



## RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



### Contacto de Relación con Inversionistas:

**Avril Carenzzo**

+52 (55) 51 48 0400 ext. 4609  
acarenzzo@gicsa.com.mx

**Yinneth Lugo**

+52 (55) 51 48 0402  
ylugo@gicsa.com.mx

+ (52) 55 5148 0400  
inversionistas@gicsa.com.mx



## **GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019**

Ciudad de México, México a 23 de Julio de 2019 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del segundo trimestre ("2T19") y los seis meses ("6M19") del periodo terminado al 30 de junio de 2019.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

### **Hechos destacados**

#### **Corporativos**

- A partir del tercer trimestre de 2018 se reflejaron los resultados de la transacción que reestructuró nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto y que anunciamos el pasado 03 de Julio de 2018 mediante un evento relevante.

Para la comprensión y comparabilidad de los resultados financieros, en este reporte se presenta información consolidada e información proforma. La información proforma presenta los datos como si la transacción hubiera sucedido el 01 de enero de 2018, lo que facilita la comparabilidad de información. El 2T19 será el último trimestre con este efecto.

- Derivado de las circunstancias de mercado, GICSA está evaluando oportunidades estratégicas que incluyen sin limitación la revisión de su perfil de apalancamiento y analiza opciones de refinanciamiento y alternativas estratégicas del portafolio en operación y desarrollo.

#### **Operativos**

- GICSA reportó un total de 836,458 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 15 propiedades en operación al cierre del 2T19. El ABR proporcional de la Compañía es de 83.4% equivalente a 697,616 m<sup>2</sup>, mismo que representa un crecimiento de 31.8% respecto al 2T18.
- Al término del 2T19, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 93.2% y de 90.7% considerando las 5 nuevas propiedades entregadas en 2018.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 2T19 fue de Ps. 384.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 2T19 de 9.8% y un crecimiento de 5.6% en las ventas mismas tiendas en este periodo.
- Al cierre del 2T19 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un incremento de 3.8% mismas propiedades.



## **Financieros**

- El NOI consolidado alcanzó los Ps. 851 millones, lo que representa un crecimiento de 16.9% respecto del 2T18. El NOI proporcional alcanzó los Ps. 679 millones un incremento de 52.1%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Considerando cifras proforma para el 2T18 y 2T19 el incremento real fue de 15.6% en el NOI consolidado y de 14.0% en el proporcional.
- El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 757 millones en el 2T19, lo que representa un decremento de 57.4% comparado con el 2T18 y un incremento de 17.0% sin considerar el ingreso extraordinario por el reconocimiento de servicios por la transacción de propiedades en el 3T18. El EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 586 millones, un decremento de 63.0% comparado con el 2T18 y un incremento del 28.7% sin considerar el ingreso extraordinario del 3T18.
- Al cierre del 2T19, la utilidad neta consolidada fue de Ps. 568 millones y la utilidad neta proporcional de GICSA fue de Ps. 481 millones.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 2T19 fue de Ps. 24,361 millones y Ps. 21,753 millones, respectivamente. El LTV fue de 35.6%.
- En el presente trimestre se refinanció el crédito bancario de Capital Reforma con un nuevo vencimiento a junio 2024 y disminuyendo el costo en 65pb, asimismo, el crédito de Paseo Querétaro cambió de ser un crédito de construcción mejorando el costo en 95pb con tasa TIIE + 420pb a un crédito simple con tasa TIIE + 325pb y saldo insoluto al 2T19 de Ps. 1,128 millones con vencimiento en abril 2026.
- Al 30 de junio de 2019 la Compañía ha celebrado instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa. Al cierre del 2T19 el 100% de la deuda variable consolidada en pesos se encuentra cubierta y asimismo, se tiene pactado un valor fijo para la UDI. La tasa fija para TIIE y LIBOR al cierre 2T19 es de 7.84% y 1.58% respectivamente.

## **Pipeline**

- Durante el 2T19 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización registró un avance de 141 puertas firmadas que representan 21,909 m<sup>2</sup>.
- Lomas Altas, Explanada Pachuca y Explanada Culiacán registraron avances de obra de 96%, 95% y 67% respectivamente, mismos que esperamos aperturar conforme a lo planeado.



## **Comentarios del director general**

Estimados Inversionistas:

Me es grato compartirles los resultados del segundo trimestre del 2019, en el que GICSA nuevamente fue capaz de mostrar sólidos resultados operativos y financieros en contraste con un entorno económico adverso. Además de mantener tasas de ocupación constantes en nuestras propiedades estabilizadas, los proyectos entregados durante 2018 comienzan a generar ingresos consistentes.

A pesar de que el consumo en el país ha disminuido, nuestras propiedades reportan resultados encima de la inflación e inclusive del ANTAD. Durante este periodo, las ventas mismas tiendas en nuestras propiedades crecieron 5.6%, el lease spread fue de 10.1% y la tasa de renovación del 98%.

Nuestros indicadores financieros tuvieron importantes avances, el NOI del portafolio actual alcanzó Ps. 850 millones y el NOI proporcional de Ps. 680 millones, cifras superiores en 41.3% y 79.9%, respectivamente, comparado a los resultados del 2T18. Excluyendo el ingreso extraordinario por el swap de propiedades del 2T18, nuestro EBITDA consolidado creció 17.0% y el EBITDA proporcional incrementó 28.7%.

Hemos logrado importantes avances en la comercialización de nuestro portafolio en desarrollo y estabilización, este trimestre comercializamos 21,909 m<sup>2</sup> de área rentable equivalente a 141 nuevos contratos en los proyectos que actualmente se encuentran en estabilización y construcción.

También me es grato confirmar que continuamos con sólidos avances en la construcción de nuestros proyectos Lomas Altas, Explanada Pachuca y Explanada Culiacán, mismos que presentan avances del 96%, 95% y 67%, respectivamente y que prevemos entregar conforme lo planeado.

Finalmente y derivado de las circunstancias actuales en los mercados, estamos evaluando oportunidades estratégicas que incluyen sin limitación la revisión de nuestro perfil de apalancamiento, opciones de refinanciamiento y alternativas estratégicas del portafolio en operación y desarrollo.

En resumen, estamos muy satisfechos con los resultados del trimestre. El 2019 ha sido y será un año de importantes retos y estaremos atentos para aprovechar las oportunidades que se presenten. Nuestra experiencia nos coloca en una posición favorable para alcanzar las metas establecidas en nuestro plan de negocios a mediano y largo plazo. Nos sentimos seguros de nuestra capacidad para seguir ejecutando nuestra estrategia y consolidando nuestro plan de crecimiento y generando valor a nuestros accionistas.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

**Abraham Cababie Daniel**  
**Director General de Grupo GICSA**



## Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 15 propiedades en operación genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 836,458 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 83.4%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 6 propiedades en construcción sumen 89,400 m<sup>2</sup> de área vendible y 291,552 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	2T19	2T18	Var. %	2T18 Proforma	Var. %
Área Bruta Rentable <sup>1</sup> (ABR) m <sup>2</sup>	836,458	831,004	0.7%	670,765	24.7%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA <sup>1</sup> (ABR) m <sup>2</sup>	697,616	529,460	31.8%	530,371	31.5%
Porcentaje de participación del ABR total	83%	64%	30.9%	79%	5.5%
Tasa de Ocupación	93.17%	93.76%	-0.6%	93.91%	-0.8%
Duración promedio de los contratos (años)	3.17	3.06	3.6%	3.10	2.3%
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 384	Ps. 373	2.8%	Ps. 373	2.8%
Ventas mismas tiendas	5.59%	5.20%	7.5%	3.94%	42.1%
Costo de Ocupación <sup>2</sup>	9.78%	7.82%	25.1%	8.74%	11.9%
Tasa de Renovación	97.63%	96.14%	1.5%	96.30%	1.4%
Lease spread	10.15%	10.07%	0.8%	8.63%	17.6%

<sup>1</sup> Incluye La ampliación de Paseo Interlomas, La Isla Mérida, Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169

<sup>2</sup> Cálculo incluye portafolio total en operación

Indicadores Financieros (miles de pesos)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %	6M18 proforma	Var. %
Ingresos de las propiedades <sup>3</sup>	Ps. 1,066,479	Ps. 934,528	14.1%	Ps. 2,104,657	Ps. 1,986,180	6.0%	Ps. 1,645,443	27.9%
Ingresos de las propiedades <sup>3</sup> proporcional	Ps. 855,343	Ps. 577,041	48.2%	Ps. 1,694,506	Ps. 1,228,930	37.9%	Ps. 1,298,746	30.5%
Ingresos de las propiedades <sup>3</sup> (sin premios)	Ps. 992,842	Ps. 896,557	10.7%	Ps. 1,979,945	Ps. 1,864,530	6.2%	Ps. 1,548,410	27.9%
Ingresos de las propiedades <sup>3</sup> proporcional (sin premios)	Ps. 795,704	Ps. 546,781	45.5%	Ps. 1,588,816	Ps. 1,137,174	39.7%	Ps. 1,212,523	31.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 850,570	Ps. 727,420	16.9%	Ps. 1,676,728	Ps. 1,618,259	3.6%	Ps. 1,450,321	15.6%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 679,496	Ps. 446,782	52.1%	Ps. 1,344,874	Ps. 997,845	34.8%	Ps. 1,180,182	14.0%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>4</sup>	79.75%	77.84%	2.5%	79.67%	81.48%	-2.2%	88.14%	-9.6%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>4</sup>	79.44%	77.43%	2.6%	79.37%	81.20%	-2.3%	90.87%	-12.7%
Ingreso operativo neto (sin Premios)	Ps. 776,932	Ps. 689,449	12.7%	Ps. 1,551,902	Ps. 1,496,773	3.7%	Ps. 1,239,878	25.2%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (sin Premios)	Ps. 619,857	Ps. 416,522	48.8%	Ps. 1,239,670	Ps. 906,089	36.8%	Ps. 972,582	27.5%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades (sin premios) <sup>4</sup>	78.25%	76.90%	1.8%	78.38%	80.28%	-2.4%	80.07%	-2.1%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional (sin premios) <sup>4</sup>	77.90%	76.18%	2.3%	78.02%	79.68%	-2.1%	80.21%	-2.7%
EBITDA	Ps. 756,704	Ps. 1,774,755	-57.4%	Ps. 1,537,975	Ps. 2,630,154	-41.5%	Ps. 2,462,217	-37.5%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 585,630	Ps. 1,582,875	-63.0%	Ps. 1,206,121	Ps. 2,176,724	-44.6%	Ps. 2,192,077	-45.0%
EBITDA (sin ingreso extraordinario)	Ps. 756,704	Ps. 646,755	17.0%	Ps. 1,537,975	Ps. 1,502,154	2.4%	Ps. 1,334,217	15.3%
EBITDA proporcional GICSA (sin ingreso extraordinario)	Ps. 585,630	Ps. 454,875	28.7%	Ps. 1,206,121	Ps. 1,048,724	15.0%	Ps. 1,064,077	13.3%
Deuda Financiera	Ps. 24,361,338	Ps. 22,670,849	7.5%	Ps. 24,361,338	Ps. 22,670,849	7.5%	-	-
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 21,788,572	Ps. 17,254,870	26.3%	Ps. 21,788,572	Ps. 17,254,870	26.3%	-	-
LTV	35.56%	35.02%	1.5%	35.56%	35.02%	1.5%	-	-

<sup>3</sup> Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación, desarrollo y desincorporado.

<sup>4</sup> NOI / Ingresos de las propiedades

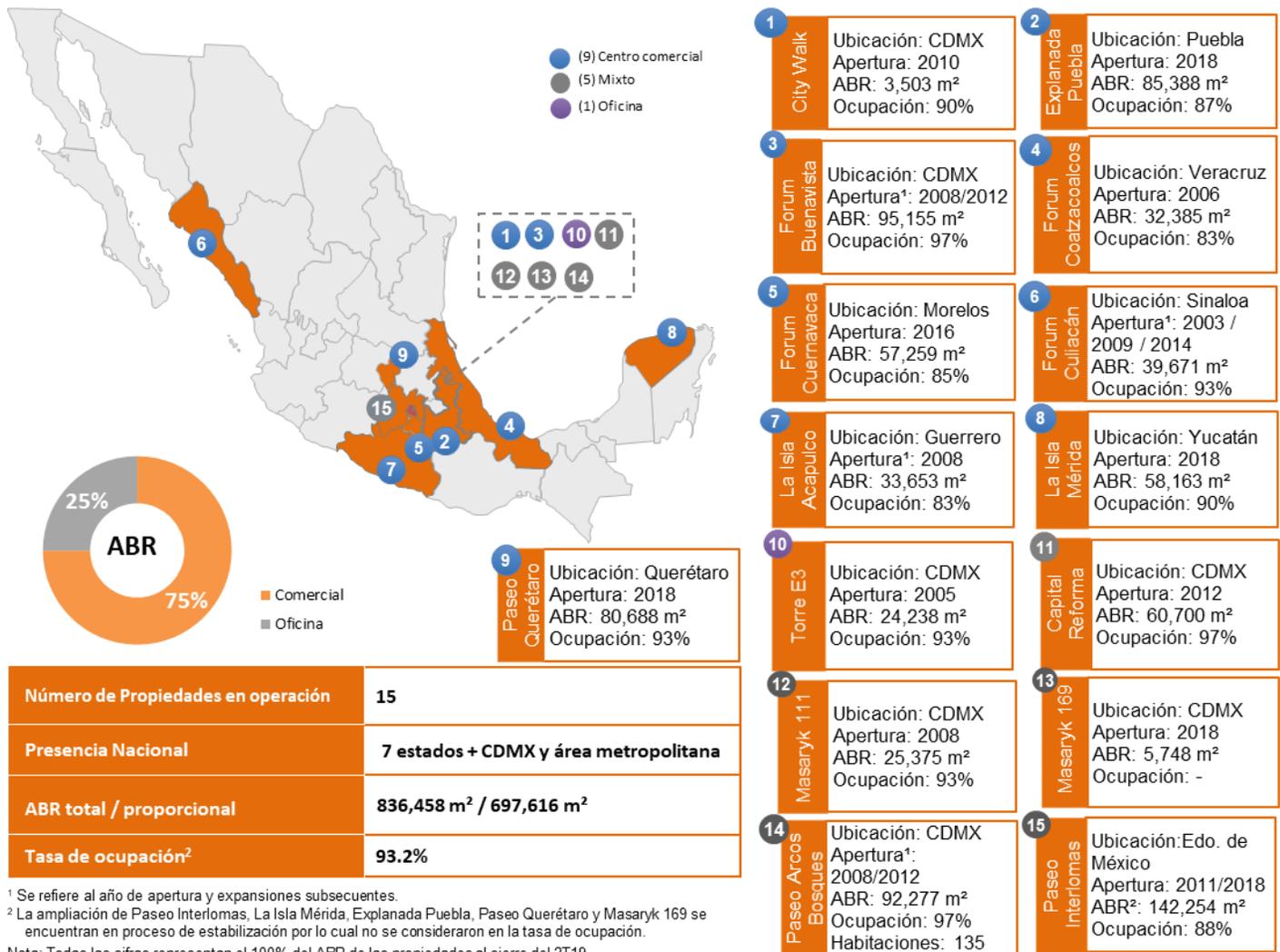
<sup>5</sup> NOI / Ingresos totales



## Portafolio en operación

### Distribución geográfica del portafolio en operación

Al cierre del 30 de junio de 2019, GICSA se constituye por 15 propiedades en operación, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida y Coatzacoalcos, al termino 2T19 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 93.2%.





## Propiedades del portafolio en operación

Al 30 de junio de 2019, el portafolio de GICSA se conforma por 836,458 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en nueve centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 58.1% corresponde a propiedades de uso comercial, 39.0% a propiedades de uso mixto y 2.9% a oficinas.

Al cierre del 2T19 el portafolio registró un total de 18 millones de visitantes y 4 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 851 millones y Ps. 680 millones correspondientes al NOI proporcional durante el 2T19.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 30 de junio de 2019:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<b>Uso comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0.3%	90%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,155	100%	95,155	8%	97%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,385	50%	16,193	3%	83%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	57,259	100%	57,259	5%	85%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,671	100%	39,671	4%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,653	84%	28,269	3%	83%	1,929
<b>Sub total comercial</b>			<b>261,628</b>	<b>92%</b>	<b>240,050</b>	<b>23%</b>	<b>90%</b>	<b>11,649</b>
<b>Uso oficinas</b>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	24,238	100%	24,238	2%	93%	1,617
<b>Sub total oficinas</b>			<b>24,238</b>	<b>100%</b>	<b>24,238</b>	<b>2%</b>	<b>93%</b>	<b>1,617</b>
<b>Uso mixto</b>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,700	100%	60,700	5%	97%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	25,375	100%	25,375	2%	93%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,277	50%	46,138	8%	97%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	82,196	50%	41,098	7%	96%	3,982
<b>Sub total mixto</b>			<b>260,548</b>	<b>67%</b>	<b>173,312</b>	<b>23%</b>	<b>96%</b>	<b>10,211</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>546,413</b>	<b>80%</b>	<b>437,600</b>	<b>48%</b>	<b>93%</b>	<b>23,477</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<b>Uso comercial</b>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	37,345	50%	18,673	3%	91%	1,496
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,163	100%	58,163	5%	90%	2,800
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	85,388	100%	85,388	8%	87%	2,000
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	80,688	100%	80,688	7%	93%	3,163
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,320	100%	1,320	0.1%	100%	219
<b>Uso oficinas</b>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	22,712	50%	11,356	2%	57%	-
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,428	100%	4,428	0.4%	-	-
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>290,045</b>	<b>90%</b>	<b>260,016</b>	<b>26%</b>	<b>86%</b>	<b>9,678</b>
<b>Total Portafolio en operación</b>			<b>836,458</b>	<b>83%</b>	<b>697,616</b>	<b>74%</b>	<b>91%</b>	<b>33,155</b>

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros trimestrales del portafolio al 30 de junio de 2019:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Ingresos totales (Ps. Miles)				NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por por m <sup>2</sup>		
		2T19	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %	2T19	2T18	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>														
<b>Uso comercial</b>														
City Walk	90%	4,911	5,453	-10%	3,746	4,418	-15%	3,746	4,418	-15%	424	375	13%	
Forum Buenavista	97%	128,069	106,582	20%	99,562	78,436	27%	99,562	78,436	27%	277	254	9%	
Forum Coatzacoalcos	83%	32,654	33,186	-2%	22,148	22,678	-2%	11,074	5,670	95%	271	265	2%	
Forum Cuernavaca	85%	47,082	41,065	15%	38,378	33,042	16%	38,378	16,521	132%	285	286	-0.4%	
Forum Culliacán	93%	60,208	64,470	-7%	56,399	53,505	5%	56,399	26,752	111%	361	349	3%	
La Isla Acapulco	83%	26,018	24,290	7%	16,688	14,612	14%	14,018	12,274	14%	202	191	6%	
<b>Sub total comercial</b>	<b>90%</b>	<b>298,942</b>	<b>275,047</b>	<b>9%</b>	<b>236,919</b>	<b>206,691</b>	<b>15%</b>	<b>223,175</b>	<b>144,071</b>	<b>55%</b>	<b>284</b>	<b>270</b>	<b>5%</b>	
<b>Uso oficinas</b>														
Torre E 3	93%	48,368	47,238	2%	38,856	37,235	4%	38,856	27,926	39%	586	607	-4%	
<b>Sub total oficinas</b>	<b>93%</b>	<b>48,368</b>	<b>47,238</b>	<b>2%</b>	<b>38,856</b>	<b>37,235</b>	<b>4%</b>	<b>38,856</b>	<b>27,926</b>	<b>39%</b>	<b>586</b>	<b>607</b>	<b>-4%</b>	
<b>Uso mixto</b>														
Capital Reforma	97%	103,638	92,763	12%	87,658	77,059	14%	87,658	46,236	90%	492	492	0%	
Masaryk 111	93%	44,375	40,160	10%	36,017	32,384	11%	36,017	24,288	48%	531	537	-1%	
Paseo Arcos Bosques	97%	203,605	182,435	12%	169,977	145,107	17%	84,988	72,554	17%	575	572	0.5%	
Paseo Interlomas y ampliación	88%	172,738	115,635	49%	139,734	86,138	62%	69,867	43,069	62%	320	297	8%	
<b>Sub total mixto</b>	<b>93%</b>	<b>524,357</b>	<b>430,994</b>	<b>22%</b>	<b>433,386</b>	<b>340,688</b>	<b>27%</b>	<b>278,530</b>	<b>186,146</b>	<b>50%</b>	<b>447</b>	<b>439</b>	<b>2%</b>	
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>92%</b>	<b>871,667</b>	<b>753,278</b>	<b>16%</b>	<b>709,161</b>	<b>584,614</b>	<b>21%</b>	<b>540,562</b>	<b>358,143</b>	<b>51%</b>	<b>384</b>	<b>373</b>	<b>3%</b>	
<b>Propiedades en estabilización</b>														
<b>Uso comercial</b>														
La Isla Mérida	90%	52,608	12,862	309%	31,556	5,578	466%	31,556	5,578	466%	282	311	-9%	
Explanada Puebla	87%	43,526	-	100%	31,136	-	100%	31,136	-	100%	213	-	100%	
Paseo Querétaro	93%	77,424	-	100%	57,463	-	100%	57,463	-	100%	270	-	100%	
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>90%</b>	<b>173,559</b>	<b>12,862</b>	<b>1249%</b>	<b>120,155</b>	<b>5,578</b>	<b>2054%</b>	<b>120,155</b>	<b>5,578</b>	<b>2054%</b>	<b>252</b>	<b>311</b>	<b>-19%</b>	
Premios proyectos en desarrollo	-	21,253	11,898	79%	21,253	11,898	79%	18,779	13,997	34%	-	-	-	
<b>Total del portafolio actual</b>	<b>91%</b>	<b>1,066,479</b>	<b>778,037</b>	<b>37%</b>	<b>850,570</b>	<b>602,089</b>	<b>41%</b>	<b>679,496</b>	<b>377,718</b>	<b>80%</b>	<b>349</b>	<b>369</b>	<b>-6%</b>	
<b>Total propiedades desincorporadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156,491</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>125,330</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>69,064</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>264</b>	<b>-100%</b>	
<b>Total del portafolio</b>	<b>91%</b>	<b>1,066,479</b>	<b>934,528</b>	<b>14%</b>	<b>850,570</b>	<b>727,420</b>	<b>17%</b>	<b>679,496</b>	<b>446,782</b>	<b>52%</b>	<b>349</b>	<b>350</b>	<b>-0.4%</b>	

\*NOI Proporcional es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

A continuación mostramos el detalle de la composición del ingreso total operativo:

Composición del ingreso total	2T19	2T18
Renta fija	69.1%	71.7%
Renta variable	2.4%	2.0%
Premios	6.9%	4.3%
Estacionamiento	4.5%	4.3%
Mantenimiento y publicidad	14.0%	15.2%
Servicios y otros	3.1%	2.5%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Cálculo basado en las propiedades del portafolio actual



## Características contratos de arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y a su vez puede afectar a la industria o sectores en particular.

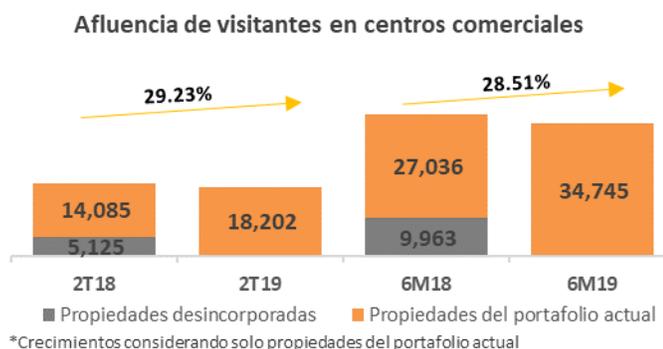
Al término del 2T19 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,725 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

La siguiente gráfica muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos por renta fija.

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Entretenimiento y deportes	31.18%	17.96%
Moda dama y caballero	15.97%	20.40%
Tiendas departamentales	15.03%	6.79%
Restaurantes	10.93%	14.96%
Otros	4.72%	6.12%
Ropa y calzado deportivo	4.20%	5.88%
Hogar y decoración	3.51%	4.66%
Tiendas de autoservicio	3.51%	1.01%
Salud y belleza	3.37%	7.22%
Comida rápida	2.64%	5.78%
Calzado dama y caballero	2.16%	4.08%
Telefonía celular y comunicaciones	1.55%	2.85%
Servicios	1.24%	2.28%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Número de visitantes

Durante el 2T19 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 18 millones de visitantes, un incremento de 3.8% mismas propiedades y de 29.2% comparado con el número de visitantes en las propiedades del portafolio actual durante el 2T18. Esto refleja la aceptación del público por las propiedades de nuestro portafolio.

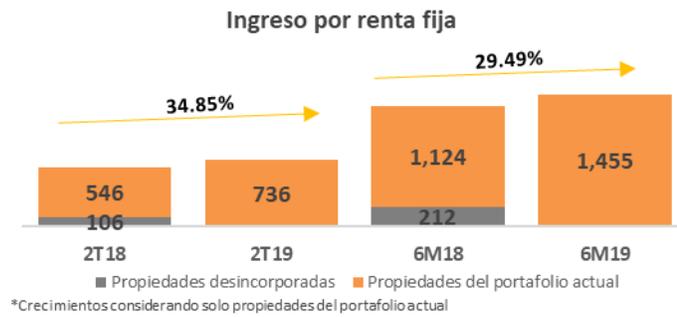




## Ingreso por renta fija

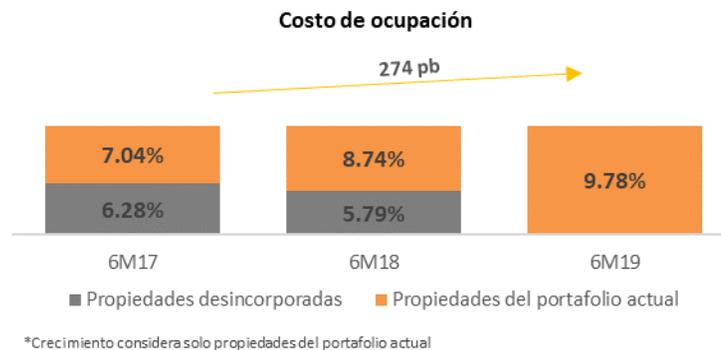
La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 384 en el 2T19, lo que representa un incremento de 2.8% contra los Ps. 373 por metro cuadrado al 2T18.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 736 millones, mismos que fueron superiores en un 14.3% mismas propiedades y 34.9% en el portafolio actual, respecto a lo reportado al 2T18, la proporción de los ingresos en este concepto fue de 67.9% en Pesos Mexicanos y 32.1% en Dólar Americano.



## Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija para los seis meses del año en curso fue de 9.8%, esto como resultado al incremento del 5.6% en ventas mismas tiendas y del 34.9% en las rentas fijas del portafolio.





## Renovación de contratos

Al cierre del segundo trimestre se renovaron 104,290 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.6%.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 2T19.

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2019	259	62,595 m <sup>2</sup>	8.27%
2020	384	113,021 m <sup>2</sup>	14.94%
2021	411	118,430 m <sup>2</sup>	15.65%
2022	249	118,531 m <sup>2</sup>	15.67%
2023	273	115,426 m <sup>2</sup>	15.26%
+ 2023	149	228,613 m <sup>2</sup>	30.22%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2019 se concentra un vencimiento de contratos de 8.3% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio de 2019, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4.1% del ABR de nuestro portafolio en operación. Por último, es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2019 ya se encuentran en proceso de negociación.

## Lease spread

El Lease spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 2T19 se realizó tomando 67,114 m<sup>2</sup> de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 2T19 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 10.2%, 620 pb mayor a la inflación registrada durante el periodo; este desempeño es originado por los incrementos en la renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los centros comerciales del portafolio estabilizado.



## Portafolio en desarrollo

### Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 6 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

A continuación mostramos los avances de obra de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 2T19 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 2T19 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Lomas Altas	26,345 m <sup>2</sup>	Ps. 883,338	Ps. 815,852	Ps. 67,486	96%	Segundo semestre de 2019
Explanada Pachuca	77,310 m <sup>2</sup>	Ps. 1,893,766	Ps. 1,668,181	Ps. 225,586	95%	Segundo semestre de 2019
Explanada Culiacán	74,912 m <sup>2</sup>	Ps. 1,858,314	Ps. 1,045,723	Ps. 812,591	67%	Primer semestre de 2020
Galerías Metepec (antes Paseo Metepec)	55,220 m <sup>2</sup>	Ps. 2,884,507	Ps. 2,124,888	Ps. 759,619	48%	Segundo semestre de 2020
Grand Outlet Riviera Maya	57,765 m <sup>2</sup>	Ps. 2,343,164	Ps. 176,468	Ps. 2,166,696	1%	Primer semestre de 2021
<b>Total</b>	<b>291,552 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 9,863,089</b>	<b>Ps. 5,831,112</b>	<b>Ps. 4,031,977</b>	<b>61%</b>	
Cero5Cien*	89,400 m <sup>2</sup>	Ps. 5,322,220	Ps. 2,956,338	Ps. 2,365,881	5%	Segundo semestre de 2020
<b>Gran Total</b>	<b>380,952 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 15,185,309</b>	<b>Ps. 8,787,450</b>	<b>Ps. 6,397,859</b>	<b>52%</b>	

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

\*m<sup>2</sup> vendibles

### Estatus de comercialización de proyectos

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos que están actualmente en construcción:

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registró un avance de 382,247 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo cual representa un 69.4% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Proyecto	Superficie Total		Total superficie firmada (%)
	Rentable (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
<b>Uso comercial</b>			
Masaryk 169 <sup>1</sup>	1,320 m <sup>2</sup>	1,320 m <sup>2</sup>	100%
Paseo Querétaro <sup>1</sup>	80,688 m <sup>2</sup>	74,857 m <sup>2</sup>	93%
Ampliación Paseo Interlomas CC <sup>1</sup>	37,345 m <sup>2</sup>	34,159 m <sup>2</sup>	91%
La Isla Mérida <sup>1</sup>	58,163 m <sup>2</sup>	52,222 m <sup>2</sup>	90%
Explanada Puebla <sup>1</sup>	85,388 m <sup>2</sup>	75,311 m <sup>2</sup>	88%
Explanada Pachuca	77,310 m <sup>2</sup>	53,893 m <sup>2</sup>	70%
Ampliación Paseo Interlomas Oficinas <sup>1</sup>	22,712 m <sup>2</sup>	12,958 m <sup>2</sup>	57%
Explanada Culiacán	74,912 m <sup>2</sup>	36,509 m <sup>2</sup>	49%
Galerías Metepec (antes Paseo Metepec)	55,220 m <sup>2</sup>	28,146 m <sup>2</sup>	51%
Grand Outlet Riviera Maya	57,765 m <sup>2</sup>	21,237 m <sup>2</sup>	37%
<b>Total</b>	<b>550,824 m<sup>2</sup></b>	<b>390,612 m<sup>2</sup></b>	<b>71%</b>

<sup>1</sup> En estabilización

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.



## Propiedades en construcción



### Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto desarrollado por la Compañía, el cual tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad, destinando aproximadamente un tercio del ABR a entretenimiento. Explanada Pachuca tendrá aproximadamente 77,310 m<sup>2</sup> de ABR en los que incluirá centro de espectáculos, globo aerostático, feria, hotel, pista de hielo, entre otros.

Su construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el segundo semestre de 2019. Al cierre del 2T19 el 70% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Forever 21, Promoda, Arena, Tuzos World y Coppel.



Ubicación	Pachuca, Pachuca
ABR	77,310 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,893,766
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,668,181
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

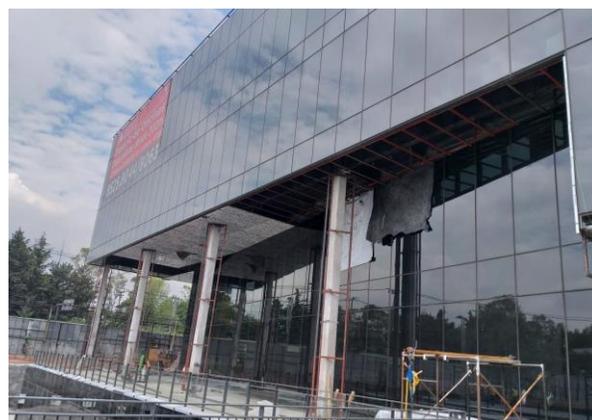
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2019	Al 30 de junio 2019
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	90%	99%
Instalaciones y Equipos	16%	57%	87%
Acabados y Fachadas	13%	49%	81%
Avance de Obra	100%	80%	95%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/explanada-pachuca>



**Lomas Altas** (antes Zentro Lomas)

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con un ABR de 26,345 m<sup>2</sup>. Lomas Altas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México. Se estima que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2019.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	26,345 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 883,338
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 815,852
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2019	Al 30 de junio 2019
Excavación y Cimentación	27%	100%	100%
Obra Civil	50%	91%	99%
Instalaciones y Equipos	13%	25%	90%
Acabados y Fachadas	10%	50%	80%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>81%</b>	<b>96%</b>



## Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto Mallertainment desarrollado por la Compañía, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Culiacán. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 74,912 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020. Al cierre del 2T19 el 49% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Forever 21, Arena, Flex Zone, Cinemex y Grupo Axo.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	74,912 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,858,314
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,045,723
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2019	Al 30 de junio 2019
Excavación y Cimentación	8%	85%	100%
Obra Civil	63%	70%	82%
Instalaciones y Equipos	16%	18%	35%
Acabados y Fachadas	13%	0%	9%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>54%</b>	<b>67%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/explanada-culiacan>



## Grand Outlet Riviera Maya

Con más de 33 millones de visitantes y cerca de un millón de habitantes, la Riviera Maya es el lugar idóneo para el Grand Outlet *Mallertainment* más grande del mundo, el cual, será el destino donde las personas de diferentes países podrán reunirse a disfrutar compras sin límite, comida internacional y la mejor oferta de entretenimiento.

Estará ubicado en Riviera Maya, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual está a escasos pasos de la playa y del aeropuerto internacional de Cancún, este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria de los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 57,765 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 2T19 el 37% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Katsuya, Rapsodia, Brooks Brothers, Tommy Hilfiguer, Calvin Klein y BCBG.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	57,765 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,343,164
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 176,468
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2021

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2019	Al 30 de junio 2019
Excavación y Cimentación	18%	1%	7%
Obra Civil	41%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	24%	0%	0%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>0.2%</b>	<b>1.3%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/grand-outlet-mallertainment-riviera-maya>



### Galerías Metepec (antes Paseo Metepec)

Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y será el primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que llegarán por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente de 55,220 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	55,220 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,884,507
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,124,888
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2019	Al 30 de junio 2019
Excavación y Cimentación	19%	90%	90%
Obra Civil	41%	73%	73%
Instalaciones y Equipos	23%	4%	4%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/paseo-metepec>



CERO5CIEN  
RESIDENCIAL

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de mas de 55,000 m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 118 residencias, al 30 de junio de 2019 se tenía un avance de 53 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 45%, se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	89,400 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 5,322,220
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,956,338
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2019	Al 30 de junio 2019
Excavación y Cimentación	10%	5.2%	5.3%
Obra Civil	34%	6.8%	9.6%
Instalaciones y Equipos	16%	0.7%	0.8%
Acabados y Fachadas	40%	0.6%	1.9%
Avance de Obra	100%	3.2%	4.7%

Para mayor información: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/cero5cien>



## Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2019	Diciembre 2018	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,221,840	3,205,410	-62%
Efectivo restringido	594,951	561,655	6%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,037,927	1,307,615	-21%
Inventarios inmobiliarios	3,393,626	3,147,759	8%
Impuestos acreditables	1,354,411	1,164,722	16%
Anticipo para desarrollo de proyectos	592,613	487,380	22%
Partes relacionadas	963,798	815,814	18%
<b>Total activo circulante</b>	<b>9,159,166</b>	<b>10,690,355</b>	<b>-14%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	53,744,848	49,522,906	9%
Inmuebles, mobiliario y equipo –neto	753,130	666,943	13%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	852,334	842,849	1%
Instrumentos financieros derivados	15,771	178,855	-91%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	1,875,081	2,076,439	-10%
Activos por derecho de uso	1,754,567	0	100%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	346,848	237,473	46%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>59,342,579</b>	<b>53,525,465</b>	<b>11%</b>
<b>Total activo</b>	<b>68,501,745</b>	<b>64,215,820</b>	<b>7%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	640,601	765,867	-16%
Porción circulante de préstamos bancarios	1,048,672	884,419	19%
Certificados Bursátiles	71,378	2,589,546	-97%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	3,646	7,336	-50%
Partes relacionadas	232,339	611,648	-62%
Impuesto por pagar	155,408	165,372	-6%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,152,044</b>	<b>5,024,188</b>	<b>-57%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	15,104,573	14,958,858	1%
Certificados bursátiles	8,152,486	6,451,704	26%
Provisión de beneficios a los empleados	36,376	51,969	-30%
Acreedores por contrato de arrendamiento	1,754,567	0	100%
Depósitos en garantía, rentas adelantadas y premios	2,148,362	1,781,450	21%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	564,495	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	9,337,585	8,546,883	9%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>37,098,444</b>	<b>32,355,359</b>	<b>15%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>39,250,488</b>	<b>37,379,547</b>	<b>5%</b>
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(275,187)	(271,645)	1%
Utilidad acumulada	15,106,907	13,264,791	14%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>25,063,992</b>	<b>23,225,418</b>	<b>8%</b>
Participación no controladora	4,187,265	3,610,855	16%
<b>Total del capital contable</b>	<b>29,251,257</b>	<b>26,836,273</b>	<b>9%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>68,501,745</b>	<b>64,215,820</b>	<b>7%</b>

A partir de este año la valuación de las propiedades de inversión se realiza con el método de flujos descontados teniendo como método de contraste el método de múltiplos utilizado anteriormente.



## Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 30 de junio de 2019 y al 30 de junio de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T19	2T18	Variación 2T19 vs 2T18	6M19	6M18	Variación 6M19 vs 6M18
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	854,706	727,250	18%	1,686,131	1,564,202	8%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	143,862	135,797	6%	285,799	257,475	11%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	101,679	83,193	22%	209,519	155,746	35%
Ingresos por servicios inmobiliarios	54,044	1,169,008	-95%	86,041	1,204,416	-93%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,154,291</b>	<b>2,115,247</b>	<b>-45%</b>	<b>2,267,490</b>	<b>3,181,839</b>	<b>-29%</b>
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	2,794	85,919	-97%	59,240	169,455	-65%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	12,464	78,369	-84%	70,479	130,207	-46%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	47,854	-100%	0	71,203	-100%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>15,258</b>	<b>212,142</b>	<b>-93%</b>	<b>129,719</b>	<b>370,865</b>	<b>-65%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,169,549</b>	<b>2,327,389</b>	<b>-50%</b>	<b>2,397,209</b>	<b>3,552,704</b>	<b>-33%</b>
Costo por ejecución de obra para terceros	(29,541)	(59,647)	-50%	(76,275)	(106,106)	-28%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(62,606)	-100%	0	(75,096)	-100%
Costo por venta	0	(54,924)	-100%	0	(54,924)	-100%
<b>Total costos</b>	<b>(29,541)</b>	<b>(177,177)</b>	<b>-83%</b>	<b>(76,275)</b>	<b>(236,126)</b>	<b>-68%</b>
Gastos por administración de inmuebles de terceros	5,442	(85,483)	-106%	(68,010)	(159,994)	-57%
Gastos por operación de inmuebles propios	(273,490)	(245,487)	11%	(515,589)	(444,990)	16%
Gastos por servicios de administración	(145,809)	(117,683)	24%	(260,823)	(196,191)	33%
Amortización y depreciación	(41,172)	(25,941)	59%	(66,999)	(50,312)	33%
<b>Total de gastos</b>	<b>(455,030)</b>	<b>(474,595)</b>	<b>-4%</b>	<b>(911,421)</b>	<b>(851,488)</b>	<b>7%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(484,571)</b>	<b>(651,771)</b>	<b>-26%</b>	<b>(987,696)</b>	<b>(1,087,614)</b>	<b>-9%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>684,978</b>	<b>1,675,617</b>	<b>-59%</b>	<b>1,409,513</b>	<b>2,465,090</b>	<b>-43%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	370,871	3,952,467	-109%	1,919,537	4,052,441	-147%
Otros ingresos (gastos) Netos	(10,952)	(66,796)	100%	3,686	(58,459)	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	6,948	6,745	3%	12,554	9,752	29%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,051,845</b>	<b>5,568,033</b>	<b>-81%</b>	<b>3,345,290</b>	<b>6,468,824</b>	<b>-48%</b>
Ingresos financieros	45,559	147,924	-69%	155,488	225,811	-31%
Gastos financieros	(321,136)	(163,321)	97%	(905,175)	(424,935)	113%
Efecto Cambiario neto	65,855	(342,885)	-119%	141,388	5,290	2,573%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(209,722)</b>	<b>(358,282)</b>	<b>-41%</b>	<b>(608,299)</b>	<b>(193,834)</b>	<b>214%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>842,123</b>	<b>5,209,752</b>	<b>-84%</b>	<b>2,736,991</b>	<b>6,274,990</b>	<b>-56%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(274,388)	(2,083,900)	-87%	(738,987)	(2,509,995)	-71%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>567,735</b>	<b>3,125,851</b>	<b>-82%</b>	<b>1,998,004</b>	<b>3,764,995</b>	<b>-47%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	481,302	2,091,945	-77%	1,771,594	2,501,893	-29%
Participación no controladora	86,433	1,033,906	-92%	226,410	1,263,101	-82%
	<b>567,735</b>	<b>3,125,851</b>	<b>-82%</b>	<b>1,998,004</b>	<b>3,764,994</b>	<b>-47%</b>



## Estado consolidado de resultados integrales proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	6M19	6M18 proforma	Variación 6M19 vs 6M18 proforma
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	1,686,131	1,291,637	31%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	285,799	221,448	29%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	209,519	152,450	37%
Ingresos por servicios inmobiliarios	86,041	1,204,416	-93%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>2,267,490</b>	<b>2,869,951</b>	<b>-21%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros	59,240	169,455	-65%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	70,479	130,207	-46%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	71,203	0%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>129,719</b>	<b>370,865</b>	<b>-65%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,397,209</b>	<b>3,240,816</b>	<b>-26%</b>
Costo por ejecución de obra para terceros	(76,275)	(106,106)	-28%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(75,096)	-100%
Costo por venta	0	(54,924)	-100%
<b>Total costos</b>	<b>(76,275)</b>	<b>(236,126)</b>	<b>-68%</b>
Gastos por administración de inmuebles para terceros	(68,010)	(159,994)	-57%
Gastos por operación de inmuebles propios	(515,589)	(364,656)	41%
Gastos por servicios de administración	(260,823)	(211,575)	23%
Amortización y depreciación	(66,999)	(49,843)	34%
<b>Total de gastos</b>	<b>(911,421)</b>	<b>(786,068)</b>	<b>16%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(987,696)</b>	<b>(1,022,194)</b>	<b>-3%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>1,409,513</b>	<b>2,218,622</b>	<b>-36%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	1,919,537	3,794,125	-151%
Otros ingresos (gastos) Netos	3,686	(75,667)	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	12,554	19,913	-37%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>3,345,290</b>	<b>5,956,993</b>	<b>-44%</b>
Ingresos financieros	155,488	83,586	86%
Gastos financieros	(905,175)	(274,375)	230%
Efecto Cambiario neto	141,388	10,118	1,297%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(608,299)</b>	<b>(180,671)</b>	<b>237%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>2,736,991</b>	<b>5,776,322</b>	<b>-53%</b>
Impuestos a la utilidad	(738,987)	(2,329,807)	-68%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>1,998,004</b>	<b>3,446,515</b>	<b>-42%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	1,771,594	2,156,975	-182%
Participación no controladora	226,410	1,289,540	-82%
	<b>1,998,004</b>	<b>3,446,515</b>	<b>-42%</b>



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 30 de junio de 2019 y al 30 de junio de 2018.

Conciliación NOI - EBITDA (miles de pesos)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos</b>	<b>684,978</b>	<b>1,675,617</b>	<b>-59%</b>	<b>1,409,513</b>	<b>2,465,090</b>	<b>-43%</b>
<b>menos Costos y Gastos</b>						
<b>Menos</b>						
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	2,794	85,919	-97%	59,240	169,455	-65%
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	12,464	78,369	-84%	70,479	130,207	-46%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	47,854	-100%	0	71,203	-100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	10,505	10,508	-0.04%	20,528	19,896	3%
<b>Más</b>						
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	(5,442)	85,483	-106%	68,010	159,994	-57%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>(1)</sup>	29,541	59,647	-50%	76,275	106,106	-28%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	62,606	-100%	0	75,096	-100%
Costo por venta	0	54,924	-100%	0	54,924	-100%
Amortización y depreciación	41,172	25,941	59%	66,999	50,312	33%
Otros ingresos	0	0	100%	0	41,000	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	32,216	33,186	-3%	67,423	68,393	-1%
<b>EBITDA</b>	<b>756,704</b>	<b>1,774,755</b>	<b>-57.4%</b>	<b>1,537,973</b>	<b>2,630,154</b>	<b>-42%</b>
<b>Menos</b>						
Resultado por servicios	(93,867)	1,047,335	-109%	(138,754)	1,011,895	-114%
<b>NOI</b>	<b>850,571</b>	<b>727,420</b>	<b>17%</b>	<b>1,676,728</b>	<b>1,618,259</b>	<b>4%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	171,074	280,638	-39%	331,854	620,684	-47%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>679,497</b>	<b>446,782</b>	<b>52%</b>	<b>1,344,874</b>	<b>997,575</b>	<b>35%</b>
<b>Más</b>						
Resultado por servicios	(93,867)	1,136,093	-108%	(138,754)	1,179,149	-112%
<b>EBITDA Proporcional ajustado</b>	<b>585,630</b>	<b>1,582,875</b>	<b>-63.0%</b>	<b>1,206,120</b>	<b>2,176,724</b>	<b>-45%</b>

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.



## Conciliación NOI – EBITDA proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa proforma, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

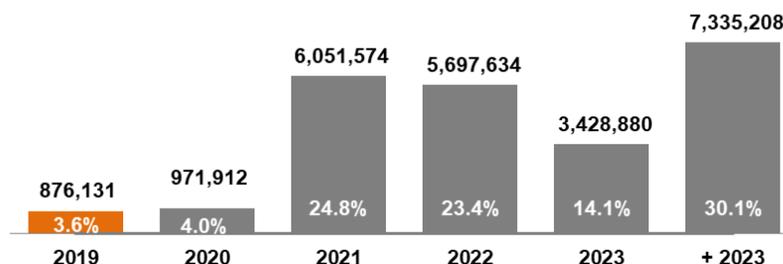
Conciliación NOI - EBITDA (miles de pesos)	6M19	6M18 proforma	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>1,409,513</b>	<b>2,218,622</b>	<b>-36%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos para administración de inmuebles terceros	59,240	169,455	-65%
Ingresos para ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	70,479	130,207	-46%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	71,203	-100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	20,528	19,896	3%
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles terceros y empresas de servicios	68,010	159,994	-57%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>(1)</sup>	76,275	106,106	-28%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	75,096	-100%
Costo por venta	0	54,924	-100%
Amortización y depreciación	66,999	49,843	34%
Otros ingresos	0	120,000	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	67,423	68,393	-1%
<b>EBITDA</b>	<b>1,537,973</b>	<b>2,462,217</b>	<b>-38%</b>
<b>Menos</b>			
Resultado por servicios	(138,754)	1,011,895	-114%
<b>NOI</b>	<b>1,676,728</b>	<b>1,450,321</b>	<b>16%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	331,854	270,139	23%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>1,344,874</b>	<b>1,180,182</b>	<b>14%</b>
<b>Más</b>			
Resultado por servicios	(138,754)	1,011,895	-114%
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>1,206,120</b>	<b>2,192,077</b>	<b>-45%</b>

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.



## Análisis deuda

### Amortización de deuda



Análisis de deuda	2T19	1T19	Var. %
Deuda consolidada GICSA <sup>1</sup>	24,361,338	23,738,291	3%
Deuda Proporcional GICSA <sup>1,2</sup>	21,788,572	21,165,856	3%
Relación Prestamo Valor	35.56%	35.37%	-
% En moneda Local (Ps.)	74.02%	76.26%	-
% En moneda extranjera (Dls)	25.98%	23.74%	-

<sup>1</sup> Cifras en Ps. Miles.

<sup>2</sup> Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Masaryk 111	01-abr-21	-	47,426,994	Libor 1M	2.5	100%	-	47,426,994
Forum Culiacán	01-ago-21	1,289,015,561	-	TIIE 28 días	2.00	100%	1,289,015,561	-
Torre E 3	01-ago-21	-	46,906,100	Libor 1M	2.55	100%	-	46,906,100
Paseo Interlomas	15-ago-21	1,334,716,162	-	TIIE 28 días	2.00	50%	667,358,081	-
Paseo Arcos Bosques	01-nov-22	-	121,181,236	Libor 1M	2.75	50%	-	60,590,618
Paseo Arcos Bosques	01-nov-22	578,873,969	-	TIIE 28 días	2.50	50%	289,436,984	-
Capital Reforma	31-may-24	-	114,416,008	Libor 1M	2.35	100%	-	114,416,008
Forum Cuernavaca	21-feb-26	966,018,741	-	TIIE 28 días	2.75	100%	966,018,741	-
<b>Sub total créditos asignados</b>		<b>4,168,624,433</b>	<b>329,930,338</b>				<b>3,211,829,368</b>	<b>269,339,720</b>
Explanada Culiacán	20-oct-23	487,531,030	-	TIIE 28 días	3.50	100%	487,531,030	-
Ampliación Paseo Interlomas	15-mar-24	909,078,582	-	TIIE 28 días	3.00	50%	454,539,291	-
Explanada Pachuca	31-may-24	495,649,770	-	TIIE 28 días	3.40	100%	495,649,770	-
Lomas Altas	09-jun-24	396,028,517	-	TIIE 28 días	3.50	100%	396,028,517	-
Explanada Puebla	09-nov-24	970,190,183	-	TIIE 1M	2.50	100%	970,190,183	-
Paseo Querétaro	22-dic-26	1,128,891,459	-	TIIE 28 días	4.20	100%	1,128,891,459	-
La Isla Mérida	13-dic-27	1,001,906,728	-	TIIE 28 días	3.20	100%	1,001,906,728	-
<b>Sub total créditos en construcción</b>		<b>5,389,276,268</b>	-				<b>4,934,736,977</b>	-
Grupo Gicsa	07-ago-19	50,000,000	-	10.0000%	-	100%	50,000,000	-
Descuento de pagaré	10-nov-19	203,833,555	-	TIIE 28 días	3.0	100%	203,833,555	-
GICSA 17	02-abr-21	989,905,681	-	TIIE 28 días	2.85	100%	989,905,681	-
GICSA 19	24-mar-22	1,733,782,649	-	TIIE 1M	3.05	100%	1,733,782,649	-
GICSA 15	01-dic-22	502,815,342	-	9.0800%	-	100%	502,815,342	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,075,530,350	-	6.9500%	-	100%	3,075,530,350	-
GICSA 18U	13-nov-25	1,887,542,546	-	8.9800%	-	100%	1,887,542,546	-
<b>Sub total créditos no asignados</b>		<b>8,443,410,122</b>	-				<b>8,443,410,122</b>	-
<b>Total</b>		<b>18,033,287,827</b>	<b>330,127,557</b>				<b>16,621,953,471</b>	<b>269,536,939</b>

GICSA cerró el 2T19 con una deuda financiera consolidada de Ps. 24,361 millones y un total de activos de Ps. 68,502 millones y en consecuencia un LTV de 35.6%. El 77% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 23% a tasa fija sin embargo, el 100% de la deuda variable se encuentra cubierta.

Asimismo, el 74% de la deuda se encuentra en pesos y el 26% en dólares americanos, lo cual otorga una cobertura natural debido a que los ingresos de la Compañía se integran en una proporción similar (68% en pesos y 32% en dólares).

Al 30 de junio de 2019 la Compañía ha celebrado instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa. Al cierre del 2T19 el 100% de la deuda variable consolidada en pesos se encuentra cubierta y asimismo, se tiene pactado un valor fijo para la UDI. La tasa fija para TIIE y LIBOR al cierre 2T19 es de 7.84% y 1.58%, respectivamente.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al 2T19 fue Ps. 1,222 millones, el cual presenta una disminución de 62% comparado con los Ps. 3,205 al cierre de 2018, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y por la inversión en los certificados bursátiles de la Emisión GICSA 19.

#### Cuentas y documentos por cobrar - neto.

El saldo al 2T19 fue Ps. 1,038 millones, el cual presenta una disminución de 21% comparado con los Ps. 1,308 al cierre de 2018, debido a la cobranza por los servicios reconocidos en a la transacción con algunos de nuestros socios a nivel proyecto.

#### Impuestos acreditables.

El saldo al 2T19 fue Ps. 1,354 millones, la cual presenta un incremento de 16% comparado con los Ps. 1,165 al cierre de 2018, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

#### Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al 2T19 fue de Ps. 593 millones, el cual presenta un aumento del 22% respecto a los Ps. 487 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

#### Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523 millones al cierre de 2018 a Ps. 53,745 millones en el 2T19, principalmente por los efectos de valuación de las propiedades de inversión y las construcciones en proceso de proyectos en desarrollo.

#### Activos por derechos de uso.

El saldo al 2T19 fue de Ps. 1,755 millones corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma NIIF 16 “arrendamientos”, la cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

#### Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 2T19 fue Ps. 347 millones, el cual presenta un aumento del 46% comparado con los Ps. 237 millones al cierre de 2018, la diferencia fue generada por los prediales anuales amortizables y los depósitos en garantía.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Deuda con costo.

El saldo al 2T19 fue de Ps. 24,361 millones, presentando un decremento del 4% con respecto a los Ps. 24,705 millones al cierre de 2018, generado principalmente por las amortizaciones de la deuda.

#### Acreedores por contrato de arrendamiento.

El saldo al 2T19 fue de Ps. 1,755 millones, monto correspondiente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 “arrendamientos”.



## Estado consolidado de resultados integrales

### Total ingresos de operación.

Al 2T19 el importe registrado es de Ps. 1,154 millones, presentando un decremento del 45% con respecto al importe registrado en el 2T18 de Ps. 2,115 millones, el cual es generado por reconocimiento del ingreso por servicios extraordinarios registrados en el 2T18. Eliminando este efecto extraordinario, los ingresos tuvieron un incremento de 2%.

### Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un decremento del 83%, esto por los Ps. 177 millones generados en el 2T18 comparado con los Ps. 30 millones del 2T19, originados por la disminución en los costos de venta de inventario inmobiliario y costo por ejecución de obra con terceros.

Los gastos disminuyeron de Ps. 475 millones en el 2T18 a Ps. 455 millones al 2T19 generados por la desincorporación de las propiedades que teníamos con nuestros socios a nivel proyecto.

### Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 59%, principalmente por el reconocimiento de los servicios extraordinarios del 2T18, eliminando este efecto el incremento es de 25%.

### Utilidad neta consolidada.

La utilidad neta consolidada del trimestre tuvo un decremento de 82%, generado principalmente por la valuación de las propiedades de inversión, que en el 2T18 se incorporaron Capital Reforma y Forum Cuernavaca.

## Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó los Ps. 851 millones, lo que representa un crecimiento de 16.9% respecto del 2T18. El NOI proporcional alcanzó los Ps. 679 millones un incremento de 52.1%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Considerando cifras proforma para el 2T18 y 2T19 el incremento real fue de 15.6% en el NOI consolidado y de 14.0% en el proporcional.

## EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 757 millones en el 2T19, lo que representa un decremento de 57.4% comparado con el 2T18 y un incremento de 17.0% sin considerar el ingreso extraordinario por el reconocimiento de servicios por la transacción de propiedades en el 3T18. El EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 586 millones, un decremento de 63.0% comparado con el 2T18 y un incremento del 28.7% sin considerar el ingreso extraordinario del 3T18.



## Conferencia telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Segundo Trimestre 2019*

**Miércoles 24 de julio de 2019**

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Avril Carezzo – Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

1 (877) 830 2576 E.E.U.U.

1 (785) 424 1726 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

Actinver	Pablo Duarte León	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	<a href="mailto:valentin.mendoza@banorte.com">valentin.mendoza@banorte.com</a>
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
J.P. Morgan	Adrián Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>



## Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de junio de 2019, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 836,458 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de 697,616 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.