

FECHA: 19/12/2024

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	GICSA
RAZÓN SOCIAL	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings bajó calificación a 'SD' de 'mxCC' de Grupo GICSA tras concretar reestructura de sus certificados GICSA 16U, y retiró calificación de los certificados GICSA 18U

EVENTO RELEVANTE

Resumen de la Acción de Calificación

* Recientemente, Grupo Gicsa S.A.B. de C.V. (GICSA), empresa desarrolladora y operadora de bienes raíces ubicada en México, completó el acuerdo que había alcanzado previamente con los tenedores de los certificados bursátiles, con claves de pizarra GICSA 18U y GICSA 16U, para reestructurar y modificar los términos y condiciones de estas emisiones.

* Consideramos que la reestructura de los certificados bursátiles GICSA 16U (no calificados) constituye un evento de incumplimiento bajo nuestra metodología, pues consideramos que los nuevos términos y condiciones acordados son menos favorables que los originales. Además, en nuestra opinión, las negociaciones ocurrieron mientras GICSA presentaba una estructura de deuda insostenible en el mediano plazo.

* El 19 de diciembre de 2024, bajamos la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional -CaVal- a 'SD' (Selective Default: incumplimiento selectivo) de 'mxCC' de GICSA. Además, retiramos nuestra calificación de deuda en escala nacional de 'mxB' de los certificados bursátiles con clave de pizarra GICSA 18U, debido a que la empresa realizó su amortización total anticipada.

* En el corto plazo revisaremos la calidad crediticia de GICSA y de sus emisiones de deuda bajo la nueva estructura de capital. Fundamento de la Acción de Calificación

La baja de calificación a 'SD' de GICSA refleja nuestra opinión de que la reestructura de los certificados bursátiles GICSA 16U es equivalente a un incumpliendo, bajo nuestra metodología. Recientemente, GICSA concretó el acuerdo alcanzado en octubre de 2024 con los tenedores de los certificados bursátiles, con claves de pizarra GICSA 18U y GICSA 16U, para reestructurar y modificar los términos y condiciones de estas emisiones. Consideramos que el prepago de GICSA 18U se da dentro del curso normal de los acuerdos originales, porque la compañía tenía la opción de hacer pagos anticipados en cualquier momento sin pagar alguna prima o penalización. El prepago de estos certificados permitió la liberación de las garantías de los mismos, que incluyen el proyecto residencial denominado Cero5Cien, lo cual era un paso clave para concretar la reestructura propuesta. Por otro lado, en nuestra opinión, los términos y condiciones acordados con los tenedores de GICSA 16U son menos favorables que los términos y condiciones originalmente pactados. Esto, debido a que involucran, entre otros, un cambio de deudor, así como una modificación en la tasa y en el plazo de los certificados, y que los montos adeudados al amparo de su título se dividan en dos porciones, incluyendo una deuda subordinada. Además, consideramos que las negociaciones ocurrieron al tiempo que GICSA presentaba una estructura de deuda insostenible en el mediano plazo. Para mayor detalle, puede consultar nuestro comunicado de prensa anterior: "S&P Global Ratings bajó calificaciones a 'mxCC' de Grupo GICSA y sus certificados GICSA 16U tras acordar cambios en los términos y condiciones; la perspectiva es negativa", publicado el 11 de octubre de 2024. Como resultado, bajamos nuestra calificación crediticia de emisor a 'SD' de GICSA. La baja de calificación a 'SD' refleja nuestro supuesto de que la empresa continuará cumpliendo con sus otras obligaciones.

Planeamos reevaluar nuestras calificaciones de GICSA y de sus emisiones de deuda en el corto plazo. Nuestra revisión indicará una visión prospectiva de la calidad crediticia de la empresa, que tomará como base la nueva estructura de capital. Si bien la reestructura libera a GICSA de sus obligaciones de pago de los certificados GICSA 16U, lo que debería mejorar sus indicadores crediticios, también reconocemos que la compañía afronta importantes vencimientos de deuda en los próximos 18 meses que podrían presionar su liquidez si no son atendidos de manera proactiva.

Descripción de la empresa

GICSA es una empresa de bienes raíces completamente integrada que desarrolla e invierte en inmuebles en México. La

FECHA: 19/12/2024

empresa se fundó en 1989 y ha desarrollado 76 proyectos (aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados) en área bruta arrendable (ABA). A septiembre de 2024, la empresa poseía una cartera de 18 propiedades generadoras de ingresos con un ABA de alrededor de 998,670 m2, principalmente, en espacios comerciales y de oficinas.

Detalle de las calificaciones

Clave de pizarra Calificación actual Calificación anterior Perspectiva/Rev. Especial actual Perspectiva/Rev. Especial anterior

GICSA 18U NC mxB NA NA

NC - No Calificada

Criterios

- * Metodología para calificar empresas, 7 de enero de 2024.
- * Factores crediticios de la administración y gobierno corporativo para empresas, 7 de enero de 2024.
- * Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 8 de junio de 2023.
- * Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias, 10 de octubre de 2021.
- * Metodología de calificaciones de grupo, 1 de julio de 2019.
- * Metodología para calificar empresas: Índices y Ajustes, 1 de abril de 2019.
- * Factores Crediticios Clave para la Industria Inmobiliaria, 26 de febrero de 2018.
- * Criterios de calificaciones de recuperación (recupero) para emisores corporativos de grado especulativo, 7 de diciembre de 2016.
- * Metodología: Evaluaciones para clasificar jurisdicciones, 20 de enero de 2016.
- * Metodología y Supuestos: Descriptores de liquidez para emisores corporativos, 16 de diciembre de 2014.
- * Metodología y supuestos para la evaluación de riesgo país, 19 de noviembre de 2013.
- * Metodología: Riesgo de la industria, 19 de noviembre de 2013.
- * Criterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.
- * Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.

Artículos Relacionados

- * Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- * MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- * Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings
- * Credit Conditions Emerging Markets Q1 2025: The Tariff Trials, 3 de diciembre de 2024.
- * Tendencias Crediticias: Sector corporativo mexicano afronta un bajo riesgo de refinanciamiento para vencimientos de corto plazo, 27 de noviembre de 2024.
- * Panorama económico para los mercados emergentes - 1T de 2025: Incertidumbre en el entorno comercial amenaza el crecimiento, 26 de noviembre de 2024.
- * S&P Global Ratings retiró calificación de 'mxCC' de los certificados bursátiles GICSA 16U de Grupo Gicsa a solicitud del emisor, 16 de octubre de 2024.
- * S&P Global Ratings bajó calificaciones a 'mxCC' de Grupo GICSA y sus certificados GICSA 16U tras acordar cambios en los términos y condiciones; la perspectiva es negativa, 11 de octubre de 2024.

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 www.spglobal.com/ratings. Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones afectadas por esta acción de calificación se encuentran en el sitio público de S&P Global Ratings en www.spglobal.com/ratings.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 30 de septiembre de 2024.
- 2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global 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,

FECHA: 19/12/2024

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 (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global 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 Global 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 el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de 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 de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Contactos

Pablo Romero, Ciudad de México 52 (55) 5081-4505; jpablo.romero@spglobal.com

Alexandre P Michel, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4520; alexandre.michel@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR