



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



## GICSA México

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

**Luis Botello Thompson**  
Director de Relación con Inversionistas  
+ 52 (55) 5148 0400 Ext. 4447  
lbotello@gicsa.com.mx



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, México a 29 de Abril de 2019 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del primer trimestre ("1T19") del periodo terminado al 31 de marzo de 2019.

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

- A partir del tercer trimestre de 2018 se reflejaron los resultados de la transacción que reestructuro nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto y que anunciamos el pasado 03 de Julio de 2018 mediante un evento relevante. Para la comprensión y comparabilidad de los resultados financieros, en este reporte se presenta información consolidada e información proforma. La información proforma presenta los datos como si la transacción hubiera sucedido el 01 de enero de 2018, lo que facilita la comparabilidad de información.
- En el mes de marzo, realizamos el refinanciamiento de nuestro programa de CEBURES por un monto equivalente a \$2,500 millones de pesos por medio de nuestra sexta oferta pública con vigencia de 3 años, a tasa variable TIEE 28 + 305pb.

#### Operativos

- GICSA reportó un total de 836,302 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 15 propiedades en operación al cierre del 1T19. El ABR proporcional de la Compañía es de 697,219 m<sup>2</sup>, un aumento de 64 mil m<sup>2</sup> originando un incremento de 8.31% en el consolidado y del 48.31% en el proporcional; derivado de la incorporación de las 5 propiedades aperturadas durante 2018 y la reestructura del portafolio.
- Al término del 1T19, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 93% y 90% considerando las 5 propiedades entregadas en 2018.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 1T19 fue de Ps. 380, un incremento de 5.0% comparado con el 1T18 que fue de Ps. 362.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 1T19 de 10.55% y un incremento de 4.70% en las ventas mismas tiendas en el mismo periodo.



- Al cierre del 1T19 se registró un total de 17 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un incremento de 2.5% mismas propiedades y de 27.7% comparado con el número de visitantes de las propiedades del portafolio actual comparado con el mismo periodo del año anterior.

## Financieros

- El NOI consolidado alcanzó los Ps. 826 millones, lo que representa un decremento de 7.1% y el NOI proporcional alcanzó los Ps. 665 millones, un incremento de 21.1% comparados con el 1T18. Considerando números proforma para el 1T18 y 1T19 el incremento real fue de 10.6% en el NOI consolidado y de 13.4% en el proporcional.
- El EBITDA consolidado alcanzó los Ps. 782 millones en el 1T19, lo que representa un decremento de 16.2% y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 621 millones, un incremento de 4.67% comparados con el 1T18. Considerando números proforma el incremento real fue de 1.34% consolidado y 1.56% proporcional.
- Al cierre del 1T19, la utilidad neta consolidada fue de Ps. 1,430 millones y la utilidad neta proporcional de GICSA fue de Ps. 1,290 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 1T19 fue de Ps. 23,738 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 21,166 millones.

## Pipeline

- El pasado 25 de febrero se llevó a cabo la colocación de la primera piedra del Centro Comercial Grand Outlet Riviera Maya, proyecto que formará parte de la categoría *Mallertainment* y añadirá aproximadamente 57,765 m<sup>2</sup> al portafolio de la Compañía, se espera la apertura para el primer semestre del 2021.
- En el trimestre tuvimos importantes aperturas de algunos de nuestros principales socios comerciales en nuestras propiedades en estabilización, entre ellas destacan Grupo Inditex con 7 espacios en Paseo Querétaro y H&M en La Isla Mérida y Explanada Puebla.
- Al 31 de marzo de 2019 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización registró un avance de 352,576 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa el 71% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.
- Lomas Altas (antes Zentro Lomas), Explanada Pachuca y Explanada Culiacán registraron sólidos progresos de obra, con avances del 81%, 80% y 54% respectivamente, mismos que esperamos aperturar conforme a lo planeado.



## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me es grato compartir con ustedes los resultados financieros del primer trimestre de 2019 en donde GICSA superó expectativas gracias a un desempeño operativo sólido del portafolio estabilizado, más la contribución de las propiedades abiertas durante 2018.

A pesar del incierto entorno socio-político del país, mantenemos nuestra confianza en el mercado mexicano y esperamos que el consumo siga comportándose con una tendencia estable como lo muestran nuestros principales indicadores operativos.

