

Acuerdos de Asamblea de Tenedores



FECHA: 23/03/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	GICSA
SERIE	19
TIPO DE ASAMBLEA	TENEDORES
FECHA DE CELEBRACIÓN	23/03/2022
HORA	11:00
PORCENTAJE DE ASISTENCIA	84.66 %

ACUERDOS

PRIMERA: Se aprueban las siguientes modificaciones a los Certificados Bursátiles en términos del proyecto de título que se agrega al expediente del acta como Anexo "C". Lo anterior en el entendido que de existir algún conflicto entre los cambios que refleja el proyecto de título anexo y los acuerdos de la asamblea, estos últimos prevalecerán sobre los primeros y el título que ampare los Certificados Bursátiles deberá ajustarse en lo conducente. Dicho lo anterior, las únicas modificaciones a los Certificados Bursátiles consistirán en lo siguiente:

- i. Se modifica el principal para reflejar el saldo insoluto actual.
- ii. Se modifica el valor nominal de los Certificados en consistencia con lo anterior.
- iii. Se modifica el plazo de los Certificados Bursátiles, extendiéndose 5 años, para quedar en 2,918 días equivalentes a aproximadamente 8 años y, por ende, se modifica la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 24 de marzo de 2027.
- iv. Conforme a lo dispuesto en la resolución Segunda siguiente, se agrega la prenda en primer lugar y grado de prelación sobre las acciones, participaciones o derechos fideicomisarios de que son tenedoras ciertas subsidiarias de la Emisora, según sea aplicable, en sociedades o fideicomisos propietarios de los Activos Designados.
- v. A partir del día 23 de marzo de 2022, la Tasa de Interés Bruto Anual fijo aplicable a los Certificados Bursátiles será de 10%.
 - a. En caso que, en cualquier momento, la Emisora realice amortizaciones de principal por un monto total que sea igual o mayor que la cantidad que represente el 25%, pero menor al 50%, del saldo insoluto total de los Certificados Bursátiles al 23 de marzo de 2022, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles será de 9%.
 - b. En caso que, en cualquier momento, la Emisora realice amortizaciones de principal por un monto total que sea igual o mayor que la cantidad que represente el 50% del saldo insoluto total de los Certificados Bursátiles al 23 de marzo de 2022, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles será de 8%.
 - c. No obstante lo anterior, si resulta que, a partir del 23 de marzo de 2025, las amortizaciones de principal realizadas por la Emisora son por un monto total menor que la cantidad que represente el 25% del saldo insoluto total de los Certificados Bursátiles al 23 de marzo de 2022, la Emisora se verá obligada a incrementar en 100 puntos base la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles cada año a partir del 23 de marzo de 2025. Esto, en el entendido que, una vez que la Emisora lleve a cabo amortizaciones de principal por un monto total igual o mayor que la cantidad que represente el 25% del saldo insoluto total de los Certificados Bursátiles al 23 de marzo de 2022, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles se ajustará conforme a lo descrito en los dos párrafos inmediatos anteriores.
- vi. Los intereses devengados en cualquiera de siguientes las fechas se pagarán conforme a lo siguiente, en cada caso, en la Fecha de Pago de Intereses del periodo correspondiente:

FECHA: 23/03/2022

- a. Del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025, se capitalizarán todos los intereses devengados.
- b. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.
- vii. La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial, los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada, así como, en su caso, cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles. La amortización, total o parcial, de los Certificados Bursátiles en ningún caso estará sujeta al pago de una prima, pena o comisión por amortización anticipada.
- viii. La Emisora pagará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, un monto total equivalente a 50 puntos base (0.50%) sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022; y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023. Se reconoce que la primera exhibición fue pagada por la Emisora el 28 de febrero de 2022 como parte de los acuerdos de la asamblea de tenedores de dicha fecha y la segunda exhibición es pagada en esta fecha.
- ix. Se eliminan las actuales disposiciones del Título respecto del aumento en el número de certificados bursátiles emitidos al amparo de la emisión.
- x. Se eliminan exclusivamente las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
- A) Obligaciones de Hacer:
"... Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de la Emisión";
"... Calificación adicional";
- B) Obligaciones de No Hacer:
"... Razón de Cobertura de Intereses Consolidada";
"... Limitaciones en el Nivel de Endeudamiento";
"... Nuevas Emisiones de Certificados Bursátiles";
"... Limitaciones respecto de Deuda Garantizada".
- xi. Se adicionan exclusivamente las siguientes obligaciones de hacer:
- "Auditoría. La Emisora, a su propio costo, deberá solicitar a su auditor externo, que deberá ser una firma internacional de contadores de buena reputación, que prepare un informe especial con procedimientos previamente convenidos, sobre elementos, cuentas o partidas específicos de un estado financiero, que incluirá exclusivamente de (i) verificar que la totalidad de contraprestación en relación la venta de un Activo Designado, neta de impuestos, costos y gastos de transacción, sea destinada a la amortización de los Certificados Elegibles; y (ii) reportar los pagos, flujos de dinero, cesiones y de cualquier otro flujo de dinero que haga la Emisora y/o sus subsidiarias a partes relacionadas de la Emisora y sus propósitos. El informe especial deberá entregarse por la Emisora al Representante Común a más tardar dentro de los primeros 120 días naturales de cada ejercicio."
- "Constitución de la Garantía. Llevar a cabo todos los actos necesarios para el perfeccionamiento de la prenda sin transmisión de posesión en los términos acordados en el contrato de prenda correspondiente."
- xii. Se reforma la obligación de no hacer Ventas de Activos, para quedar como una obligación de hacer como sigue:
- "... Venta de Activos Designados. En caso que la Emisora o sus subsidiarias enajene cualquiera de sus participaciones sobre los Activos Designados o venda los Activos Designados, y como contraprestación reciba una consideración en dinero, la Emisora estará obligada a llevar a cabo una amortización de los Certificados Elegibles, a prorrata, hasta por el monto equivalente a la contraprestación neta de impuestos, cargos y honorarios que reciba por dicha enajenación, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que reciba cualquier pago de la contraprestación."

