

Calificación

GICSA LP	HR C
GICSA CP	HR5
GICSA Programa LP	HR C
GICSA 15	HR C
GICSA 16U	HR C
GICSA 17	HR C
GICSA 18U	HR C
GICSA 19	HR C

Revisión en Proceso

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Luis Miranda
Director Ejecutivo Sr. de Deuda
Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

Ricardo Espinosa
Analista de Corporativos
ricardo.espinosa@hrratings.com

HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR B- a HR D para GICSA y HR DT para sus Emisiones vigentes, y modificó la Observación Negativa a Revisión en Proceso. Asimismo, revisó a la baja la calificación de HR4 a HR DT.

Posteriormente, HR Ratings revisó al alza la calificación de GICSA de HR D a HR C y de HR DT a HR C para sus Emisiones vigentes, manteniendo la Revisión en Proceso. Asimismo, revisó al alza la calificación de HR DT a HR5.

La revisión a la baja de las calificaciones y la modificación de la observación a Revisión en Proceso de GICSA se fundamenta en la reestructura de deuda que llevó a cabo la Empresa de acuerdo con el Evento Relevante publicado el pasado 23 de marzo de 2022 y 15 de febrero de 2022 sobre los cambios en las condiciones de sus Certificados Bursátiles (CEBURS) GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, GICSA 16U y GICSA 18U, respectivamente.

Es importante mencionar que de acuerdo con nuestra definición establecida en los Criterios Generales Metodológicos consideramos lo anterior como una reestructura forzada, los cuales la definen como aquella en la que los acreedores y la entidad acuerdan términos de pago distintos a los previamente establecidos y para lo cual, en caso de que dicha modificación no se hubiera llevado a cabo, la entidad no habría tenido la capacidad de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. En este sentido, de no haber sido aprobada esta reestructura, la Empresa habría tenido vencimientos por aproximadamente P\$1,778m más intereses el 24 de marzo de 2022, mientras que al cierre de 2021 contaba con una caja de P\$445m.

Los nuevos términos y condiciones de las Emisiones son los siguientes:

GICSA 15. Se modificó el vencimiento de la Emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 1 de diciembre de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los CEBURS un monto equivalente a 50pbs sobre el saldo insoluto de la Emisión al 28 de febrero de 2022.

GICSA 16U. Se modificó el vencimiento de la Emisión, aumentando el plazo por 7 años, hasta el 16 de octubre de 2030. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Dentro de los acuerdos se determinó que se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, así como el 50% de los intereses del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los CEBURS un monto equivalente a 40pbs sobre el saldo insoluto de la Emisión al 14 de febrero de 2022.

GICSA 17. Se modificó el vencimiento de la Emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 8 de diciembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual,

tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los CEBURS un monto equivalente a 50pbs sobre el saldo insoluto de la Emisión al 28 de febrero de 2022.

GICSA 18U. Se modificó el vencimiento de la Emisión, aumentando el plazo por 3 años, hasta el 13 de noviembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Dentro de los acuerdos se determinó que se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, el 50% de los intereses durante del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los CEBURS un monto equivalente a 40pbs sobre el saldo insoluto de la Emisión al 14 de febrero de 2022.

GICSA 19. Se modificó el vencimiento de la Emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 24 de marzo de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los CEBURS un monto equivalente a 50pbs sobre el saldo insoluto de la Emisión al 28 de febrero de 2022.

Por otro lado, la revisión al alza se basa en que, a pesar de haber atravesado un proceso de reestructura forzada, la Empresa alcanzó acuerdos satisfactorios con los tenedores de los CEBURS, a través de la Asamblea. De la misma forma, dichas modificaciones a las condiciones de la deuda permitieron a GICSA no incumplir en el pago de ninguna de sus obligaciones.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

Evaluación de Riesgo Crediticio para Deuda Corporativa, agosto 2021.
Criterios Generales Metodológicos, enero 2022.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	GICSA LP: HR B- con Observación Negativa GICSA CP: HR 4 con Observación Negativa GICSA 15: HR B- con Observación Negativa GICSA 16U: HR B- con Observación Negativa GICSA 17: HR B- con Observación Negativa GICSA 18U: HR B- con Observación Negativa GICSA 19: HR B- con Observación Negativa
Fecha de última acción de calificación	GICSA LP: 17 de noviembre de 2021 GICSA CP: 17 de noviembre de 2021 GICSA 15: 17 de noviembre de 2021 GICSA 16U: 17 de noviembre de 2021 GICSA 17: 17 de noviembre de 2021 GICSA 18U: 17 de noviembre de 2021 GICSA 19: 17 de noviembre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T16 al 4T21
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna publicada en la BMV e información anual dictaminada por PwC.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.



Credit
Rating
Agency

GICSA
Grupo GICSA S.A.B. de C.V.

HR C
HR5

Corporativos
5 de abril de 2022

A NRSRO Rating*

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).