

# Propuestas GICSA16U y GICSA 18U

Septiembre 2024



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



# Disclaimer



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



Esta presentación (la “Presentación”), y la información contenida en ella no puede ser fotocopiada, reproducida, reenviada o distribuida, en todo o en parte, a ninguna otra persona en ningún momento sin el previo consentimiento por escrito de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (“GICSA” o la “Compañía”). La Presentación está dirigida únicamente al destinatario de la misma, y es para fines informativos.

La Presentación contiene “declaraciones a futuro”, que incluyen estimaciones sobre los resultados financieros y operativos de la Compañía. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas y creencias actuales de la empresa, así como en una serie de suposiciones relativas a nuestras operaciones y estrategias comerciales presentes y futuras y al entorno en el que esperamos operar en el futuro. Términos como “anticipar”, “creer”, “poder”, “querer”, “estimar”, “esperar”, “pretender”, “poder”, “planear”, “predecir”, “proyectar”, “objetivos”, “meta”, “estrategia” y términos y frases similares son de naturaleza prospectiva. Estas afirmaciones están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores importantes, muchos de los cuales están fuera del control de la empresa, y podrían hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas afirmaciones prospectivas. Se advierte que no se debe confiar indebidamente en dichas declaraciones prospectivas, ya que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los expresados o implícitos. Todas las declaraciones prospectivas se basan en la información de que dispone la Compañía en esta fecha y la Compañía y sus asesores no asumen ninguna obligación, y renuncian expresamente a cualquier obligación, de actualizar o revisar cualquier información incluida en la Presentación, incluyendo cualquier declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de otra manera. Los auditores independientes de la Compañía no han revisado ni compilado esta Presentación y no ofrecen ninguna garantía respecto de cualquier información incluida en esta Presentación. Como resultado de los riesgos e incertidumbres descritos anteriormente, los acontecimientos y circunstancias futuras que se comentan en esta Presentación podrían no producirse. Esta Presentación contiene ciertas previsiones o proyecciones, que reflejan la visión o las expectativas actuales de la Compañía y de su dirección respecto de sus resultados, negocios y acontecimientos futuros. La Compañía advierte que un número significativo de factores podría causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta Presentación.

El material presenta información general sobre la Compañía a la fecha de la Presentación y se basa en la información proporcionada por la Compañía a su leal saber y entender. La información contenida en la Presentación se presenta de forma resumida, no pretende ser exhaustiva ni contener la información que el destinatario pueda necesitar, y puede ser modificada. No pretende ser considerada como asesoría jurídica, empresarial, fiscal, contable o de otro tipo y no constituye la base para una decisión de inversión informada. El destinatario debe consultar a sus propios asesores en cuanto a cuestiones legales, empresariales, fiscales, contables y otras relacionadas con la inversión en la Compañía. Al aceptar la Presentación, el destinatario confirma que no se basa en la información contenida en ella para tomar ninguna decisión. Aunque la información presentada en la Presentación se ha obtenido de fuentes que la Compañía considera fiables, incluyendo fuentes externas, la información contenida en la Presentación no ha sido verificada de forma independiente. Por consiguiente, la empresa no ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, sobre la imparcialidad, exactitud, integridad o corrección de la información.

**La Presentación ha sido preparada con el único propósito de informar y no puede ser considerada, ni constituye, una oferta, invitación o recomendación para comprar, vender o suscribir cualquier Valor en cualquier jurisdicción, incluyendo los Estados Unidos y México. La información aquí contenida no debe considerarse suficiente para llevar a cabo actividades de inversión. La Presentación no debe constituir la base de ningún acuerdo o compromiso de compra o venta de Valores, ni ser invocada para ello.**

Toda la información, proyecciones y cifras contenidas en este documento son estimaciones y están sujetas a cambios sin previo aviso. La Compañía no asume ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño derivado del uso de toda o parte de la información y cifras contenidas en esta Presentación. La Presentación es de nuestra exclusiva responsabilidad y no ha sido revisada ni autorizada por ninguna autoridad en México o en el extranjero, incluyendo la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Compañía no asume obligación alguna de publicar, actualizar o revisar cualquier información contenida en esta presentación por ninguna razón, incluyendo declaraciones a futuro, o actualizar las razones por las cuales los resultados pudieran ser materialmente distintos a aquellos anticipados en las declaraciones a futuro. Lo anterior, aun si se obtuviera acceso a información nueva en el futuro, salvo que la legislación aplicable especifique lo contrario.

# Acuerdo de Febrero 2022 y Saldo actual



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



## Acuerdo Febrero 2022

| Emisión   | Fecha de vencimiento              | Saldo 14-feb-22 | Moneda                 | Tasa de interés  | Pago de interés               | Amortización de capital                     |
|-----------|-----------------------------------|-----------------|------------------------|--|-------------------------------|---|
| GICSA 16U | 16-oct-30<br>(7 años adicionales) | Ps. 3,898 mdp   | MXN<br>(Antes de UDIs) | 9.48%<br>(antes 6.95% + 2.75%<br>por baja de calificaciones) | Mensual<br>(antes trimestral) | 1% anual<br>(0.0833% mensual)<br><br>Feb-26 |

| Capitalización de Interés | Mar22 - Feb23 | Mar23 - Feb24 | Mar24 - Feb25 | Mar25 - Vencimiento |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| % Efectivo                | 35%           | 50%           | 75%           | 100%                |
| % Capitalizable           | 65%           | 50%           | 25%           | 0%                  |

- ✓ **Tasa de Interés Incremental:** A partir de feb-26, la tasa de interés incrementará a 12.50%.
- ✓ **Prepago:** Opcional en cualquier momento, sin prima ni penalización.
- ✓ **Fee Capitalizable:** 40pb en 4 exhibiciones anuales, iniciando 28-feb-22.
- ✓ **Fee adicional extraordinario único 16U capitalizable:** 4.868% el 14-feb-26

## Saldo Actual

|           | Fecha última capitalización | % de capitalización actual | Saldo inicial reestructura Feb22 | Interés Total Pagado | Interes capitalizado | Amortización de capital | Saldo (31Ago24) |
|-----------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| GICSA 16U | 14ago24                     | 25%                        | 3,897,507,216                    | 516,380,957          | 495,991,958          | -                       | 4,393,499,174   |

# Propuesta GICSA 16U / GICSA 18U



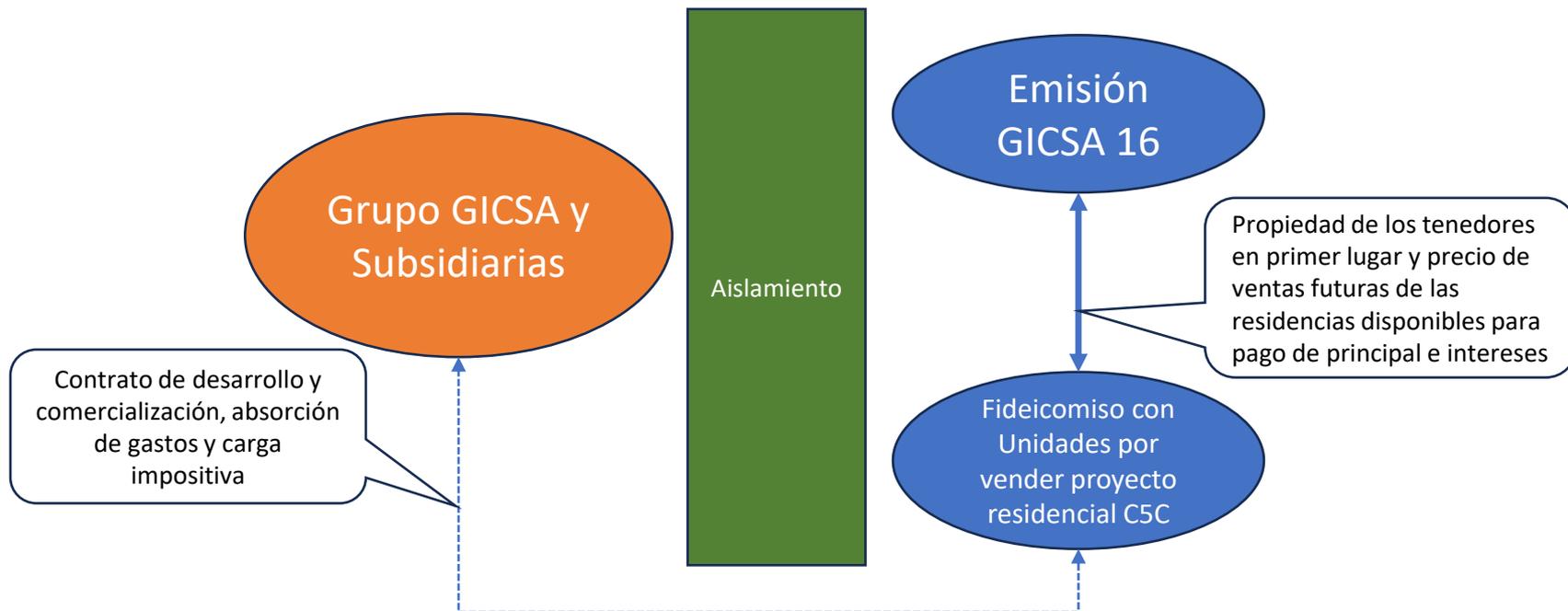
CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



- GICSA está obteniendo un nuevo financiamiento a largo plazo para Forum Buenavista.
- Con ese financiamiento se repaga la emisión GICSA18, misma que libera un activo residencial en proceso de terminación y flujo de ventas de 38 unidades disponibles.
- Se propone que la emisión G16 libere la garantía de Forum Buenavista y reciba los recursos futuros de la venta de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial como fuente exclusiva de pago. En el anexo 1 se presenta una breve semblanza del proyecto en cuestión.
- Esta fuente exclusiva de pago se conservaría en un vehículo sin recurso que aísla a la propia emisión GICSA 16 en conjunto con su fuente de repago, evitando posible contaminación con eventualidades que pudieran afectar a la emisora.
- Se generarán dos series de la emisión, una preferente con el 70% del valor actual de la emisión y otra subordinada con un valor del 30%, la tasa de interés capitalizable trimestralmente será la equivalente a Cetes de 28 días.
- Los productos de las ventas futuras serán aplicados en primer lugar a los intereses y capital de la serie preferente hasta agotarse y en segundo lugar a la subordinada hasta agotar el saldo del capital. En caso de existir excedentes en el flujo de ventas, éstos serán de los tenedores como prima adicional.
- Grupo GICSA es contratada para continuar con el desarrollo y comercialización del proyecto hasta su conclusión. La construcción actualmente se encuentra con un avance aproximado del 90%.
- Se pagará una prima de aceptación a los tenedores de 3 millones de pesos capitalizable a la emisión al momento de aceptarse la propuesta.
- Todos los gastos e impuestos relacionados con el mantenimiento, hasta agotar la última venta de las unidades disponibles, serán absorbidos por Grupo GICSA .

# Siguientes Pasos

- Gicsa convocará a Asamblea de tenedores en los siguientes días para proponer las operaciones antes descritas y en caso de ser aceptadas, proceder a formalizarlas y ejecutarlas.
- El siguiente esquema detalla la estructura resultante de la transacción



# Anexo 1

# Proyecto Residencial

# Cero5Cien

Septiembre 2024



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS





# CERO5CIEN

EL MEJOR SECRETO *DE MÉXICO*

C D M X

# TU OASIS PRIVADO



## UN PROYECTO ÚNICO

UBICADO EN LA MEJOR ZONA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, BOSQUES DE LAS LOMAS, QUE ROMPE LOS PARADIGMAS DE LA VIDA EN LA CIUDAD.

IMAGINACIÓN, NATURALEZA, POESÍA Y SERVICIOS EXCEPCIONALES SE UNEN PARA OFRECERTE UNA VIDA COMO NINGUNA OTRA.

ESTE EXCLUSIVO DESARROLLO DE 104 UNIDADES NACE POR UNA GENUINA PASIÓN POR CREAR UNA VIDA IDEAL. LA PAZ, LA COMODIDAD, LA CALMA Y LA BELLEZA NATURAL.

TU REFUGIO PERSONAL. TU OASIS PRIVADO PARA ESCAPAR DE LA CIUDAD, SIN SALIR DE LA CIUDAD.

MÁS DEL 60% DE ÁREA DESTINADA A MÁS 20 AMENIDADES, EXTENSAS ÁREAS VERDES Y LAGOS.



# REDEFINIMOS LA CIUDAD



## AMENIDADES EXCLUSIVAS

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 1. COCINA CASUAL       | 10. ALBERCA AL AIRE LIBRE |
| • CAFÉ & JUICE BAR     | • KIDS POOL               |
| • ICE CREAM CORNER     | • ZONA FAMILIAR           |
| • GOURMET MARKET       | • ZONA DE ADULTOS         |
| 2. THE HUB             | 11. ALBERCA INTERIOR      |
| • ÍSOLA                | 12. PADEL                 |
| • HAVANA - CIGAR ROOM  | 13. TENNIS                |
| • PIANO BAR            | 14. LA CANCHA             |
| 3. SECOND ROUND        | 15. CINE                  |
| • CARD ROOM            | 16. SALA DE BOLICHE       |
| • SPORTS BAR           | 17. SIMULADOR VIRTUAL     |
| 4. LUDOTECA & DAY CARE | 18. PAVILLION             |
| 5. SPA BAJO EL AGUA    | • COWORK                  |
| 6. MINI SUPER SELECTO  | • SALÓN DE EVENTOS        |
| 7. TEENS CLUB          | • TERRAZA                 |
| • Realidad virtual     | 19. THE GYM               |
| • Zona de juegos       | SPIN GYM EXTERIOR         |
| 8. JUMPING SPACE       | 20. ÆNIMA                 |
| 9. PARQUE EXTERIOR     | • BARBER SHOP             |
|                        | • SALÓN DE BELLEZA        |
|                        | 21. DOG PARK              |



