



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2018



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



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

GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2018

Ciudad de México, México a 24 de Julio 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 segundo trimestre ("2T18") y los seis meses ("6M18") del periodo terminado al 30 de junio 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

Corporativos

- El 03 de Julio se anunció en un evento relevante la aprobación y formalización de la reestructuración del portafolio compartido con diversos inversionistas que participan en algunos de los desarrollos del portafolio de la Compañía, así como la firma de un contrato de servicios inmobiliarios prestados con anterioridad en diversos proyectos. En resumen, la transacción tuvo los siguientes efectos:
 - A partir del 3T18 la Compañía reportará con el 100% de participación las siguientes propiedades: Forum Culiacán, Torre E3, Capital Reforma, Masaryk 111, City Walk y Forum Buenavista, y Forum Coatzacoalcos con el 50%, a la vez que se desincorporan del portafolio Forum Tlaquepaque, Las Plazas Outlet Lerma y Reforma 156.
 - Lo anterior genera un NOI proporcional adicional de Ps. 115 millones anuales para GICSA a partir del 3T18, por lo que se pagaron Ps. 919 millones a la firma.
 - El contrato de servicios inmobiliarios prestados con anterioridad firmado por la Compañía genera un ingreso por Ps 1,128 millones, de los cuales la Compañía cobró Ps. 282 millones a la firma y recibirá Ps. 846 millones adicionales en los próximos 15 meses. Esto ya se ve reflejado en el resultado del 2T18.
- 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.

Operativos

- GICSA reportó un total de 831,004 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades en el portafolio estabilizado y 3 propiedades en estabilización al cierre del 2T18. El ABR proporcional de la Compañía es de 529,460 m², lo cual indica un incremento de más de 124 mil m², resultando un aumento de 17.47% contra el mismo periodo del año anterior.

- Al término del 2T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 93.76%, resultando un aumento de 3.41 pb, esto debido al incremento en la ocupación de Capital Reforma, Masaryk 111 y Paseo Arcos Bosques.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 2T18 fue de Ps. 359, un incremento de 11.97% comparado con el 2T17 que fue de Ps. 321.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre del 6M18 de 7.8% y un aumento de 5.20% en las ventas mismas tiendas del periodo.
- Al cierre del 6M18 se registró un total de 37 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un crecimiento de 11.36% comparado con el número de visitantes del 6M17.

Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 727 millones, lo que representa un decremento del 3.68% comparado con el 2T17. Esto derivado de una menor proporción de guantes cobrados en el trimestre, mayor gasto en Forum Cuernavaca y el impacto de las notas de crédito otorgadas a algunos inquilinos por los trabajos realizados para la construcción y apertura de la ampliación de Paseo Interlomas.
- El EBITDA consolidado correspondiente al 2T18 fue de Ps. 1,863 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 1,582 millones, lo que representa un incremento del 146.18% y 234.84% respectivamente, comparado con el cierre del 2T17. Esto debido al reconocimiento de servicios inmobiliarios prestados y cobrados en el reciente acuerdo celebrado con un grupo importante de inversionistas.
- Al cierre del 2T18, la utilidad neta fue de Ps. 3,126 millones y la utilidad proporcional de GICSA fue de Ps. 2,092 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 2T18 fue de Ps. 22,671 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 17,254 millones.

Pipeline

- Al 30 de junio de 2018, la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 332,884 m² de ABR firmada lo cual representa el 61.35% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, resultando un incremento de 12.02% comparado con el 1T18.
- El 26 de Abril, se abrió exitosamente La Isla Mérida con 59,900 m² de ABR. Al 30 de Junio, contaba con el 81% del espacio firmado con anclas y subanclas como: Liverpool, Cinépolis, H&M y Zara.
- Durante el 2T18 se inició la construcción de Explanada Culiacán, el cual, debido a la gran aceptación del concepto por parte de nuestros socios comerciales, cerró el trimestre con 27.54% de superficie firmada.
- Al cierre del 2T18, Masaryk 169 firmó la totalidad del ABR destinada a uso comercial.

Comentarios del director general

Estimados Inversionistas:

Una vez más me complace compartir con ustedes otro sólido trimestre para GICSA. Nuestros resultados operacionales y financieros del segundo trimestre de 2018 reflejan los esfuerzos y compromiso de la Administración por alcanzar las metas establecidas y concretar el crecimiento de la Compañía.

Los resultados de nuestros principales indicadores operativos se mantienen estables. Durante el trimestre logramos un nivel de ocupación mismas propiedades del 94% y 89% en propiedades totales, un costo de ocupación acumulado de casi 8% y ventas mismas tiendas de 5.2%, porcentaje superior a los 4.8% reportados por la ANTAD.

En este periodo, el lease spread fue de 10%, con una tasa de renovación de 96%, de la mano de un incremento del 12% en las rentas promedio por metro cuadrado, las cuales reportaron Ps. 359 por m² en mismas propiedades al cierre del 2T18. Así mismo, el número de visitantes alcanzó los 19 millones, un crecimiento de más del 12% comparado con el mismo periodo del año anterior.

Durante este trimestre fuimos capaces de crecer los ingresos totales de nuestras propiedades estabilizadas en un 7% comparado con el 2T18. El margen NOI se mantuvo alrededor de 78% y el EBITDA del trimestre fue de Ps. 1,860, demostrando la consistencia en los resultados de la Compañía.

Respecto a la comercialización de espacios, durante el trimestre se concretaron importantes progresos, se firmaron más de 65,237 m², lo cual representa más del 60% del total de ABR en comercialización. El avance más relevante fue en Masaryk 169, del cual se firmó el 100% del ABR destinada a uso comercial. Al término del 2T18 La Ampliación de Paseo Interlomas, La Isla Mérida, Forum Cuernavaca y Paseo Querétaro cerraron con más del 80% de su ABR comercial firmado.

En términos de avance de obra, me complace informarles que, de los 7 proyectos en construcción, los cuales totalizan más de 400 mil m² de ABR, terminaron el trimestre con un avance de obra total de 64%, siendo Masaryk 169 y Explanada Puebla, los proyectos con más del 97% de desarrollo.

Así mismo, me complace anunciarles que ya tenemos programadas las aperturas de Explanada Puebla y Paseo Querétaro para el tercer trimestre del 2018.

Por último, me es grato informarles que el pasado 02 de Julio nuestro Consejo de Administración aprobó los acuerdos que se firmaron con un grupo de nuestros principales inversionistas, los cuales además de generarnos ingresos proporcionales adicionales, nos dan mayor orden y claridad en la Administración de la Compañía.

GICSA está comprometida con sus inversionistas, y trabajamos en el cumplimiento de nuestras metas estratégicas, tanto en la generación de flujos de efectivo como en la ejecución de nuestros proyectos en desarrollo.

En resumen, nuestros resultados muestran nuestra amplia experiencia en el sector, de la sólida estructura que nos permite enfocarnos en la operación eficiente de nuestros inmuebles y nuestro constante proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión, lo que, estamos seguros, se traducirá en crecimiento con rentabilidad para nuestros accionistas.

Gracias 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 estabilizado de 13 propiedades y 3 en estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 831,004 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 64%.
2. Los 13 proyectos en desarrollo y por desarrollar consolidan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 842,942 m² de ABR al portafolio existente en los próximos 3 años, en el que GICSA tiene una participación del 87%.
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 | 2T18 | 2T17 | Var. % |
|---|---------|---------|--------|
| Área Bruta Rentable ¹ (ABR) m ² | 831,004 | 707,437 | 17.5% |
| Área Bruta Rentable proporcional GICSA ¹ (ABR) | 529,460 | 437,508 | 21.0% |
| Tasa de Ocupación | 93.76% | 90.35% | - |
| Renta Promedio / m ² | Ps. 359 | Ps. 321 | 12.0% |
| Ventas mismas tiendas | 5.20% | 6.84% | - |
| Costo de Ocupación ² | 7.82% | 6.86% | - |
| Tasa de Renovación ² | 96.14% | 99.10% | - |
| Lease spread ² | 10.07% | 6.09% | - |

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

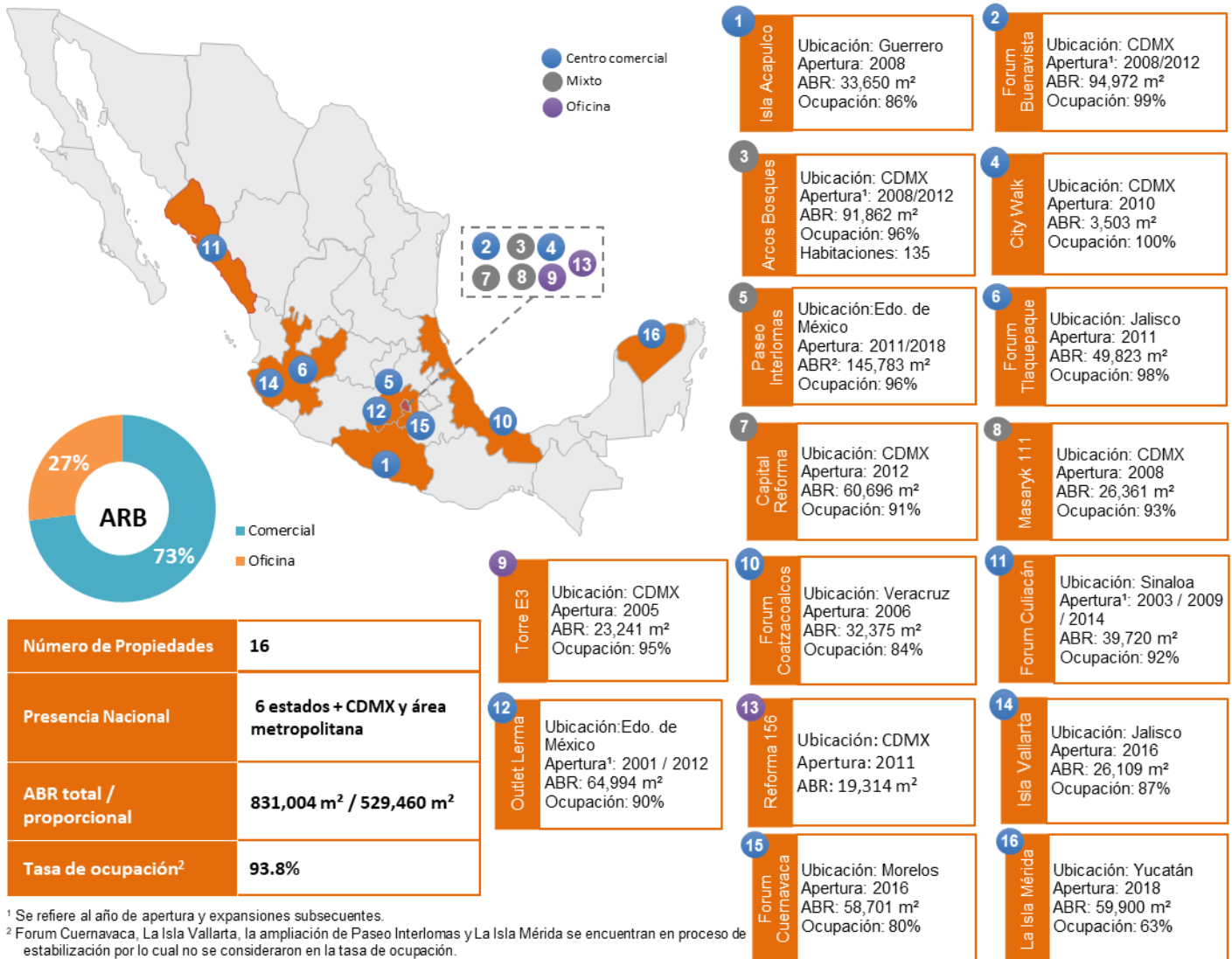
² Incluye Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

| Indicadores Financieros (millones de pesos) | 2T18 | 2T17 | Var. % | 6M18 | 6M17 | Var. % |
|---|------------|-----------|----------|------------|-----------|--------|
| Ingreso operativo neto (NOI) | Ps 727 | Ps 755 | -4% | Ps 1,618 | Ps 1,531 | 6% |
| Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA | Ps 447 | Ps 471 | -5% | Ps 998 | Ps 964 | 3% |
| Margen NOI | 77.82% | 81.44% | - | 82.74% | 83.66% | - |
| EBITDA | Ps 1,863 | Ps 757 | 146% | Ps 2,797 | Ps 1,543 | 81% |
| EBITDA proporcional GICSA | Ps 1,582 | Ps 473 | 235% | Ps 2,177 | Ps 976 | 123% |
| Utilidad neta | Ps 3,126 | -Ps 33 | -9,626% | Ps 3,555 | Ps 588 | 505% |
| Utilidad neta proporcional GICSA | Ps 2,092 | -Ps 17 | -12,331% | Ps 2,502 | Ps 367 | 581% |
| Deuda Financiera | Ps 22,671 | Ps 19,075 | 19% | Ps 22,671 | Ps 19,075 | 19% |
| Deuda Financiera proporcional GICSA | Ps. 17,255 | Ps 14,046 | 23% | Ps. 17,255 | Ps 14,046 | 23% |
| LTV | 35.02% | 34.28% | - | 35.02% | 34.28% | - |

Portafolio estabilizado y en estabilización

Distribución geográfica del portafolio estabilizado y en estabilización

Al cierre del 30 de junio de 2018, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 3 en estabilización, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Puerto Vallarta, Cuernavaca, Mérida y Coatzacoalcos, al 2T18 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 93.76%.



Propiedades estabilizadas y en estabilización

Al 30 de junio de 2018, el portafolio de GICSA se conforma por 831,004m² de ABR, equivalentes en diez 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: 63.31% corresponde a propiedades de uso comercial, 31.57% a propiedades de uso mixto y 5% a oficinas.

Al cierre del 6M18 el portafolio registró visitas por más de 37 millones de personas y 8 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 727 millones y Ps. 447 millones correspondientes al NOI proporcional en el 2T18.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 30 de junio 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 | | | | | | | | |
| Uso Comercial | | | | | | | | |
| City Walk | Ciudad de México | 2010 | 3,503 | 100% | 3,503 | 0.4% | 100% | 147 |
| Forum Buenavista | Ciudad de México | 2008 | 94,972 | 100% | 94,972 | 11% | 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 | 38% | 93% | 15,107 |
| Uso Oficinas | | | | | | | | |
| Reforma 156 | Ciudad de México | 2011 | 19,314 | 75% | 14,486 | 2% | - | 637 |
| Torre E 3 | Ciudad de México | 2005 | 23,241 | 75% | 17,431 | 3% | 95% | 1,617 |
| Sub total Oficinas | | | 42,555 | 75% | 31,916 | 5% | 95% | 2,254 |
| Uso mixto | | | | | | | | |
| Paseo Interlomas | Estado de México | 2011 | 83,409 | 50% | 41,704 | 10% | 96% | 3,982 |
| Capital Reforma | Ciudad de México | 2012 | 60,696 | 60% | 36,418 | 7% | 91% | 2,065 |
| Paseo Arcos Bosques | Ciudad de México | 2008 | 91,862 | 50% | 45,931 | 11% | 96% | 3,466 |
| Masaryk 111 | Ciudad de México | 2008 | 26,361 | 75% | 19,771 | 3% | 93% | 710 |
| Sub total Mixto | | | 262,328 | 55% | 143,824 | 32% | 95% | 10,223 |
| Total Portafolio Estabilizado | | | 623,920 | 63% | 395,968 | 75% | 94% | 27,584 |
| Portafolio en estabilización | | | | | | | | |
| Uso Comercial | | | | | | | | |
| La Isla Vallarta | Puerto Vallarta, Jal. | 2016 | 26,109 | 50% | 13,055 | 3% | 87% | 934 |
| Forum Cuernavaca | Cuernavaca, Mor. | 2016 | 58,701 | 50% | 29,351 | 7% | 80% | 2,974 |
| Ampliación Paseo Interlomas | Estado de México | 2018 | 39,662 | 50% | 19,831 | 5% | 77% | 1,496 |
| La Isla Mérida | Mérida, Yuc. | 2018 | 59,900 | 100% | 59,900 | 7% | 81% | 2,957 |
| Uso Oficinas | | | | | | | | |
| Ampliación Paseo Interlomas | Estado de México | 2018 | 22,712 | 50% | 11,356 | 3% | 42% | - |
| Total Portafolio en Estabilización | | | 207,084 | 64% | 133,492 | 25% | 77% | 8,361 |
| Portafolio Total | | | 831,004 | 64% | 529,460 | 100% | 89% | 35,945 |

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2018

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 30 de junio de 2018:

| Propiedades Portafolio | Tasa de ocupación | Ingresos Totales (Ps. Millones) | | | NOI (Ps. Millones) | | | NOI Proporcional (Ps. Millones) | | | Renta promedio por por m ² | | |
|--|-------------------|---------------------------------|------------|-------------|--------------------|------------|-------------|---------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------|------------|------------|
| | 2T18 | 2T18 | 2T17 | Var. % | 2T18 | 2T17 | Var. % | 2T18 | 2T17 | Var. % | 2T18 | 2T17 | Var. % |
| Portafolio estabilizado | | | | | | | | | | | | | |
| Uso Comercial | | | | | | | | | | | | | |
| City Walk | 100% | 5.5 | 5.1 | 8% | 4.4 | 4.1 | 8% | 4.4 | 4.1 | 8% | 375 | 351 | 7% |
| Forum Buenavista | 99% | 107 | 98 | 9% | 78 | 72 | 9% | 78 | 72 | 9% | 254 | 238 | 7% |
| Forum Tlaquepaque | 98% | 67 | 58 | 15% | 56 | 49 | 16% | 28 | 24 | 16% | 270 | 257 | 5% |
| La Isla Acapulco | 86% | 24 | 23 | 7% | 15 | 14 | 1% | 12 | 12 | 1% | 191 | 181 | 5% |
| Forum Coatzacoalcos | 84% | 33 | 34 | -1% | 23 | 23 | -2% | 6 | 6 | -2% | 265 | 246 | 8% |
| Plazas Outlet Lerma | 90% | 62 | 58 | 8% | 51 | 47 | 8% | 32 | 29 | 8% | 238 | 227 | 5% |
| Forum Culiacán | 92% | 64 | 57 | 13% | 54 | 48 | 11% | 27 | 24 | 11% | 349 | 322 | 8% |
| Sub total Comercial | 93% | 363 | 332 | 9% | 280 | 258 | 9% | 187 | 172 | 9% | 262 | 246 | 6% |
| Uso Oficinas | | | | | | | | | | | | | |
| Reforma 156 | - | 2 | 16 | -89% | 0.3 | 12 | -97% | 0.2 | 9 | -97% | - | 230 | - |
| Torre E 3 | 95% | 47 | 47 | 1% | 37 | 36 | 4% | 28 | 27 | 4% | 607 | 538 | 13% |
| Sub total Uso Oficinas | 95% | 49 | 62 | -22% | 38 | 48 | -21% | 28 | 36 | -21% | 607 | 538 | 13% |
| Uso mixto | | | | | | | | | | | | | |
| Paseo Interlomas | 82% | 116 | 116 | -0.1% | 86 | 93 | -8% | 43 | 47 | -8% | 297 | 284 | 5% |
| Capital Reforma | 91% | 93 | 77 | 20% | 77 | 64 | 20% | 46 | 38 | 20% | 492 | 468 | 5% |
| Paseo Arcos Bosques | 96% | 182 | 161 | 14% | 145 | 135 | 8% | 73 | 67 | 8% | 572 | 517 | 11% |
| Masaryk 111 | 93% | 40 | 40 | 0% | 32 | 33 | -3% | 24 | 25 | -3% | 537 | 475 | 13% |
| Sub total Uso Mixto | 89% | 431 | 394 | 9% | 341 | 325 | 5% | 186 | 177 | 5% | 440 | 422 | 4% |
| Total portafolio estabilizado | 91% | 843 | 788 | 7% | 659 | 631 | 4% | 402 | 385 | 4% | 359 | 321 | 12% |
| Portafolio en estabilización | | | | | | | | | | | | | |
| Uso Comercial | | | | | | | | | | | | | |
| La Isla Vallarta | 87% | 26 | 19 | 35% | 18 | 9 | 107% | 9 | 4 | 107% | 318 | 301 | 6% |
| Forum Cuernavaca | 80% | 41 | 49 | -16% | 33 | 45 | -26% | 17 | 22 | -26% | 286 | 298 | -4% |
| La Isla Mérida | 81% | 13 | - | - | 6 | - | - | 6 | - | - | 311 | - | - |
| Total portafolio en estabilización | 82% | 80 | 68 | 17% | 57 | 53 | 6% | 31 | 27 | 17% | 302 | 299 | 1% |
| Total proyectos en desarrollo | - | 12 | 71 | -83% | 12 | 71 | -83% | 14 | 59 | -76% | - | - | - |
| Ingresos propiedades del portafolio | 89% | 935 | 927 | 1% | 727 | 755 | -4% | 447 | 471 | -5% | 350 | 319 | 10% |

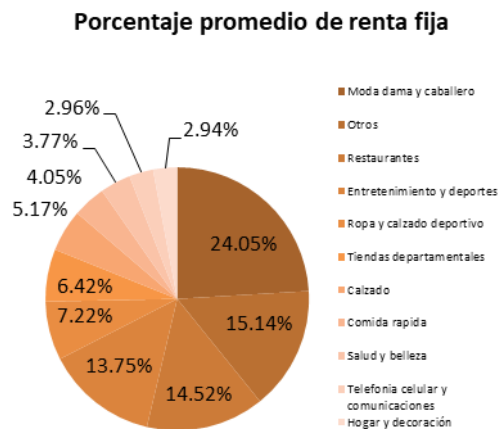
"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

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.

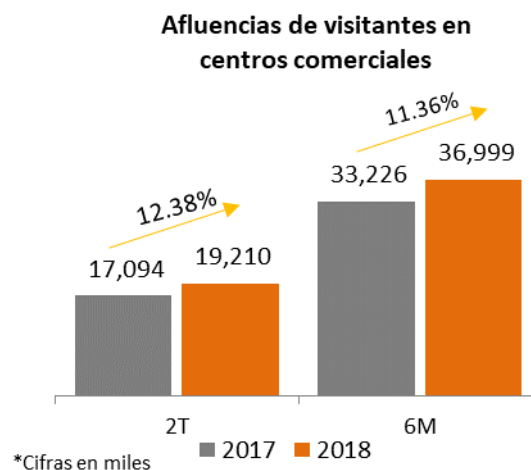
Al término del 2T18 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,761 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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



Número de visitantes

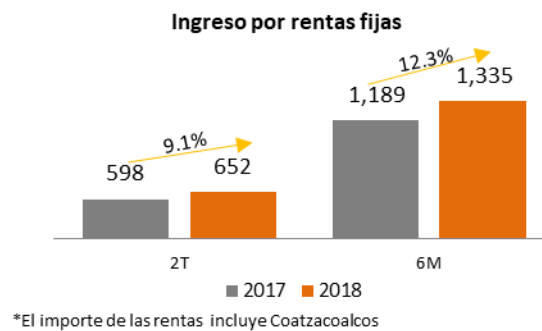
Durante el 6M18 la afluencia acumulada en las propiedades del portafolio comercial registró 37 millones de visitantes, un incremento de 11.36% comparado con el número de visitantes en el 6M17.



Ingreso por rentas fijas

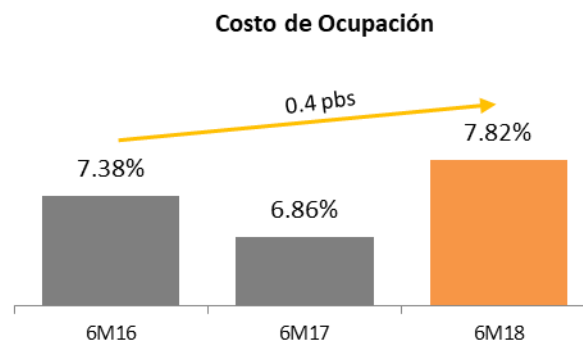
La renta fija mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 359 en el 2T18, lo que representa un incremento de 11.97% contra los Ps. 321 por metro cuadrado al 2T17.

Los ingresos por rentas fijas en las propiedades estabilizadas y en estabilización ascendieron a Ps. 652 millones, mismos que fueron superiores en un 9.1% con respecto a lo reportado al 2T17, originado por los incrementos en la renta por metro cuadrado y el aumento en la ocupación. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 66.03% en Pesos Mexicanos y 33.97% 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 primeros seis meses del año en curso fue de 7.82%, esto como resultado del incremento del 5.20% en ventas mismas tiendas y del 12.3% en las rentas fijas del portafolio.

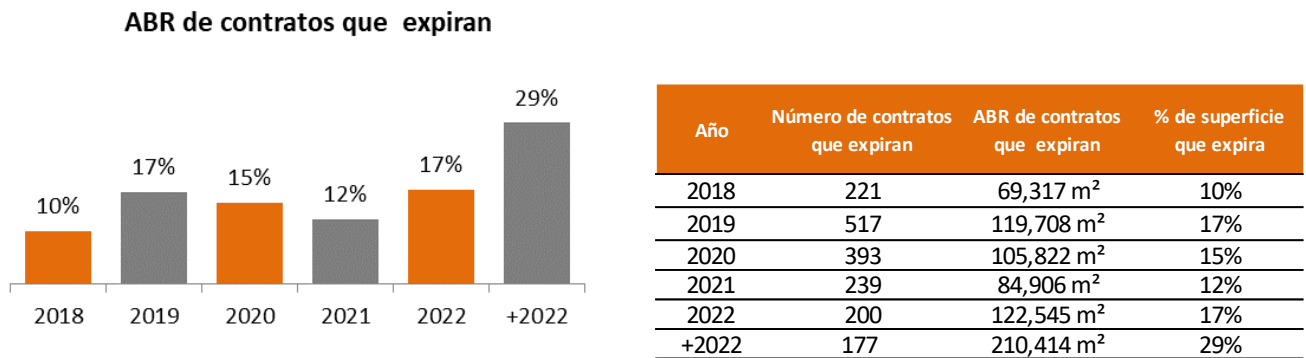


Renovación de contratos

Al cierre del segundo trimestre se renovaron 95,810 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 96.14%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 2T18.



Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2018 se concentra una expiración de contratos proporcional al 9.70% del ABR del portafolio estabilizado, lo cual solo representa el 10.18% 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 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 2T18 se realizó tomando 67,702 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 2T18 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 10.07%, 5.42 pb mayor a la inflación registrada durante el periodo; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los centros comerciales del portafolio estabilizado.

Proyectos en desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

Actualmente GICSA cuenta con 7 proyectos en 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 ¹ | Capex invertido al 2T18 ¹ | Avance de obra | Fecha de apertura estimada |
|--------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Masaryk 169 | 5,767 m ² | Ps. 167 | Ps. 135 | 98% | Segundo semestre de 2018 |
| Explanada Puebla | 88,722 m ² | Ps. 1,953 | Ps. 1,742 | 97% | Segundo semestre de 2018 |
| Paseo Querétaro | 69,905 m ² | Ps. 2,197 | Ps. 1,799 | 94% | Segundo semestre de 2018 |
| Explanada Pachuca | 81,676 m ² | Ps. 1,816 | Ps. 1,098 | 61% | Primer semestre de 2019 |
| Zentro Lomas | 28,794 m ² | Ps. 875 | Ps. 605 | 61% | Primer semestre de 2019 |
| Paseo Metepec | 70,007 m ² | Ps. 3,192 | Ps. 1,567 | 34% | Segundo semestre de 2019 |
| Explanada Culiacán | 72,674 m ² | Ps. 1,569 | Ps. 574 | 6% | Primer semestre de 2020 |
| TOTAL | 417,545 m² | 11,769 m² | 7,520 m² | 64% | |

¹ Las cifras estan expresadas en millones de Pesos.

Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registro un avance de 332,884 m² de ABR firmada, lo cual representa un 61.35% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

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

| Proyecto | Superficie Total | Total superficie firmada | |
|--|-------------------------------|------------------------------|------------|
| | Rentable (m ²) | (m ²) | % |
| Uso comercial | | | |
| Masaryk 169 | 1,307 m ² | 1,307 m ² | 100% |
| Paseo Querétaro | 69,905 m ² | 59,118 m ² | 85% |
| Ampliación Paseo Interlomas ¹ | 39,662 m ² | 33,169 m ² | 84% |
| La Isla Mérida ¹ | 59,900 m ² | 48,524 m ² | 81% |
| Forum Cuernavaca ¹ | 58,701 m ² | 47,026 m ² | 80% |
| Explanada Puebla | 88,722 m ² | 66,260 m ² | 75% |
| Explanada Pachuca | 81,676 m ² | 36,623 m ² | 45% |
| Paseo Metepec | 70,007 m ² | 20,840 m ² | 30% |
| Explanada Culiacán | 72,674 m ² | 20,017 m ² | 28% |
| Total | 542,554 m² | 332,884 m² | 61% |

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.

Propiedades entregadas



La Isla Mérida

La Isla Mérida está localizada en la ciudad de Mérida en el estado de Yucatán, tiene un ABR de 59,900 m², en los que combina centro comercial, 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.

Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2015 y fue entregado en abril de 2018. Al cierre del trimestre se tenía un avance en la comercialización del 81.01% con importantes marcas como: Liverpool, Cinépolis, H&M, Imagic Park, Zara y Guess.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Mérida ,Yucatán |
| ABR | 59,900 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 2,025 |
| Superficie firmada | 81% |
| Fecha de entrega | 26 de Abril de 2018 |

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Propiedades en construcción

MASARYK 169 Masaryk 169

Masaryk 169 inicio su construcción en el segundo semestre de 2016. Este proyecto está 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 la cual tiene una gran demanda por oficinas para uso corporativo.

La propiedad contará con una ABR de aproximadamente 5,767 m², con una distribución estimada de 4,460 m² de oficinas y 1,307 m² comerciales, al cierre del 2T18 se firmó la totalidad del ABR destinado a uso comercial.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Ciudad de México |
| ABR | 5,767 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 167 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 135 |
| 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 marzo 2018 | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 22% | 94% | 95% |
| Obra Civil | 49% | 90% | 99% |
| Instalaciones y Equipos | 15% | 32% | 96% |
| Acabados y Fachadas | 14% | 14% | 99% |
| Avance de Obra | 100% | 72% | 98% |



Explanada Puebla

Este proyecto forma parte del nuevo concepto añadido 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 rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 88,722 m², en los que incluirá un centro de espectáculos, globo aerostático, feria, entre otros. La construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y se estima que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2018. Al 2T18 el 74.68% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Promoda, Forever 21 y Laser Lag.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Cholula, Puebla |
| ABR | 88,722 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 1,953 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,742 |
| 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 marzo 2018 | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 25% | 100% | 100% |
| Obra Civil | 53% | 98% | 99% |
| Instalaciones y Equipos | 12% | 79% | 92% |
| Acabados y Fachadas | 10% | 44% | 84% |
| Avance de Obra | 100% | 91% | 97% |

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



Paseo Querétaro

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 de aproximadamente 69,905 m², de los cuales, al cierre del trimestre el 84.57% estaba firmado con importantes marcas como: Liverpool, Cinemex, Alboa, Chedraui, H&M y Zara. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2016 y se espera que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2018.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Centro Sur, Querétaro |
| ABR | 69,905 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 2,197 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,799 |
| 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 marzo 2018 | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 17% | 100% | 100% |
| Obra Civil | 53% | 95% | 97% |
| Instalaciones y Equipos | 15% | 84% | 89% |
| Acabados y Fachadas | 15% | 69% | 82% |
| Avance de Obra | 100% | 90% | 94% |

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



Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto añadido al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Pachuca. 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 81,676 m², en los que incluirá centro de espectáculos, globo aerostático, feria, entre otros. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2019.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Pachuca, Pachuca |
| ABR | 81,676 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 1,816 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,098 |
| Fecha de entrega estimada | Primer Semestre 2019 |

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

| | Porcentaje de contribución a | | |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | la obra | Al 31 de marzo 2018 | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 8% | 98% | 99% |
| Obra Civil | 63% | 74% | 79% |
| Instalaciones y Equipos | 16% | 16% | 23% |
| Acabados y Fachadas | 13% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 57% | 61% |

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

ZENTRO LOMAS

Zentro Lomas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con 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 primer semestre de 2019.



| | |
|--|-----------------------|
| Ubicación | Ciudad de México |
| ABR | 28,794 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 875 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 605 |
| Fecha de entrega estimada | Primer Semestre 2019 |

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

| | Porcentaje de contribución a | | |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | la obra | Al 31 de marzo 2018 | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 27% | 93% | 95% |
| Obra Civil* | 50% | 43% | 70% |
| Instalaciones y Equipos | 13% | 0% | 0% |
| Acabados y Fachadas | 10% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 47% | 61% |



Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto añadido al pipeline de la empresa, 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 72,674 m². 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.



| | |
|--|-----------------------|
| Ubicación | Culiacán, Sinaloa |
| ABR | 72,674 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 1,569 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 574 |
| Fecha de entrega estimada | Primer Semestre 2020 |

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

| | Porcentaje de contribución a | |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------|
| | la obra | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 8% | 28% |
| Obra Civil | 63% | 6% |
| Instalaciones y Equipos | 16% | 0% |
| Acabados y Fachadas | 13% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 6% |



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 70,007 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 | 70,007 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 3,192 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,567 |
| 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 marzo 2018 | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 19% | 70% | 79% |
| Obra Civil | 41% | 36% | 46% |
| Instalaciones y Equipos | 23% | 0% | 2% |
| Acabados y Fachadas | 17% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 28% | 34% |

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 56,000 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 114 residencias, al 30 de junio de 2018 se tenía un avance de 45 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 39%, se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



| | |
|--|-----------------------|
| Ubicación | Ciudad de México |
| Superficie | 56,000 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 4,934 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 2,260 |
| Fecha de entrega estimada | 2020 |

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

| | Porcentaje de contribución a | |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------|
| | la obra | Al 30 de junio 2018 |
| Excavación y Cimentación | 10% | 4% |
| Obra Civil | 34% | 3% |
| Instalaciones y Equipos | 16% | 0% |
| Acabados y Fachadas | 40% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 1% |

Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado del 31 de diciembre de 2017 al 30 de junio de 2018.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

| Estado de Posición Financiera | Junio 2018 | Diciembre 2017 | Variación |
|---|---------------|----------------|-------------|
| ACTIVOS | | | |
| Activo circulante | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,629 | 3,647 | -55% |
| Efectivo restringido | 497 | 577 | -14% |
| Cuentas y documentos por cobrar - neto | 2,304 | 892 | 158% |
| Impuestos acreditables | 1,119 | 1,065 | 5% |
| Anticipo para desarrollo de proyectos | 542 | 700 | -23% |
| Partes relacionadas | 956 | 940 | 2% |
| Inmuebles en desincorporación | 8,547 | 0 | 100% |
| Total activo circulante | 15,593 | 7,821 | 99% |
| Activo no circulante | | | |
| Pagos anticipados y depósitos en garantía | 309 | 192 | 61% |
| Propiedades de inversión | 47,722 | 49,908 | -4% |
| Inmuebles, mobiliario y equipo – neto | 209 | 208 | 0% |
| Inversiones en asociadas y negocio conjunto | 713 | 720 | -1% |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferidos | 188 | 192 | -2% |
| Total activo no circulante | 49,140 | 51,220 | -4% |
| TOTAL ACTIVO | 64,734 | 59,041 | 10% |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | |
| Pasivo circulante | | | |
| Proveedores | 597 | 608 | -2% |
| Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios | 381 | 316 | 20% |
| Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios | 4 | 27 | -83% |
| Partes relacionadas | 156 | 416 | -62% |
| Impuestos por pagar | 250 | 183 | 37% |
| Total pasivo circulante | 1,388 | 1,550 | -10% |
| Pasivo no circulante | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 15,398 | 14,950 | 3% |
| Certificados bursátiles | 6,892 | 6,986 | -1% |
| Provisión de beneficios a los empleados | 43 | 43 | 0% |
| Rentas recibidas en garantía y premios | 1,007 | 1,188 | -15% |
| Impuestos a la utilidad causados a largo plazo | 564 | 564 | 0% |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferidos | 9,376 | 6,870 | 36% |
| Total pasivo no circulante | 33,281 | 30,602 | 9% |
| TOTAL PASIVO | 34,668 | 32,151 | 8% |
| Capital social | 637 | 637 | 0% |
| Recompra de acciones | (211) | (78) | 172% |
| Utilidades acumuladas | 11,738 | 9,236 | 27% |
| Prima en suscripción de acciones | 9,596 | 9,596 | 0% |
| Capital contable de la participación controladora | 21,759 | 19,391 | 12% |
| Participación no controladora | 8,307 | 7,499 | 11% |
| TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE | 30,066 | 26,890 | 12% |
| TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 64,734 | 59,041 | 10% |

Estado consolidado de resultados integrales

Para el período finalizado el 30 de junio de 2018 y declaración de resultados consolidados para el período finalizado el 30 de junio de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

| Estado Consolidado de Resultados Integrales | 2T18 | 2T17 | Variación 2T18 vs 2T17 | 6M18 | 6M17 | Variación 6M18 vs 6M17 |
|---|--------------|--------------|------------------------|----------------|--------------|------------------------|
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento y premios | 727 | 751 | -3% | 1,564 | 1,535 | 2% |
| Ingresos por mantenimiento y publicidad | 136 | 116 | 17% | 257 | 226 | 14% |
| Ingresos por servicios en inmuebles propios | 83 | 72 | 15% | 156 | 143 | 9% |
| Ingresos por servicios | 1,169 | 31 | 3,627% | 1,204 | 65 | 1,761% |
| Total ingresos de operación | 2,115 | 970 | 118% | 3,182 | 1,968 | 62% |
| Ingresos para administración de inmuebles terceros | 86 | 82 | 5% | 169 | 164 | 3% |
| Ingresos para ejecución de obra de terceros | 78 | 3 | 2,414% | 130 | 4 | 3,196% |
| Ingresos por venta de inventario inmobiliario | 48 | 7 | 625% | 71 | 7 | 979% |
| Total otros ingresos de operación | 212 | 92 | 131% | 371 | 175 | 112% |
| Total Ingresos | 2,327 | 1,062 | 119% | 3,553 | 2,143 | 66% |
| Costo por desarrollo inmobiliario | (60) | (9) | 601% | (106) | (9) | 1,071% |
| Costo por venta de inventario inmobiliario | (63) | (7) | 849% | (75) | (7) | 1,038% |
| Costo por venta | (55) | 0 | 100% | (55) | 0 | 100% |
| Total costos | (177) | (15) | 1,073% | (236) | (16) | 1,408% |
| Gastos por administración de inmuebles terceros | (85) | (82) | 4% | (160) | (141) | 14% |
| Gastos por operación de inmuebles propios | (245) | (211) | 16% | (445) | (404) | 10% |
| Gastos por servicios de administración | (118) | (85) | 39% | (196) | (199) | -2% |
| Gastos por derechos y contribuciones | 0 | (0) | -100% | 0 | (1) | -100% |
| Amortización y depreciación | (26) | (25) | 5% | (50) | (59) | -15% |
| Total de gastos | (475) | (403) | 18% | (851) | (805) | 6% |
| Total de costos y gastos | (652) | (418) | 56% | (1,088) | (821) | 33% |
| Utilidad de operación antes de valuación | 1,676 | 645 | 160% | 2,465 | 1,322 | 86% |
| Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión | 3,952 | (294) | 1,244% | 4,052 | (31) | 13,048% |
| Otros gastos | (67) | 3 | -2,464% | (58) | 7 | -882% |
| Participación en los resultados de asociadas | 7 | 13 | -48% | 10 | 19 | -48% |
| Utilidad de operación | 5,568 | 366 | 1,421% | 6,469 | 1,317 | 391% |
| Ingresos financieros | 148 | 78 | 91% | 226 | 127 | 77% |
| Gastos financieros | (163) | (129) | 26% | (425) | (582) | -27% |
| Efecto Cambiario neto | (343) | (254) | 35% | 5 | 241 | -98% |
| Costo financiero - neto | (358) | (306) | 17% | (194) | (214) | -9% |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 5,210 | 60 | 8,566% | 6,275 | 1,103 | 469% |
| Impuestos a la utilidad diferida | (2,084) | (93) | 2,142% | (2,510) | (419) | 499% |
| Utilidad neta consolidada | 3,126 | (33) | -9,626% | 3,555 | 588 | 505% |
| Utilidad neta consolidada atribuible a: | | | | | | |
| Participación controladora | 2,092 | (17) | 12,331% | 2,502 | 367 | 581% |
| Participación no controladora | 1,034 | (16) | -6,681% | 1,263 | 316 | 299% |
| | 3,126 | (33) | -9,626% | 3,765 | 684 | 451% |

Conciliación NOI – EBITDA

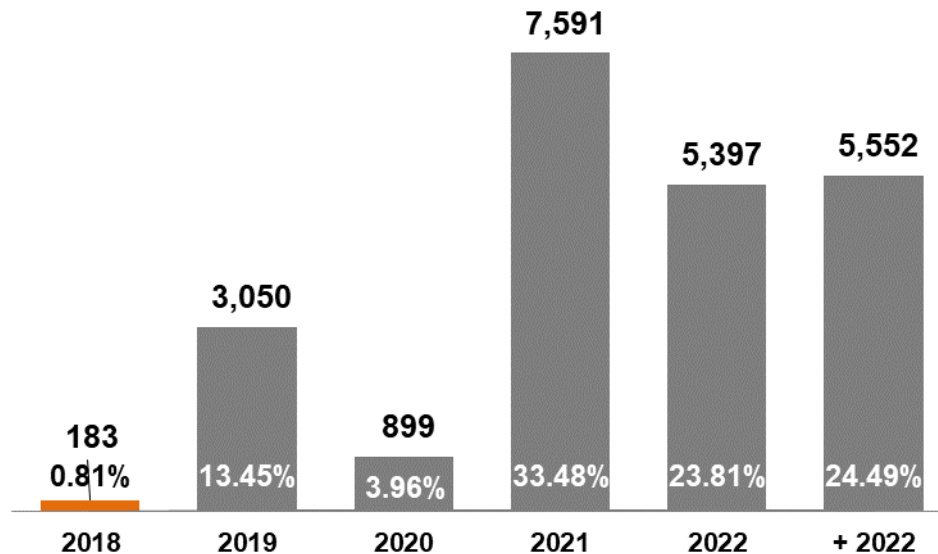
La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 2T17 como al cierre del 2T18:

| Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos) | 2T18 | 2T17 | Var. % | 6M18 | 6M17 | Var. % |
|--|--------------|------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos | 1,676 | 645 | 160% | 2,465 | 1,322 | 86% |
| Menos | | | | | | |
| Ingresos para administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾ | 86 | 88 | -2% | 169 | 164 | 3% |
| Ingresos para ejecución de obra de terceros ⁽¹⁾ | 78 | 3 | 100% | 130 | 4 | 3,297% |
| Ingresos por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾ | 48 | 7 | 584% | 71 | 7 | 917% |
| Otros gastos ⁽²⁾ | 0 | 11 | 0% | 0 | 11 | -100% |
| Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾ | 11 | 10 | 5% | 20 | 21 | -6% |
| Más | | | | | | |
| Gastos por administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾ | 85 | 84 | 1% | 160 | 141 | 14% |
| Costo por desarrollo inmobiliario ⁽¹⁾ | 60 | 9 | 100% | 106 | 9 | 1,079% |
| Costo por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾ | 118 | 7 | 1,579% | 130 | 7 | 1,757% |
| Gastos administrativos de empresas de servicios | 88 | 41 | 115% | 167 | 109 | 53% |
| Amortización y depreciación | 26 | 25 | 4% | 50 | 59 | -15% |
| Otros ingresos | 0 | 30 | -100% | 41 | 30 | 37% |
| Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾ | 33 | 35 | -5% | 68 | 71 | -3% |
| EBITDA | 1,863 | 757 | 146% | 2,797 | 1,543 | 81% |
| Menos | | | | | | |
| Gasto corporativo | -84 | -45 | 87% | (162) | (152) | 7% |
| Ingresos por servicios a terceros | 1,220 | 47 | 2,496% | 1,341 | 163 | 721% |
| NOI | 727 | 755 | -4% | 1,618 | 1,531 | 6% |
| Menos | | | | | | |
| NOI ajustado atribuible a participación no controladora | 280 | 284 | -1% | 621 | 567 | 9% |
| NOI proporcional ajustado | 447 | 471 | -5% | 998 | 964 | 3% |
| Más | | | | | | |
| Gasto corporativo | -84 | -45 | 87% | (162) | (152) | 7% |
| Ingresos por servicios a terceros | 1,220 | 47 | 2,496% | 1,341 | 163 | 721% |
| EBITDA-Proporcional ajustado | 1,582 | 473 | 235% | 2,177 | 976 | 123% |

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 | 2T18 | 1T18 | Var. % |
|--|--------|--------|--------|
| Deuda consolidada GICSA | 22,671 | 22,266 | 2% |
| Deuda Proporcional GICSA | 17,255 | 17,095 | 1% |
| Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾ | 35.0% | 37.7% | - |
| % En moneda Local (Ps.) | 73.8% | 75.2% | - |
| % En moneda extranjera (DlIs) | 26.2% | 24.8% | - |

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 2T18.

GICSA cerró el 2T18 con un endeudamiento de Ps. 22,671 millones y un total de activos de Ps. 64,734 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 35.02%. La mezcla del financiamiento adquirido es 85.28% variable y 14.72% fija. La deuda se compone por 73.77% en Pesos y 26.23% en dólares americanos, lo cual otorga un flujo natural en los pagos, esto, debido a que los ingresos de la Compañía se integran en una proporción similar.

Al 30 de junio de 2018, la Compañía ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar el mercado. Al cierre del 2T18, el 73.92% de la deuda total estaba cubierto.

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al cierre de 2T18 fue Ps. 1,629 millones, el cual presenta una disminución de 55% contra los Ps. 3,647 millones registrados al cierre de 2017; los movimientos en el rubro son originados principalmente por la transacción realizada con un grupo de inversionistas, así mismo por las inversiones en los proyectos en desarrollo. Por otro lado, se ve disminuido el efectivo restringido en un 14% al pasar de Ps. 577 millones a 497 millones.

Cuentas y documentos por cobrar -neto

El saldo de esta cuenta en el 2T18 fue de Ps. 2,304 millones, presentando un incremento del 158% respecto a los Ps. 892 millones al cierre de 2017, originado por las transacciones realizadas, por el servicio prestado a diversos inversionistas de la Compañía y documentos por cobrar a terceros.

Inmuebles en desincorporación

El saldo de esta cuenta en el 2T18 fue de Ps. 8,547 millones, debido a que Grupo GICSA concretó la transacción con sus partes relacionadas en ciertos desarrollos inmobiliarios, incluyendo en algunos casos, activos/pasivos relacionados con la operación de la propiedad de inversión. Por lo tanto dichas propiedades de inversión han sido clasificadas en los estados financieros como inmuebles en desincorporación dentro del activo circulante.

Pagos anticipados y depósitos en garantía

El saldo de esta cuenta en el 2T18 fue de Ps. 309 millones, presentando un incremento del 61% respecto a los Ps. 192 millones al cierre de 2017, principalmente por los prediales, seguros y comisiones.

Propiedades de Inversión

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T18 fue Ps. 47,722 millones, presentando un decremento del 4% respecto a los Ps. 49,908 millones al cierre de 2017, originado por la desincorporación de Fórum Tlaquepaque, Reforma 156, Isla Vallarta, Plazas Outlet Lerma. Por otro lado, aumentó los efectos del valor razonable por los proyectos Capital Reforma, Forum Cuernavaca e Isla Vallarta.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 2T18 fue de Ps. 22,671 millones, presentando un crecimiento del 2% con respecto a los Ps. 22,252 millones presentados al cierre de 2017, originado principalmente por las disposiciones de crédito y efectos cambiarios.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación

Al 2T18 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 2,115 millones, un incremento del 118% con respecto al importe registrado en el 2T17 el cual fue de Ps. 970 millones y se debe principalmente a los ingresos por servicios, por la transacción con algunos de nuestros principales inversionistas.

Total otros ingresos de operación

Este rubro tuvo un incremento del 131% por los Ps. 212 millones generados en el 2T18, comparado con los Ps. 92 millones del 2T17, originado por el incremento de obra a terceros y venta por el concepto de inventario inmobiliario.

Total de costos y gastos

Aumentaron en un 56% a (Ps. 652) millones en el 2T18 comparando con (Ps. 418) millones del 2T17, esto se debe principalmente al incremento de obra a terceros, costo por venta de inventario inmobiliario, así mismo en gastos por servicios y por administración de inmuebles de terceros.

Utilidad de operación

La utilidad de operación aumento 1,421% principalmente por los efectos del valor razonable, por la incorporación de Capital Reforma, Isla Vallarta y Forum Cuernavaca.

Costos Financieros –Neto

El costo financiero neto aumentó a Ps. 358 millones al 2T18 comparado con Ps. 306 millones al 2T17, originado por los efectos cambiarios.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI en el 2T18 fue de Ps. 727 millones lo que representa un decremento de 4% comparado con los Ps. 755 millones al 2T17. El NOI proporcional de GICSA en el 2T18 fue de Ps. 447 millones.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al 2T18 fue de Ps. 1,863 millones lo que representa un incremento de 146% comparado con los Ps. 757 millones al 2T17. El EBITDA proporcional de GICSA al 2T18 fue de Ps. 1,582 millones lo que representa un incremento del 235% comparado con los Ps. 473 millones al 2T17.

Nota a los estados financieros

En el mes de junio Grupo GICSA concretó la transacción con sus partes relacionadas de ciertos desarrollos inmobiliarios, incluyendo en algunos casos, activos/pasivos relacionados con la operación de la propiedad de inversión.

Con efectos a partir del 1 de julio de 2018, todos los ingresos y egresos relacionados con estos desarrollos inmobiliarios, quedarán a favor o a cargo exclusivo de la o las Afiliadas que resulten titulares de los desarrollos inmobiliarios de que se trate. Por lo tanto, dichas propiedades de inversión han sido clasificadas en los estados financieros como inmuebles en desincorporación dentro del activo circulante.

Conferencia telefónica

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

Miércoles 25 de Julio 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 |

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 30 de junio de 2018, somos titulares de 16 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en diez 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 831,004 m² y un ABR Proporcional de Ps 529,460 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.