva es positiva.
- * La perspectiva positiva refleja una potencial alza calificación en los siguientes seis a 12 meses si la empresa mantiene una generación de EBITDA y flujo de efectivo constante, que fortalezcan la cobertura de EBITDA a intereses, mayor a 1.8x, al tiempo que mejora su posición de liquidez, con mayores reservas de efectivo.

Fundamento de la acción de calificación

La estructura de capital de GICSA mejoró sustancialmente después de la gestión de pasivos que concluyó recientemente. El 27 de julio de 2026, anunció la amortización total anticipada de los certificados bursátiles con clave de pizarra GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, pagados con recursos de la venta de la tenencia restante del proyecto Galerías Metepec II. Esto reducirá la deuda de GICSA en alrededor de \$2,200 millones de pesos mexicanos (MXN). Además, la compañía concluyó el refinanciamiento de dos créditos bancarios por aproximadamente US\$100 millones y US\$150 millones, que cuentan con la garantía hipotecaria de las propiedades Capital Reforma y Paseo Arcos Bosques, respectivamente. Estas gestiones aliviarán significativamente la estructura de capital de la compañía y mejoran su perfil de vencimientos de deuda. Estimamos que los vencimientos de principal de GICSA serán por alrededor de MXN300 millones en 2026 y MXN1,100 millones en 2027, que incluyen el incremento en pagos de amortización de las notas clases A-1 y clase A-2 con vencimiento en 2034, que emitió el Fideicomiso Irrevocable y TraslATIVO de Dominio Número 2400, respaldadas por propiedades comerciales desarrolladas por GICSA. Estimamos que GICSA continuará mejorando sus indicadores operativos y financieros en los próximos 12 meses. Esperamos que la mejora reciente en niveles de ocupación del portafolio de GICSA se consolide en los próximos 12 meses, donde nuestro escenario base revisado asume una tasa de ocupación del portafolio total cercana a 90%, y que debería aumentar gradualmente, conforme se concluya el proceso de estabilización de la propiedad Outlet Riviera Maya (ORM), aunado a otros esfuerzos de GICSA para incrementar su ocupación a lo largo de su portafolio. Al 30 de junio de 2026, ORM tenía una ocupación de 65%, mientras que el portafolio total tenía un nivel de 91%, incluyendo Galerías Metepec II. Estimamos que dichas mejoras operativas se traduzcan en incrementos constantes de EBITDA y flujos de efectivo derivados de ingresos por rentas, y deriven en una generación de EBITDA cercana a MXN3,800 millones durante 2026 y de MXN3,900 millones en 2027, y flujo operativo anualizado mayor a MXN1,000 millones, después de gastos de interés. Con esto, estimamos que la cobertura de EBITDA a intereses de GICSA se ubicará cerca de 1.8x al cierre de 2026 y aumentará hacia 2x durante 2027. Al 30 de junio de 2026, el nivel de renta promedio mensual por metro cuadrado fue de alrededor de MXN400 mensuales. Nuestro escenario base supone que este nivel de renta crecerá en línea con la inflación de México, que esperamos sea de

FECHA: 30/07/2026

4.2% en 2026 y 3.9% en 2027.

Un fortalecimiento de la posición de liquidez y una política financiera prudente serán claves para futuras transiciones de calificación. Si bien, la gestión de pasivos que concluyó recientemente alivia significativamente presiones de deuda en los siguientes 12 a 18 meses, consideramos que las reservas de efectivo de GICSA continúan siendo relativamente bajas, dado el tamaño de operaciones de la compañía y necesidades de mantenimiento de sus propiedades de inversión. Estimamos que la generación de efectivo de la compañía, con el portafolio actual, será suficiente para cubrir necesidades operativas, de mantenimiento y servicio de deuda. Por otra parte, nuestro escenario base supone que no habrá nuevos desarrollos en los próximos 12 meses, dado que la compañía mantiene una estrategia enfocada en mejoras operativas del portafolio actual. Por el contrario, si esta política cambia en el corto plazo, evaluaremos si dichos nuevos proyectos potenciales desvían significativamente nuestros supuestos de endeudamiento, cobertura del servicio de la deuda y de la posición de liquidez.

Perspectiva

La perspectiva positiva refleja una potencial alza de calificación durante los siguientes seis a 12 meses, si el desempeño financiero de GICSA continúa mejorando, con una generación predecible de EBITDA y flujo de efectivo, lo que mejoraría indicadores crediticios clave y su posición de liquidez. Bajo un escenario positivo, esperaríamos los siguientes indicadores:

- * Cobertura de EBITDA a intereses por encima de 1.8x de manera consistente, y

- * Deuda a EBITDA ajustado por debajo de 7.5x.

