

**Rating Verum B (neg)**

Grupo GICSA es una empresa dedicada al desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto. A diciembre 2022, la Empresa cuenta con 17 propiedades generadoras de ingresos compuestas por 11 centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto, cinco oficinas y un edificio de oficinas corporativas, con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 950,4615 m2.

**Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)**  
14 de noviembre de 2023

Grupo GICSA Revisa y confirma su estrategia de negocios a mediano y largo plazo

Ciudad de México, México, 14 de noviembre de 2023. Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (BMV: GICSA) informa que el día de hoy, su Consejo de Administración revisó y confirmó la estrategia de negocios a mediano y largo plazo de la Sociedad.

Buscaremos ser una empresa más resiliente y consolidada. GICSA continuará como una empresa dedicada a la comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que son reconocidos por sus estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados, enfocándonos en la conclusión de proyectos en marcha, revitalización financiera, y reducción de pasivos, limitando su incursión en nuevos proyectos, en continuidad a nuestros esfuerzos desde 2020.

**En abr'23 VERUM confirmó el rating de B con perspectiva negativa para GICSA**

**1. Rating B.** La perspectiva negativa se mantiene ante los desafíos que continúa afrontando Grupo Gicsa para hacer frente a sus vencimientos de deuda previstos para los próximos 24 meses, a la vez, con un apalancamiento que persiste elevado dentro de un entorno inflacionario y de aumentos en las tasas de interés.

**2. Perfil de Vencimientos de Deuda a 24 Meses.** Grupo Gicsa se mantiene en proceso de adecuar la estructura de su deuda a su nuevo perfil operativo tras concretar satisfactoriamente a inicios de 2022 las reestructuras de sus pasivos bursátiles nacionales. En este sentido, contempla la necesidad de materializar nuevas operaciones de refinanciamiento: toda vez que para 2023 deberá amortizar Ps\$402 millones correspondientes a pasivos bancarios y para 2024 deberá hacer frente a Ps\$2,572 millones, monto considerado elevado en vista del grado de recuperación en sus indicadores operativos.

**3. Recuperación en Indicadores Operativos.** Al cierre de 2022, el portafolio de Grupo Gicsa mejoró su índice de ocupación al 86% considerando el Área Bruta Rentable (ABR) total, a partir del 82% visto al término de 2021. Tras el reconocimiento en 2021 de un relevante número de locales en abandono, la compañía ha agilizado la recuperación de estos espacios, por lo que el rezago en la tasa de ocupación ajustada ha disminuido al 2% a partir de un ~5%.

**Factores de Riesgo (Fuente: Verum)**

**1. Elevado Apalancamiento.** Al cierre de 2022, la Deuda Total de Grupo Gicsa se ubicó en Ps\$29,585 millones, -1.3% en el ejercicio; la deuda proporcional con base en su participación en los inmuebles que integran el portafolio se situó en Ps\$25,877 millones. Pese a una moderada reducción por el avance en la normalización de sus operaciones, la compañía mantiene niveles de apalancamiento que le suponen un elevado perfil de riesgo. Sus indicadores de Deuda Neta respecto al EBITDA UDM, tomando el monto total y el proporcional de deuda fueron de 12.6x y 11.1x, respectivamente (4T21: 18.4x y 13.7x). Asimismo, el Loan to Value (LTV) era de un relevante 39.1%, con una alta proporción de los inmuebles que integran al portafolio dados como garantía.

**2. Moderada Generación de Flujo de Efectivo y Liquidez.** El saldo de disponibilidades de Grupo Gicsa se ubicó en Ps\$712.6 millones al cierre de 2022 (-16.1% vs 4T21), a la espera de que evolucione de buena manera a corto plazo, aunque igualmente pendiente de que a un mayor horizonte le permita solventar parte de los vencimientos previstos de pasivos, además de las necesidades de Capex para el desarrollo de proyectos y el mantenimiento de otros en operación.

**3. Rentabilidad Operativa Insuficiente.** En la línea del fortalecimiento de sus ingresos (+25.2% vs 2021) y las mejoras en su eficiencia, Grupo Gicsa exhibe cierta recuperación en su rentabilidad. En 2022 registró un margen EBITDA del 47.2%, superando al 41.5% visto en 2021, aunque todavía lejano del promedio de 60% calculado entre 2017 y 2020. Cabe a consideración que, la venta de inventario inmobiliario conllevó un bajo margen bruto y le representó una limitante importante por su alta relevancia en la mezcla de ingresos del ejercicio (18.9%); en caso de aislarlo, el margen EBITDA habría sido del 59.7%, más cercano a los niveles del ~65% vistos en la primera parte del periodo de análisis.

**Ingresos Netos**



**Utilidad Neta**



## Desempeño con la BMV



TradingView

Fuente: infoselhub.com

## 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.