FECHA: 23/03/2022

Sin perjuicio de lo anterior, la Emisora podrá enajenar cualquiera de sus participaciones sobre los Activos Designados o cualquiera de los Activos Designados y recibir, como contraprestación, cualquier pasivo a cargo de la Emisora que provoque una reducción proporcional en el monto principal de los Certificados Elegibles en circulación, sin que se encuentre obligada a llevar a cabo amortizaciones.

Para efectos de lo anterior:

"Activos Designados": significa los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y La Isla Acapulco.

"Certificados Elegibles": significan los certificados bursátiles con claves de pizarra GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 emitidos por la Emisora."

xiii. Se reforman las obligaciones de no hacer Pago de Dividendos y Disminución de Capital, para quedar redactadas como sigue:

"... Pago de Dividendos. No pagar dividendos o realizar cualquier otra distribución a sus accionistas si (i) la Emisora se encuentra en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Suplemento, o (ii) si con el pago de dicho dividendo GICSA incurre en un incumplimiento conforme al presente título. Adicionalmente, la Emisora se abstendrá de decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad."

"... Disminución del Capital Social. La Compañía no puede disminuir su capital social en más del 10.0% respecto al monto mostrado al momento de la emisión. En caso de que la disminución sea mayor a dicho porcentaje, La Compañía tendrá que amortizar parcialmente Certificados Bursátiles, en proporción a la reducción de capital realizada. No obstante lo anterior, no podrán haber reducciones de capital de la Emisora antes del 23 de marzo de 2027 siempre y cuando los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad."

xiv. Se adicionan exclusivamente las siguientes obligaciones de no hacer:

"No Endeudamiento Adicional. La Emisora se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:

(i) Deuda entre la Emisora y sus subsidiarias o entre éstas.

(ii) Deuda de la Emisora contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Emisora, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de \$20 millones de dólares.

(iii) Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de la Emisora (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por la Emisora.

(iv) Sujeto a la aprobación de la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles, deuda contratada directamente por la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias propietarias de los Activos Designados contratada a nivel proyecto para la adquisición, desarrollo o comercialización de activos y garantizada, en su caso, por estas subsidiarias.

(v) Obligaciones de cobertura y derivados contratados por la Emisora y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos.

(vi) Deuda que surja del refinanciamiento, extensión, renovación o reembolso de cualquier Deuda descrita en cualquiera de los incisos (i) a (v) anteriores o de cualquier Deuda que se tenga contratada a esta fecha.

Para efectos de lo anterior:

"Deuda" significa, respecto de la Emisora y sus subsidiarias en forma consolidada (sin duplicación): (a) cualquier pasivo

FECHA: 23/03/2022

financiero u obligación solidaria de la Emisora y/o cualquiera de sus subsidiarias registrado conforme a las NIIF (1) por dinero tomado en préstamo o conforme a cualquier obligación de reembolso exigible relacionada con una carta de crédito, bono financiero o cualquier otro contrato o instrumento similar, (2) documentado a través de un bono, pagaré, obligación o cualquier otro contrato o instrumento similar otorgado en relación con la adquisición de cualquier negocio, propiedad o activo de cualquier especie (distintos a cuentas por pagar comerciales o pasivos circulantes que resulten en el curso ordinario de negocios, o a una fianza de cumplimiento u otra obligación similar), (3) por el pago de dinero relacionado con obligaciones conforme a cualquier arrendamiento financiero, o (4) conforme a cualquier contrato o instrumento respecto a operaciones de swaps, intercambio o cobertura sobre tasas de interés o divisas, o a cualquier otra operación financiera derivada, cualquiera que sea su valor de mercado; y (b) cualquier otro pasivo distinto a los señalados en el inciso (a) anterior que dicha la Emisora y/o cualquiera de sus subsidiarias haya garantizado o asumido solidariamente, o que de cualquier otra forma sea un pasivo de la Emisora y/o cualquiera de sus subsidiarias."

"Gravamen sobre Activos Designados. La Emisora deberá abstenerse de crear o permitir la existencia de cualquier gravamen, garantía, interés en garantía, embargo o reclamaciones u otra limitación de dominio sobre cualquiera de sus participaciones sobre los Activos Designados o cualquiera de los Activos Designados, salvo que dicha gravamen, garantía, interés en garantía, embargo o reclamaciones u otra limitación de dominio sea subordinado en grado y prelación a la prenda constituida de conformidad con este Certificado Bursátil."

xv. Se modifica el primer párrafo del apartado RÉGIMEN FISCAL del Título, para quedar redactado como sigue:

"La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses."

xvi. Se modifica el inciso g) del apartado ASAMBLEAS DE TENEDORES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y FACULTADES del Título, para quedar redactado como sigue:

"g) Si la asamblea general de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el párrafo f) anterior, incisos (i) a (iv), se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de los Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes."

xvii. Se modifica el penúltimo párrafo del apartado CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO del Título, para quedar redactado como sigue:

"En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (2) a (8) de esta sección "Casos de Vencimiento Anticipado (y hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser declaradas vencidas anticipadamente por el Representante Común mediante aviso por escrito a la Emisora, siempre y cuando la asamblea de tenedores instruya al Representante Común expresamente que declare vencidos anticipadamente dichos Certificados Bursátiles, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna."

SEGUNDA: Se aprueba que la Emisora y sus subsidiarias constituyan, en favor de los tenedores de los Certificados Elegibles, una prenda en primer lugar y grado de prelación sobre las acciones, participaciones o derechos fideicomisarios

FECHA: 23/03/2022

de que son tenedoras ciertas subsidiarias de la Emisora, según sea aplicable, en sociedades o fideicomisos propietarios de los Activos Designados. Se aprueba que cualquier prenda podrá reducirse o liberarse proporcionalmente en caso que se reduzcan las cantidades adeudadas bajo los Certificados Elegibles en los términos y condiciones del contrato de prenda correspondiente.

TERCERA: Se aprueban las modificaciones a los Certificados Bursátiles en términos del proyecto de título que se agrega al expediente del acta como Anexo "C" y se aprueba expresamente que se lleven a cabo todas las modificaciones que sean estrictamente necesarias al Título de los Certificados Bursátiles y los Documentos de la Emisión para reflejar, con toda precisión, las modificaciones a los Certificados Bursátiles expresamente listadas en la resolución segunda anterior. Todo lo anterior en el entendido que de existir algún conflicto entre los cambios que refleja el proyecto de título que constituye el Anexo "C" del acta y los acuerdos alcanzados en términos de la resolución segunda anterior, estos últimos prevalecerán sobre los primeros y el título que ampare los Certificados Bursátiles deberá ajustarse en lo conducente.

CUARTA: Se toma nota del compromiso de la Emisora de abstenerse de decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir de esta fecha, siempre que los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

QUINTA: Se autoriza e instruye la Emisora y al Representante Común para que, en caso de ser necesario conforme a la legislación aplicable, preparen, suscriban, celebren, firmen y entreguen cualquier documento (incluyendo contratos y convenios modificatorios) y realicen los actos, trámites, gestiones y actividades necesarias, a efecto de cumplir puntualmente con las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, quedando facultados, de forma enunciativa mas no limitativa para: (a) modificar el Título que ampara los Certificados Bursátiles, así como al resto de los Documentos de la Emisión, exclusivamente y en la medida que resulte necesario, para reflejar con toda precisión, las resoluciones adoptadas por la Asamblea; (b) suscribir el nuevo título que documente los Certificados Bursátiles de la Emisión, sustituir el Título y canjearlo ante S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.; (c) iniciar cualquier trámite y presentar cualquier documento, incluyendo cualquier escrito, solicitud y aviso, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.; y (d) publicar los avisos y notificaciones que sean necesarios o convenientes. Asimismo, se aprueba cualquier modificación, ajuste o adecuación a los Documentos de la Emisión que sea de carácter accesorio y resulte de, o se relacione con, cualesquier comentarios que, en su caso, se reciba de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., autoridades gubernamentales, las partes de los documentos y/o de las agencias calificadoras, todos ellos, sin necesidad de celebrar una nueva asamblea de Tenedores; siempre y cuando los mismos sean consistentes en todos sus términos, límites y consideraciones con las resoluciones adoptadas por esta Asamblea.

SEXTA: Se autoriza indistintamente a (i) los señores Diódoro Batalla Palacios, Marcos Shamos Levy, Juan Daniel Sauza Sosa, Rafael Robles Miaja, María Luisa Petricoli Castellón, Gerardo Pérez-Chow Martínez, Emilio Javier Miñón Mastachi, Jorge Jiménez Morales, Gustavo Rodríguez Aradillas, Armando Ramos Castro, Fernando Hanhausen Doménech, Sebastián Reynal Hernández, Juan Pablo Campos González, Regina Ortega Parra; y (ii) cualquier representante legal del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para formalizar la presente acta, para expedir copias simples o certificadas del acta que les fueren solicitadas, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar todos los trámites, incluyendo, sin limitar, actualizaciones de la inscripción y tomas de nota, que en su caso se requieran en términos de la legislación aplicable, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades y entidades correspondientes.