Además, para un alza de calificación esperaríamos ver que se fortalezca la posición de liquidez de la compañía de forma consistente en los próximos trimestres, con fuentes de liquidez sobre usos con un margen mayor al 10%.

Escenario negativo

Podríamos cambiar la perspectiva o bajar la calificación de GICSA si los indicadores crediticios se deterioran, contrario a nuestras expectativas, que deriven en una generación de EBITDA y flujo de efectivo más débil, manteniendo presiones sobre la posición de liquidez de la compañía y/o con un retroceso en indicadores crediticios clave. Consideramos que esto podría darse si GICSA inicia proyectos de gran escala, sin asegurar su financiamiento de largo plazo, además de un debilitamiento en las tasas de ocupación y el flujo de efectivo del portafolio en operación. Un escenario negativo podría incluir los siguientes indicadores:

- * Cobertura de EBITDA a intereses por debajo de 1.5x de manera consistente; o

- * Fuentes de liquidez sobre usos para los próximos 12 meses por debajo de 90%.

Descripción de la empresa

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) en área bruta arrendable (ABA). A junio de 2026, la empresa poseía una cartera de 18 propiedades generadoras de ingresos con un ABA de alrededor de 1,023,395 m2, principalmente, en espacios comerciales y de oficinas.

Nuestro escenario base

Supuestos

- * El PIB de México crecerá cerca de 1% en 2026 y 2% en 2027.

- * Crecimiento de la inflación de 4.2% y 3.9%, durante 2026 y 2027, respectivamente.

- * Tipo de cambio promedio de MXN17.7 por US\$1 en 2026 y MXN18.4 por US\$1 en 2027.

- * Contemplamos que el portafolio permanecerá sin cambios materiales durante 2026 y 2027, con la desincorporación de Galerías Metepec II, y vuelta en operaciones de La Isla Acapulco, además de obras menores de remodelación y ampliaciones. Con lo que estimamos el ABA cercana a 960,000 m2 en 2026 y a 1,000,000 m2 en 2027.

- * Asumimos un nivel de ocupación en el portafolio en operación cercano al 90% en 2026 y 91% en 2027.

- * Estimamos un nivel de renta promedio por m2 al mes de poco más de MXN400 en 2026 y creciendo al ritmo de inflación en 2027.

- * Esto deriva en un ligero decremento del ingreso en 2026, de 1.4%, mientras que para 2027, esperamos un incremento de alrededor de 2%, derivado de la desinversión de Galerías Metepec II, que reducirá el ABR en 5%, al tiempo que la renta promedio incrementa.

- * Estimamos un nivel de rentabilidad relativamente estable, con márgenes de EBITDA entre 50% y 55% para ambos años.

- * Gastos de inversión menores, dada la ausencia de algún proyecto de desarrollo significativo, estimados alrededor de MXN700 millones a MXN800 millones, de forma anual, en ambos años. Estos niveles son ligeramente mayores al nivel estimado de capex de mantenimiento de GICSA, estimado en MXN400 millones a MXN500 millones.

- * No esperamos distribución de dividendos o recompra de acciones.

- * Pagos de amortizaciones de deuda conforme al calendario, después de las amortizaciones anticipadas de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 30/07/2026

Con base en estos supuestos, llegamos a los siguientes indicadores crediticios:

* Cobertura de EBITDA a intereses de 1.8x en 2026;

* Deuda a EBITDA ajustada de 5.4x en 2026, y

* Deuda a capital de 34.8% en 2026.

Indicadores Principales

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.- Proyecciones de los indicadores ajustados principales

Fin del periodo 31 de diciembre de 2023 31 de diciembre de 2024 31 de diciembre de 2025 31 de diciembre de 2026 31 de diciembre de 2027

Millones de MXN 2023 2024 2025 2026 2027

Ingresos	4,775.9		6,538.0	7,331.2	7,226.7	7,395.0
EBITDA	3,010.1		3,514.0	3,630.6	3,816.8	3,894.2
Menos: Interés pagado en efectivo				2,303.7	2,492.0	2,390.3
Menos: Impuestos pagados en efectivo				148.0	68.5	102.0
Fondos de operaciones (FFO)			558.4	953.5	1,138.3	1,559.7
Gasto por intereses		2,911.7		3,139.0	2,517.8	2,128.9
Flujo de efectivo de operaciones (CFO)				1,063.0	1,443.8	811.0
Gasto de capital (capex)			1,627.2	1,542.9	643.7	813.0
Flujo de efectivo operativo libre (FOCF) -				564.1	99.1	167.3
Deuda (montos reportados)			27,581.3	24,729.5	22,414.2	20,363.2
Más: Deuda de pasivos de arrendamiento				950.7	872.0	1,051.7
Menos: Efectivo disponible e inversiones líquidas -				667.7	489.5	492.0
Deuda	27,864.2		25,112.0	22,973.9	20,690.1	20,383.2
Capital	27,748.5		28,543.9	29,999.1	31,674.4	34,920.7
Índices ajustados						
Deuda/EBITDA (x)			9.3	7.1	6.3	5.4
FFO/deuda (%)			2.0	3.8	5.0	7.5
Cobertura de intereses con FFO (x)				0.2	0.3	0.5
Cobertura de intereses con EBITDA (x)				1.0	1.1	1.4
CFO/deuda (%)			3.8	5.7	3.5	5.8
FOCF/deuda (%) -			2.0	0.4	0.7	1.8
Crecimiento anual de los ingresos (%) -				4.6	36.9	12.1
Margen de EBITDA (%)			63.0	53.7	49.5	52.8
Deuda/deuda y capital (%)			50.1	46.8	43.4	39.5

Todas las cifras ajustadas por S&P National Ratings. R-Real. E-Estimación. P-Proyección. *MXN: Pesos mexicanos.

Liquidez

De acuerdo con nuestra metodología, evaluamos la liquidez como 'Insuficiente' para GICSA, ya que contempla una prueba de estrés durante los siguientes 12 meses a partir del 30 de junio de 2026, donde estimamos que sus fuentes de liquidez cubran poco menos de 1.1x los usos de efectivo, pero más de 1x.

Por otro lado, estimamos también otra prueba de estrés, donde aún con una desviación a la baja de 5% del EBITDA proyectado, para los próximos 12 meses, las fuentes de liquidez son mayores a los usos.

Además, la evaluación de liquidez considera nuestra opinión de que, por un lado, GICSA ha mantenido una relación adecuada con múltiples bancos acreedores, reflejada en refinanciamientos constantes a nivel propiedad. Por otro lado, la compañía cuenta con un historial en mercados de deuda mixto, que ha reflejado un adecuado acceso a financiamiento en emisiones de

FECHA: 30/07/2026

certificados bursátiles y de deuda respaldada por hipotecas comerciales (CMBS, por sus siglas en inglés), sin embargo, consideramos que las recientes reestructuras y modificaciones de deuda, que sucedieron a raíz de la pandemia de COVID-19, han disminuido el acceso de la compañía a mercados de capitales.

Fuentes de liquidez:

- * Efectivos y equivalentes de efectivo de MXN284 millones al 30 de junio de 2026.
- * Fondos de operación (FFO, por sus siglas en inglés) estimados en MXN1,626 millones durante los próximos 12 meses.
- * Ingresos por la venta de tenencia de Galerías Metepec II en julio, por aproximadamente MXN2,200 millones.

Usos de liquidez:

- * Pagos de deuda en los próximos 12 meses, a partir del 30 de junio de 2026, cercanos a MXN2,600 millones, incluyendo las amortizaciones anticipadas de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.
- * Necesidades de capital de trabajo de MXN320 millones en los próximos 12 meses.
- * Gasto de inversión de MXN825 millones durante los próximos 12 meses.

Restricciones financieras (covenants)

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. no tiene restricciones financieras (covenants) a nivel consolidado.

Clasificaciones de los componentes de las calificaciones

Calificación crediticia de emisor en escala nacional de México

Riesgo del negocio Razonable

Riesgo de la industria Bajo

Posición Competitiva Razonable

Riesgo financiero Agresivo

Flujo de efectivo/apalancamiento Agresivo

Ancla mxbb+

Modificadores

Estructura de capital Neutral

Liquidez Insuficiente (-1)

Administración, gobierno corporativo y política financiera Negativa (-1)

Ajuste holístico Neutral

Perfil crediticio individual mxbb-

Criterios

- * Metodología para calificar empresas en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.
- * Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

- * Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia
- * Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México
- * S&P National Ratings retiró calificaciones de certificados bursátiles de Gicsa tras su amortización total anticipada, 30 de julio de 2026.
- * S&P Global Ratings revisó metodologías para calificar empresas y financiamiento de proyectos en escala nacional en México; las calificaciones de 42 entidades sin cambios, 1 de septiembre de 2025.
- * S&P Global Ratings subió calificación crediticia de emisor a 'mxCCC+' de 'SD' de Grupo Gicsa tras concretar reestructura de sus certificados bursátiles; la perspectiva es negativa, 20 de agosto de 2025.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para México" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en mexico.ratings.spglobal.com

Información Regulatoria Adicional

FECHA: 30/07/2026

1) Información financiera al 27 de julio de 2026.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) La información regulatoria de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que la información regulatoria refleja una versión actualizada del Modelo para Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo para Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo para Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos para Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo para Calificaciones actualizado.

Contactos

Santiago Cajal, Ciudad de México, +52 (55) 5081-4521, santiago.cajal@spglobal.com

Antonio Zellek, CFA, Ciudad de México, +52 (55) 5081-4480, antonio.zellek@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR