

Mete presión a desarrolladora GICSA cambios en oferta de certificados; coloca S&P estatus de “B”, especulativo

Por **Redacción Revista Fortuna** -julio 17, 2025

Las calificaciones de sus certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17, y GICSA 19, también en grado especulativo en escala nacional “mxB”, fueron ubicadas en Revisión Especial (CreditWatch), con implicaciones negativas.

La calificadora internacional S&P Global colocó este jueves en el grado especulativo en escala nacional “mxB” la nota crediticia del desarrollador y operador de bienes raíces, Grupo Gicsa S.A.B. de C.V. (GICSA), ante una reestructuración de una oferta de certificados bursátiles en el mercado local.

La agencia evaluadora de riesgos crediticios indicó que además las calificaciones de deuda de “mxB”, que corresponden a los certificados bursátiles “GICSA 15”, “GICSA 17”, y “GICSA 19”, fueron asignadas en Revisión Especial (*CreditWatch*), con implicaciones negativas.

La agencia relató que en las próximas semanas el desarrollador propondrá en asambleas de tenedores modificar los términos y condiciones de los certificados, incluyendo tasa, plazo, amortización, garantías y otras obligaciones.

“Si bien, a la fecha, aún no conocemos los detalles de la potencial reestructura, junto con los resultados de dichas asambleas, consideramos que estas negociaciones se realizarán al tiempo que GICSA afronta una estructura de deuda insostenible en el mediano plazo”.

Señaló que sus acciones de calificación responden directamente a que el emisor, GICSA, depende de condiciones económicas y de negocio favorables para hacer frente a sus obligaciones financieras, “en medio de crecientes presiones de liquidez”.

El estatus de Revisión Especial negativa refleja que la agencia podría bajar las calificaciones en uno o más niveles (*notches*) en los próximos 90 días, dependiendo de los potenciales acuerdos que se establezcan en las asambleas de tenedores de sus certificados bursátiles.

Entretelones

El 10 de julio pasado, GICSA dio a conocer que Cleardusk Management, L.P., quien se identifica como representante de una mayoría calificada de los tenedores de sus certificados bursátiles, se acercó a la compañía para proponerle algunos incentivos con la intención de concretar la venta de ciertos activos.

Citando información pública, S&P Global dijo que Cleardusk Management, L.P., buscaba que la empresa llevara a cabo amortizaciones anticipadas a un valor similar al del mercado de los títulos que representan dichas emisiones “a esta fecha”. Además, la solicitud incorporó la inclusión de una nueva garantía. Esta propuesta también consideró que en caso de que la venta de activos no se realice, los tenedores buscarían obtener una mejora en los términos y condiciones.

GICSA anunció posteriormente al encuentro con Cleardusk, que inició conversaciones para lograr un acuerdo entre las partes o tenedores de sus certificados, con el anuncio de que en asambleas propondría la reestructuración de las emisiones, modificando términos y condiciones de los instrumentos, incluyendo tasa, plazo, amortización, garantías y otras obligaciones.

De acuerdo con su perfil, Cleardusk es una firma de gestión de activos alternativos que aprovecha la experiencia local, la flexibilidad y enfoques alternativos para identificar valor en activos no formados correctamente “y con precios erróneos”. Está clasificado como un Asesor de Informes Exentos (ERA, por sus siglas en inglés), no obligados a registrarse como tales ya que se acogen a ciertas exenciones de registro en virtud del artículo 203 (l) y 203(m) de la Ley de Asesores de Inversión de 1940 de EU y normas relacionadas.

“En nuestra opinión, los tiempos y los recursos que GICSA podría recuperar de la venta de ciertos activos para amortizar los certificados bursátiles son inciertos”, mencionó S&P Global el jueves.

Además, anotó la calificadora, las posibles modificaciones a los términos y condiciones de sus certificados podrían ser considerados como una reestructura forzada debido a que GICSA, “en nuestra opinión”, afronta “una estructura de deuda insostenible en el mediano plazo”.