



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018

Gicsa México

Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas
+ 52(55) 5148 0400 Ext. 4444
dbatalla@gicsa.com.mx

Rodrigo Assam Bejos
*Director de Planeación Financiera y Relación
con Inversionistas*
+ 52(55) 5148 0400 Ext. 4447
rassam@gicsa.com.mx

Nueva York

Rafael Borja
(212) 406-3693
rborja@i-advize.com



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018

Ciudad de México, México a 25 de Abril de 2018 – 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 primer trimestre ("1T18") del periodo terminado al 31 de marzo de 2018.

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 millones 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

Operativos

- GICSA reportó un total de 772,161 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en estabilización al cierre del 1T18. El ABR proporcional de GICSA es de 470,114 m², lo cual indica un incremento del 13.28% contra el mismo periodo del año anterior y un incremento del 48% del ABR proporcional en comparación al reportado durante el IPO.
- Al término del 1T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 93.25%, resultando un importante aumento de 256 pb, esto como consecuencia del incremento en la ocupación de Forum Tlaquepaque, Capital Reforma, Arcos Bosques y Masaryk 111.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 1T18 fue de Ps. 347, un aumento de 4.83% comparado con el 1T17 que fue de Ps. 331.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 1T18 de 8%, esto como resultado del 5.59% de aumento en ventas mismas tiendas en el mismo periodo.
- Al término del 1T18 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado y en estabilización, representando un crecimiento de 10.27% comparado con el número de visitantes del año anterior.

Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 890 millones, lo que representa un crecimiento del 14.38% comparado con el cierre del 1T17.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



- El EBITDA correspondiente al 1T18 fue de Ps. 934 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 594 millones, lo que representa un incremento del 18.69% y 17.89% respectivamente, comparado con el cierre del 1T17.
- Al cierre del 1T18, la utilidad neta fue de Ps. 639 millones y la utilidad proporcional de la Compañía fue de Ps. 410 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 1T18 fue de Ps. 22,266 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 17,095 millones.

Pipeline

- Al 31 de marzo de 2018 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 267,647 m² de ABR firmada lo cual representa el 56.75% del total del espacio en estos proyectos.
- El 22 de Marzo se realizó la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas con ello se agregaron 40,257 m² de ABR comercial, 11,257 adicionales a lo planeado inicialmente, adicionalmente se entregan 22,606 m² de ABR de oficinas añadiendo en total 62,863 m² de ABR al portafolio de la Compañía.
- El día de mañana se abrirá La Isla Mérida con 53,395 m² de ABR, al 31 de marzo contábamos con el 71% del espacio firmado.
- Durante el presente trimestre se inició la construcción del complejo residencial Cero5Cien y al 31 de Marzo del 2018 se tenían 41 unidades firmadas.

Corporativos

- El 15 de Marzo anunciamos en un evento relevante sobre la concertación de acuerdos con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, respecto de 14 desarrollos inmobiliarios mediante los que:
 - a. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
 - b. Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
 - c. El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



- d. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, además de la obtención de las autorizaciones de las autoridades correspondientes (COFECE), así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

Por tal motivo, a la fecha de los estados financieros, existen hechos y circunstancias fuera del control de la entidad, que hacen que la transacción no se realice en el 1T18, por lo que la Administración decidió no realizar ningún registro en el estado de situación financiera.

- A partir del presente trimestre Reforma 156 se reportará con 0% de ocupación, esto, dado que el edificio fue desocupado como parte del acuerdo reportado en el evento relevante del 15 de Marzo.
- Derivado del evento relevante publicado el 27 de febrero de 2018 y con el fin de facilitar la comprensión y comparabilidad de los resultados financieros presentados en este trimestre, se presenta comparativa con estados financieros proforma, como si la transacción hubiera sucedido en los periodos correspondientes del ejercicio 2017, los cuales se pueden consultar en los estados financieros de la Emisora.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas:

Me es grato compartir con ustedes que, durante el primer trimestre de 2018, los resultados financieros de GICSA fueron sobresalientes, como resultado de un sólido desempeño operativo. Durante este periodo, el ingreso operativo neto fue de Ps. 890 millones y el ingreso operativo neto proporcional de Ps. 550 millones, un incremento de 15% y 11% respectivamente. Del mismo modo, GICSA reportó un EBITDA de Ps. 934 millones siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 594 millones, registrando un crecimiento del 19% y 18% respectivamente, respecto al mismo trimestre del año anterior. El margen operativo neto alcanzó el 84.8%, un aumento de casi 100 puntos base respecto al año anterior. Estos indicadores son una muestra clara de la disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

Nuestro portafolio estabilizado y en estabilización continúa reportando resultados operativos positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave. El lease spread alcanzó el 11.35%, cifra muy por encima de la inflación registrada en el periodo. Asimismo, la afluencia en nuestras propiedades creció por encima del 10%. Las ventas mismas tiendas crecieron 5% y el costo de ocupación alcanzó el 8%. Por otro lado, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 93% y una tasa de renovación de 96%, lo cual es muestra clara de la preferencia de nuestros clientes posicionando a GICSA como una alternativa altamente competitiva en el mercado.

Este año seguiremos sentando las bases en busca de alcanzar el crecimiento de la Compañía. Me complace informarles que durante el mes de Marzo abrimos la Ampliación de Paseo Interlomas, esto con el 98% de la superficie original anunciada, misma que gracias a ciertas adecuaciones realizadas logramos añadir más de 10,000 m² de ABR, añadiendo así, 40,257 m² de ABR Comercial y 22,606 m² de ABR para oficinas a nuestro portafolio.

Además, me es grato confirmarles que el día de mañana se realizará la apertura formal de La Isla Mérida, complejo que al 31 de Marzo se ha comercializado en más de un 70% y que añadirá 53,395 m² de ABR al portafolio de la Compañía. Con estas aperturas, más las que tenemos programadas para los próximos meses, GICSA continúa consolidando las bases para materializar el crecimiento esperado.

Con respecto a la comercialización de nuestras propiedades en construcción me complace informarles que tenemos sólidos avances. Al 1T18 contamos con una superficie de 267,647m² de contratos firmados, lo cual representa el 57% del total del Área Rentable de estas propiedades.

En relación con nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado destacando, Paseo Querétaro y Explanada Puebla con avances de 90% y 91% respectivamente, mismos que esperamos abrir en los próximos meses.

En resumen, nuestros resultados para el primer trimestre de 2018, muestran nuestra amplia experiencia para incrementar el valor de manera continua en nuestras propiedades estabilizadas, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline en desarrollo.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



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 estabilizado de 13 propiedades y 2 en estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 772,161 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 61%.
2. Los 14 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 949,364 m² de ABR al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 89%.
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	1T18	1T17	Var. %
Área Bruta Rentable ¹ (ABR) m ²	772,161	681,641	13.3%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA ¹ (ABR)	470,114	424,399	10.8%
Tasa de Ocupación	93.25%	90.69%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 347	Ps. 331	4.8%
Ventas mismas tiendas	5.59%	11.40%	-
Costo de Ocupación	7.78%	7.15%	-
Tasa de Renovación	96.23%	98.93%	-
Lease spread	11.35%	12.11%	-

¹ Incluye Forum Cuernavaca, La Isla Vallarta y la ampliación de Paseo Interlomas

Indicadores Financieros (millones de pesos)	1T18	1T17	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 890	Ps 778	15%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 550	Ps 495	11%
Margen NOI	84.79%	83.73%	-
EBITDA	Ps 934	Ps 787	19%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 594	Ps 504	18%
Utilidad neta	Ps 639	Ps 717	-11%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 410	Ps 385	7%
Deuda Financiera	Ps 22,266	Ps 17,746	25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 17,095	Ps 12,815	33%
LTV	37.08%	32.50%	-

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Portafolio estabilizado y en estabilización

Distribución geográfica del portafolio estabilizado y en estabilización

Al cierre del 31 de marzo de 2018, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en estabilización, las cuales totalizan 772,161m² de ABR y están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Puerto Vallarta, Cuernavaca y Coahuila, al 1T18 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación promedio de 93.25%.



- | | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------|--|
| 1
Isla Acapulco | Ubicación: Guerrero
Apertura: 2008
ABR: 33,650 m ²
Ocupación: 86% | 2
Forum Buenavista | Ubicación: CDMX
Apertura ¹ : 2008/2012
ABR: 94,972 m ²
Ocupación: 99% |
| 3
Arcos Bosques | Ubicación: CDMX
Apertura ¹ : 2008/2012
ABR: 91,522 m ²
Ocupación: 96%
Habitaciones: 135 | 4
City Walk | Ubicación: CDMX
Apertura: 2010
ABR: 3,503 m ²
Ocupación: 100% |
| 5
Paseo Interlomas | Ubicación: Edo. de México
Apertura: 2011/2018
ABR ² : 128,476 m ²
Ocupación: 91% | 6
Forum Tlaquepaque | Ubicación: Jalisco
Apertura: 2011
ABR: 49,823 m ²
Ocupación: 98% |
| 7
Capital Reforma | Ubicación: CDMX
Apertura: 2012
ABR: 60,839 m ²
Ocupación: 91% | 8
Masaryk 111 | Ubicación: CDMX
Apertura: 2008
ABR: 26,407 m ²
Ocupación: 98% |
| 9
Torre E3 | Ubicación: CDMX
Apertura: 2005
ABR: 23,241 m ²
Ocupación: 93% | 11
Forum Culiacán | Ubicación: Sinaloa
Apertura ¹ : 2003 / 2009 / 2014
ABR: 39,720 m ²
Ocupación: 92% |
| 10
Forum Coahuila | Ubicación: Veracruz
Apertura: 2006
ABR: 32,375 m ²
Ocupación: 84% | 12
Outlet Lerma | Ubicación: Edo. de México
Apertura ¹ : 2001 / 2012
ABR: 64,994 m ²
Ocupación: 90% |
| 13
Forum Cuernavaca | Ubicación: Morelos
Apertura: 2016
ABR: 54,611 m ²
Ocupación: 79% | 14
Isla Vallarta | Ubicación: Jalisco
Apertura: 2016
ABR: 26,109 m ²
Ocupación: 87% |

Número de Propiedades	15
Presencia Nacional	5 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	772,161 m ² / 470,114 m ²
Tasa de ocupación²	93.3%

¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.
² Forum Cuernavaca, La Isla Vallarta y la ampliación de Paseo Interlomas se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideraron en la tasa de ocupación.
 Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 1T18

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Propiedades estabilizadas y en estabilización

Al 31 de marzo de 2018, el portafolio de GICSA se conforma por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos y dos proyectos de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 59.91% corresponde a propiedades de uso comercial, 34.58% a propiedades de uso mixto y 6% a oficinas.

Al cierre del 1T18 el portafolio registró visitas por más de 18 millones de personas y 4 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 890 millones y Ps. 550 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de marzo de 2018:

Propiedades Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR Propiedades Totales	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
Portafolio estabilizado								
<i>Uso Comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0%	100%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,972	100%	94,972	12%	99%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	49,823	50%	24,911	6%	98%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	4%	86%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,375	25%	8,094	4%	84%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	64,994	62.5%	40,621	8%	90%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	5%	92%	2,553
Sub total Comercial			319,037	69%	220,228	41%	93%	15,107
<i>Uso Oficinas</i>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,314	75%	14,486	3%	-	637
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	75%	17,431	3%	93%	1,617
Sub total Oficinas			42,555	75%	31,916	6%	93%	2,254
<i>Uso mixto</i>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,219	50%	44,109	11%	91%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,839	60%	36,503	8%	91%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,522	50%	45,761	12%	96%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,407	75%	19,805	3%	98%	710
Sub total Mixto			266,986	55%	146,179	35%	93%	10,223
Total Portafolio Estabilizado			628,578	63%	398,323	81%	93%	27,584
Portafolio en estabilización								
<i>Uso Comercial</i>								
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jal.	2016	26,109	50%	13,055	3%	87%	934
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,611	50%	27,306	7%	79%	2,974
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	40,257	50%	20,129	5%	79%	1,496
<i>Uso Oficinas</i>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	22,606	50%	11,303	3%	42%	-
Total portafolio en estabilización			143,583	50%	71,792	19%	75%	5,404
Portafolio total			772,161	61%	470,114	100%	90%	32,988

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de marzo de 2018:

Propiedades Portafolio	Tasa de ocupación	Ingresos Totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por por m ²		
	1T18	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
Portafolio estabilizado													
Uso Comercial													
City Walk	100%	5	5	7%	4	4	6%	4	4	6%	370	347	7%
Forum Buenavista	99%	131	107	22%	106	84	25%	106	84	25%	249	230	8%
Forum Tlaquepaque	98%	73	66	11%	65	59	11%	33	29	11%	272	250	9%
La Isla Acapulco	86%	23	23	-2%	15	16	-10%	12	14	-10%	185	170	9%
Forum Coatzacoalcos	84%	35	37	-4%	26	26	-2%	6	7	-2%	259	246	5%
Plazas Outlet Lerma	90%	69	61	14%	59	53	12%	37	33	12%	238	215	10%
Forum Culiacán	92%	74	67	10%	65	56	16%	32	28	16%	344	320	7%
Sub total Comercial	93%	411	366	12%	340	298	14%	231	199	16%	259	239	8%
Uso Oficinas													
Reforma 156	-	-1	16	-105%	-3	13	-123%	-2	10	-123%	-	230	-
Torre E 3	93%	46	49	-6%	38	42	-11%	28	32	-11%	554	560	-1%
Sub total Uso Oficinas	93%	45	65	-30%	35	56	-38%	26	42	-38%	554	406	36%
Uso mixto													
Paseo Interlomas	91%	119	117	2%	100	96	5%	50	48	5%	293	288	2%
Capital Reforma	91%	107	70	53%	93	57	62%	56	34	62%	464	489	-5%
Paseo Arcos Bosques	96%	193	174	11%	167	150	11%	83	75	11%	534	532	1%
Masaryk 111	98%	44	45	-1%	38	39	-3%	29	30	-3%	457	491	-7%
Sub total Uso Mixto	93%	463	406	14%	398	343	16%	218	187	17%	433	433	0%
Total portafolio estabilizado	93%	919	837	10%	773	696	11%	475	427	11%	347	331	5%
Portafolio en estabilización													
Uso Comercial													
La Isla Vallarta	87%	29	15	93%	21	9	137%	11	4	137%	320	305	5%
Forum Cuernavaca	79%	38	23	65%	32	19	68%	16	9	68%	300	338	-11%
Total portafolio en estabilización	75%	68	38	76%	53	28	90%	27	14	90%	307	323	-5%
Total proyectos en desarrollo	-	64	53	-	65	53	-	49	53	-	-	-	-
Ingresos propiedades del portafolio	92%	1,050	928	13%	890	777	15%	550	494	11%	343	330	4%

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

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



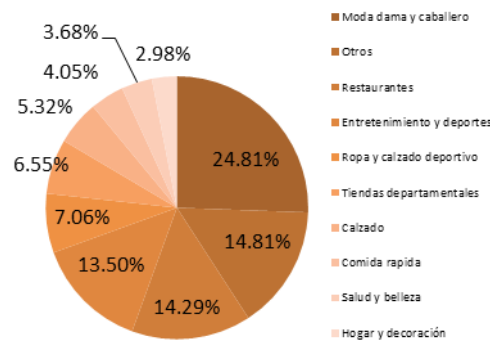
Características contratos de arrendamiento

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 1T18 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,560 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.

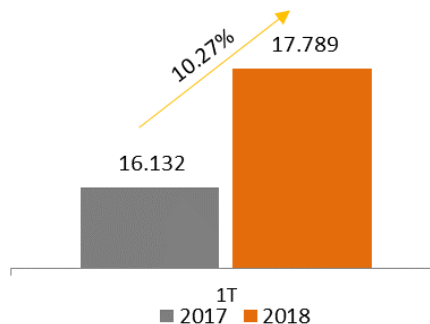
Porcentaje promedio de renta fija



Número de visitantes

Durante el 1T18 la afluencia en las propiedades del portafolio fue de aproximadamente 18 millones de visitantes, un incremento de 10.27% comparado con el número de visitantes en el 1T17.

Afluencias de visitantes en propiedades comerciales



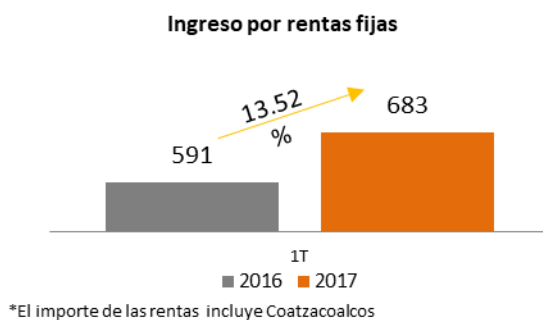
RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Ingreso por rentas fijas

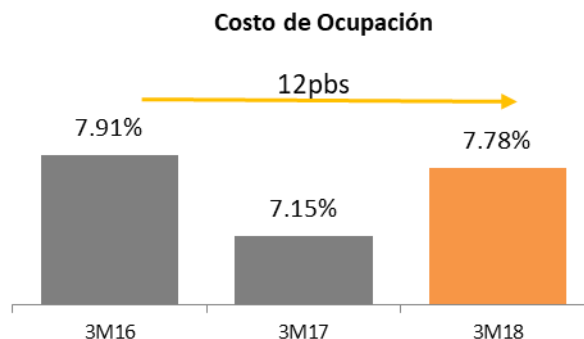
La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 347 en el 1T18, lo que representa un incremento del 4.83% contra los Ps. 331 por metro cuadrado al 1T17.

Durante el 1T18, los ingresos por rentas en las propiedades estabilizadas y en estabilización ascendieron a Ps. 683 millones, mismos que fueron superiores en un 13.5% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 1T17, la proporción de los ingresos por rentas fue de 64.48% en Pesos Mexicanos y 35.52% 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 el primer trimestre fue de 7.78%, esto como resultado al incremento del 5.59% en ventas mismas tiendas.



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018

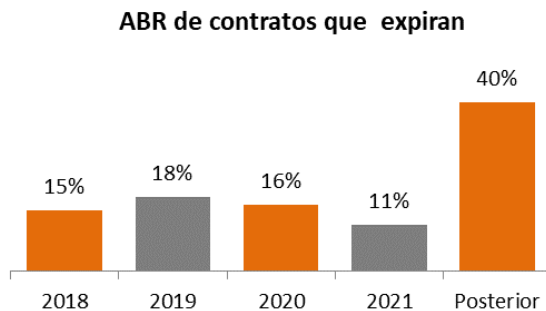


Renovación de contratos

Al cierre del primer trimestre se renovaron 92,245 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 96.23%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 1T18.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2018	312	92,207	15%
2019	494	112,565	18%
2020	358	100,601	16%
2021	144	71,092	11%
Posterior	237	255,874 m ²	40%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2018 se concentra una expiración de contratos proporcional al 14.54% del ABR del portafolio estabilizado, lo cual solo representa el 16.03% de la renta fija del portafolio. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2018 ya se encuentran en proceso de negociación.

Lease spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basado en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el 1T18 se realizó tomando los 87,073 m² que fueron renovados en centros comerciales.

Al cierre del 1T18 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 11.35%; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Proyectos en desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 14 proyectos en desarrollo de los cuales 8 ya iniciaron su construcción.

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 se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas, 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.

Proyecto	ABR	Inversión total estimada	Capex invertido al 1T18	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
La Isla Mérida	53,395 m ²	Ps. 2,025	Ps. 1,775	96%	Primer semestre de 2018
Explanada Puebla	87,340 m ²	Ps. 1,475	Ps. 1,372	91%	Primer semestre de 2018
Paseo Querétaro	74,532 m ²	Ps. 2,197	Ps. 1,632	90%	Primer semestre de 2018
Masaryk 169	5,659 m ²	Ps. 167	Ps. 107	72%	Primer semestre de 2018
Explanada Pachuca	87,224 m ²	Ps. 1,701	Ps. 978	57%	Segundo semestre de 2018
Zentro Lomas	28,794 m ²	Ps. 875	Ps. 537	47%	Segundo semestre de 2018
Paseo Metepec	92,324 m ²	Ps. 3,192	Ps. 1,438	28%	Segundo semestre de 2019
TOTAL	429,269 m²	11,633 m²	7,839 m²	69%	

¹ Las cifras estan expresadas en millones de Pesos

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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

Al primer trimestre del 2018 la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registro un avance de 267,647 m² de ABR firmada, lo cual representa un 56.75% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Proyecto	Superficie Total Rentable	Total superficie firmada	
	(m ²)	(m ²)	%
Uso comercial			
Ampliación Paseo Interlomas ¹	40,257 m ²	31,681 m ²	79%
Forum Cuernavaca ¹	54,611 m ²	43,083 m ²	79%
Paseo Querétaro	59,535 m ²	45,737 m ²	77%
Explanada Puebla	84,434 m ²	62,910 m ²	75%
La Isla Mérida	53,395 m ²	38,047 m ²	71%
Explanada Pachuca	87,111 m ²	33,642 m ²	39%
Paseo Metepec	92,323 m ²	12,548 m ²	14%
Total	471,666 m²	267,647 m²	57%

¹ 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.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018

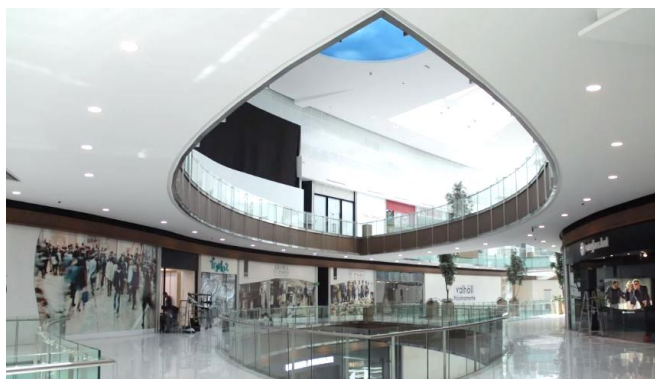


Propiedades entregadas

Ampliación Interlomas



Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 62,863 m², el complejo es de usos mixtos con áreas comerciales, hotel y oficinas, con firmas como Imagic Park, H&M y la ampliación de Palacio de Hierro, tiene una distribución aproximada de 40,257 m² comerciales y 22,606 m² de oficinas, su construcción comenzó en el primer semestre de 2015 y fue entregado en Marzo de 2018.



Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
ABR	62,863 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,913
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,784
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/ampliaci%C3%B3n-paseo-interlomas>

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Propiedades en construcción



La Isla Mérida

El proyecto estará localizado en la ciudad de Mérida en el estado de Yucatán, dentro del desarrollo residencial Cabo Norte; tendrá un ABR de aproximadamente 53,395 m² y combinará un centro comercial, área residencial y hotel con 140 habitaciones, además incluirá un lago con canales, áreas verdes, jardinerías, tiendas departamentales, joyerías, tiendas de muebles, así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, centro de espectáculos, feria, entre otros.

Es importante destacar que la marca La Isla es ampliamente reconocida por habitantes de la zona, situación que permite tener una gran popularidad dentro de la comunidad. Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018. Al cierre del trimestre se tenía un avance en la comercialización del 71.26% con importantes marcas como: Liverpool, Cinépolis, H&M, Tommy Hilfiger y Guess.



Ubicación	Mérida ,Yucatán
ABR	53,395 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,025
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,775
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a		
	la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	93%	96%
Instalaciones y Equipos	14%	96%	97%
Acabados y Fachadas	15%	93%	95%
Avance de Obra	100%	94%	96%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/la-isla-m%C3%A9rida-cabo-norte>

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Explanada Puebla

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Puebla. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 87,340 m². La construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y se estima que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018.



Ubicación	Cholula, Puebla
ABR	87,340 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,475
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,372
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	25%	100%	100%
Obra Civil	53%	97%	98%
Instalaciones y Equipos	12%	70%	79%
Acabados y Fachadas	10%	38%	44%
Avance de Obra	100%	88%	91%

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

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



MALL ENTERTAINMENT

Paseo Querétaro

El concepto de Paseo Querétaro combina un centro comercial, área residencial, hotel y zona corporativa. El proyecto estará localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, el cual actualmente es el mayor desarrollo planeado en cuanto a componente residencial, área comercial y de servicios médicos y educativos. Paseo Querétaro albergará tiendas departamentales, de ropa, calzado, servicios, cines, gimnasio, área de entretenimiento infantil, así como una extensa variedad de restaurantes.

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 74,532 m², con una distribución aproximada de 15,000 m² de oficinas y 59,532 m² comerciales. Al cierre del trimestre se tenía un avance en la comercialización del 76.82% con importantes marcas como: Liverpool, Cinemex, Alboa, Chedraui y H&M. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2016 y se espera que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Querétaro
ABR	74,532 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,197
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,632
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	17%	100%	100%
Obra Civil	53%	93%	95%
Instalaciones y Equipos	15%	72%	84%
Acabados y Fachadas	15%	55%	69%
Avance de Obra	100%	85%	90%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/paseo-quer%C3%A9taro>

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



MASARYK 169

Masaryk 169

Masaryk 169 inicio su construcción en el segundo semestre de 2016. Este proyecto estará localizado en el corazón de la avenida Presidente Masaryk, una de las zonas más exclusivas de México, así como una zona comercial destinada al cliente de alto nivel adquisitivo, marcas de lujo internacionales y una gran demanda por oficinas para uso corporativo.

El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 5,659 m² y se contempla que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2018 y que sus principales inquilinos sean corporativos internacionales, boutiques, marcas de renombre, restaurantes, cines, entre otros, con una distribución aproximada de 4,460 m² de oficinas y 1,200 m² comerciales.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	5,659 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 167
Capex a la fecha ¹	Ps. 107
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a		
	la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	22%	92%	94%
Obra Civil	49%	83%	90%
Instalaciones y Equipos	15%	20%	32%
Acabados y Fachadas	14%	0%	14%
Avance de Obra	100%	64%	72%

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Pachuca. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 87,224 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Pachuca, Pachuca
ABR	87,224 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,701
Capex a la fecha ¹	Ps. 978
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a		
	la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	8%	98%	98%
Obra Civil	63%	67%	74%
Instalaciones y Equipos	16%	9%	16%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%
Avance de Obra	100%	51%	57%

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

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



ZENTRO LOMAS

Zentro Lomas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas, tendrá un ABR de 28,794 m². Zentro Lomas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México. Inicio su construcción durante el segundo semestre de 2017 y se estima que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	28,794 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 875
Capex a la fecha ¹	Ps. 537
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	27%	72%	93%
Obra Civil*	50%	21%	43%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	30%	47%

*El 21% de avance en obra civil corresponde a 68% de la fabricación de estructura metálica.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



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 92,324 m², 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	92,324 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 3,192
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,438
Fecha de entrega estimada	Segundo semestre 2019

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a		
	la obra	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de marzo 2018
Excavación y Cimentación	19%	62%	70%
Obra Civil	41%	25%	36%
Instalaciones y Equipos	23%	0%	0%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
Avance de Obra	100%	22%	28%

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

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado del 31 de diciembre de 2017 al 31 de marzo de 2018.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2018	Diciembre 2017	Variación
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,730	3,647	-25%
Efectivo restringido	584	577	1%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	948	892	6%
Impuestos acreditable	1,104	1,065	4%
Anticipo para desarrollo de proyectos	778	700	11%
Partes relacionadas	1,130	940	20%
Total activo circulante	7,273	7,821	-7%
Activo no circulante			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	296	192	54%
Propiedades de inversión	51,319	49,908	3%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	259	208	24%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	714	720	-1%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	192	192	0%
Total activo no circulante	52,779	51,220	3%
TOTAL ACTIVO	60,052	59,041	2%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Proveedores	711	608	17%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios	350	316	11%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	27	27	0%
Partes relacionadas	409	416	-2%
Impuestos por pagar	29	183	-84%
Total pasivo circulante	1,526	1,550	-2%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,851	14,950	-1%
Certificados bursátiles	7,065	6,986	1%
Provisión de beneficios a los empleados	43	43	0%
Rentas recibidas en garantía y premios	1,262	1,188	6%
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	7,296	6,870	6%
Total pasivo no circulante	31,081	30,602	2%
TOTAL PASIVO	32,607	32,151	1%
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	-162	-78	108%
Utilidades acumuladas	9,646	9,236	4%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	19,717	19,391	2%
Participación no controladora	7,728	7,499	3%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	27,445	26,890	2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	60,052	59,041	2%

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Estado consolidado de resultados integrales

Para el período finalizado el 31 de marzo de 2018 y declaración de resultados consolidados para el período finalizado el 31 de marzo de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T18	1T17	Variación 1T18 vs 1T17
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	837	784	7%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	122	110	11%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	73	71	3%
Ingresos por servicios	35	33	6%
Total ingresos de operación	1,067	998	7%
Ingresos para administración de inmuebles terceros	84	82	2%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	52	1	6123%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	23	0	0%
Total otros ingresos de operación	159	83	92%
Total Ingresos	1,225	1,081	13%
Costo por desarrollo inmobiliario	(46)	(1)	8253%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(12)	0	0%
Total costos	(59)	(1)	10499%
Gastos por administración de inmuebles terceros	(75)	(59)	27%
Gastos por operación de inmuebles propios	(200)	(193)	3%
Gastos por servicios de administración	(79)	(115)	-32%
Gastos por derechos y contribuciones	0	(1)	-100%
Amortización y depreciación	(24)	(34)	-29%
Total de gastos	(377)	(403)	-6%
Total de costos y gastos	(436)	(403)	8%
Utilidad de operación antes de valuación	789	677	17%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	100	263	-62%
Otros ingresos	8	5	79%
Participación en los resultados de asociadas	3	6	-47%
Utilidad de operación	901	951	-5%
Ingresos financieros	78	50	56%
Gastos financieros	(262)	(453)	-42%
Efecto Cambiario neto	348	495	-30%
Costo financiero - neto	164	92	79%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,065	1,043	2%
Impuestos a la utilidad diferida	(426)	(326)	31%
Utilidad neta consolidada	639	717	-11%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	410	385	7%
Participación no controladora	229	332	-31%
	639	717	-11%

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T17 como al cierre del 1T18:

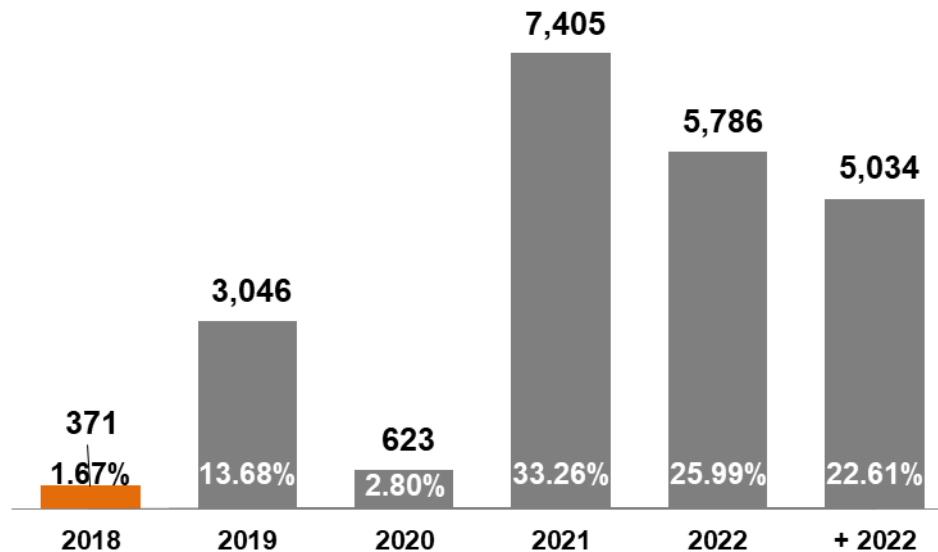
Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	1T18	1T17	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	789	677	17%
Menos			
Ingresos para administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾	84	76	9%
Ingresos para ejecución de obra de terceros ⁽¹⁾	52	1	100%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	23	0	100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	9	10	-8%
Más			
Gastos por administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾	75	57	31%
Costo por desarrollo inmobiliario ⁽¹⁾	46	1	100%
Costo por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	12	0	100%
Gastos administrativos de empresas de servicios	79	63	25%
Amortización y depreciación	24	34	-29%
Otros ingresos	41	0	100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	35	36	-1%
EBITDA	934	787	19%
Menos			
Gasto corporativo	(78)	(107)	-27%
Ingresos por servicios a terceros	121	116	4%
NOI	890	778	14%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	340	283	20%
NOI proporcional ajustado	550	495	11%
Más			
Gasto corporativo	(78)	(107)	-27%
Ingresos por servicios a terceros	121	116	4%
EBITDA-Proporcional ajustado	594	504	18%

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.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.



Análisis deuda

Amortización de deuda



Análisis de deuda	1T18	4T17	Var. %
Deuda consolidada GICSA	22,266	22,252	0%
Deuda Proporcional GICSA	17,095	16,939	1%
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	37.1%	37.7%	-
% En moneda Local (Ps.)	75.2%	73.2%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	24.8%	26.8%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 1T18.

GICSA cerró el 1T18 con un endeudamiento de 22,266 millones y un total de activos de 60,050 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 37.08%. La mezcla del financiamiento adquirido es 83.96% variable y 16.04% fija. La deuda se compone por 75.22% en Pesos y 24.78% en dólares americanos, lo cual otorga un flujo natural de los pagos.

Al 31 de marzo de 2018 la empresa ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar el mercado. Al cierre del 1T18 el 62.51% de la deuda estaba cubierto.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre de 1T18 fue Ps. 2,730 millones, el cual presenta una disminución de 25% contra los Ps. 3,647 millones registrados al cierre de 2017; los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos en desarrollo.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 1T18 fue de Ps. 778 millones, presentando un incremento del 11% respecto a los Ps. 700 millones al cierre de 2017, originado principalmente a los anticipos dados a proyectos en desarrollo.

Partes relacionadas.

El saldo de esta cuenta en el 1T18 fue de Ps. 1,130 millones, presentando un incremento del 20% respecto a los Ps. 940 millones al cierre de 2017, es originado principalmente por un préstamo a Inmobiliaria Lombanos, S.A. para la construcción del edificio anexo de Paseo Coapa que albergara a los inquilinos del tianguis actual.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo de esta cuenta en el 1T18 fue de Ps. 296 millones, presentando un incremento del 54% respecto a los Ps. 192 millones al cierre de 2017, es originado principalmente por los pagos del impuesto predial.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T18 fue Ps. 51,319 millones, presentando un incremento del 3% respecto a los Ps. 49,908 millones al cierre de 2017, originado principalmente por el avance de obra de los proyectos del pipeline.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 1T18 fue de Ps. 22,266 millones, presentando un aumento del % 0.1 con respecto a los Ps. 22,252 millones presentados al cierre de 2017, originado principalmente por el pago de los intereses.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 1T18 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 1,067 millones, un incremento del 7% con respecto al importe registrado en el 1T17 el cual fue de Ps. 998 millones, se debe principalmente a la facturación de premios en proyectos pipeline, al mantenimiento y publicidad.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Total otros ingresos de operación.

Este rubro tuvo un incremento del 92% alcanzando Ps. 159 millones en el 1T18, comparado con Ps. 83 millones del 1T17 originado por el incremento de obra a terceros y reconocimiento de ventas previas en el proyecto de Capital Reforma.

Total de costos y gastos.

Aumentaron en un 8% de Ps. (436) millones en el 1T18 comparando con 1T17 Ps. (403) esto se debe principalmente por el incremento del costo de obra a terceros, costo por venta de inventario inmobiliario, aumento en gastos por administración de inmuebles terceros, así mismo una disminución en gastos por servicios de administración, en depreciaciones y amortizaciones.

Utilidad de operación.

La utilidad de operación en el 1T18 disminuyó 5% principalmente por la disminución en el ajuste del valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto aumentó a Ps. 164 millones al 1T18 comparado con Ps. 92 millones al 1T17, originado principalmente por la disminución de los intereses y efectos cambiarios.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El Ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante 1T18 ascendió a Ps. 890 millones de pesos, lo que representa un incremento de 15% comparado con los Ps. 778 millones del 1T17. El NOI proporcional de GICSA en 1T18 fue de Ps. 550 millones lo que representa un incremento del 11% comparado con los Ps. 495 millones al 1T17. El margen NOI en el 1T18 fue de 84.79%.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al cierre del 1T18 fue de Ps. 934 millones lo que representa un incremento de 19% comparado con los Ps. 787 millones al 1T17. El EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 594 millones lo que representa un incremento del 18% comparado con los Ps. 504 millones al 1T17.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



Conferencia telefónica

**GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Primer Trimestre 2018**

Jueves 26 de Abril de 2018

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas y Planeación Financiera

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	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com
Vector	Jorge Placido	jplacido@vector.com.mx

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



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 nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2018, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 772,161 m² y un ABR Proporcional de Ps. 470,114 m². 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.