GICSA continúa implementando efectivamente su estrategia de desarrollo y expansión en mercados estratégicos buscando siempre maximizar el valor para sus accionistas; como parte de esta estrategia, el pasado 25 de febrero se colocó la primera piedra del centro comercial Gran Outlet Rivera Maya, el cual añadirá aproximadamente 57,000 m<sup>2</sup> al portafolio de la Compañía. Este proyecto se suma a nuestro portafolio de propiedades en desarrollo que continúa avanzando de manera satisfactoria conforme a lo planeado.

El mes de marzo se realizó la colocación de Certificados Bursátiles de largo plazo en el mercado mexicano por un monto equivalente a Ps. 2,500 millones con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305pb; los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2 por lo cual nuestro nivel de apalancamiento se mantiene sin cambio alguno tras la nueva emisión.

La tendencia de crecimiento en nuestros indicadores financieros y operativos mostro resultados satisfactorios, durante este periodo, las ventas mismas tiendas en nuestras propiedades crecieron 5%, confirmando que el consumo continúa con una tendencia estable, por otra parte, el lease spread se ubicó en el 9%. El número de visitantes alcanzó los 17 millones, representando un crecimiento de 27% en el portafolio actual; es importante destacar el desempeño que han tenido nuestras propiedades *Mallertainment*, que han sido catalizadores para el aumento de tráfico en nuestro portafolio.

Nuestra tasa de ocupación se mantiene en niveles altos cerrando el 1T19 en 93% en el portafolio estabilizado y 90% considerando las propiedades en estabilización; la tasa de renovación se mantiene en el 97%, lo cual es muestra de la preferencia de nuestros clientes y reconocimiento del destacado posicionamiento de nuestras propiedades en el mercado.

Nuestros indicadores financieros tuvieron un avance importante, el NOI del portafolio actual fue de Ps. 826 millones en el 1T19, cifra 11% superior a lo reportado el año pasado y nuestro NOI proporcional tuvo crecimiento del 41% considerando mismas propiedades 1T19 y 1T18. Este incremento proviene del aumento en la participación de GICSA dentro del portafolio de propiedades, así como la incorporación de las nuevas 5 propiedades en 2018. Nuestro EBITDA alcanzó los 782 millones para el 1T19 y el EBITDA proporcional los 621 millones.

Respecto a la comercialización de nuestras propiedades en construcción, me complace informarles que tenemos sólidos avances. Al 1T19 contamos con contratos firmados por una superficie de 493,348 m<sup>2</sup>, lo cual representa el 71% del total del Área Rentable de estas propiedades.

En relación a las entregas de nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado destacando, Lomas Altas, Explanada Pachuca y Explanada Culiacán con avances de 81%, 80% y 54% respectivamente, mismos que esperamos abrir conforme a lo planeado.

## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019



El 2019 es un año de importantes retos; continuaremos capitalizando la experiencia de GICSA en el mercado, impulsando el desarrollo de nuestro portafolio actual y buscando nuevas oportunidades de inversión en mercados estratégicos que fortalezcan el posicionamiento de nuestra compañía dentro del sector. Estamos seguros de que nuestras capacidades de ejecución, comercialización y disciplina financiera nos ayudarán a continuar desarrollando nuestra estrategia y consolidando nuestro plan de crecimiento; siempre buscando la generación de valor para nuestros accionistas.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

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



## Modelo GICSA

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

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 15 propiedades en operación genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 836,302 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 83%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 6 propiedades en construcción sumen 89,400 m<sup>2</sup> de área vendible y 291,552 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	1T19	1T18	Var. %	1T18 Proforma	Var. %
Área Bruta Rentable <sup>1</sup> (ABR) m <sup>2</sup>	836,302	772,161	8.3%	611,922	36.7%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA <sup>1</sup> (ABR)	697,219	470,114	48.3%	469,049	48.6%
Porcentaje de participación del ABR total	83%	61%	-	77%	-
Tasa de Ocupación	92.70%	93.25%	-	93.18%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 380	Ps. 362	5.0%	Ps. 362	5.0%
Ventas mismas tiendas	4.70%	5.59%	-	4.16%	-
Costo de Ocupación <sup>2</sup>	10.55%	8.38%	-	8.80%	-
Tasa de Renovación	97.00%	96.23%	-	96.47%	-
Lease spread	9.04%	11.35%	-	10.15%	-

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

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

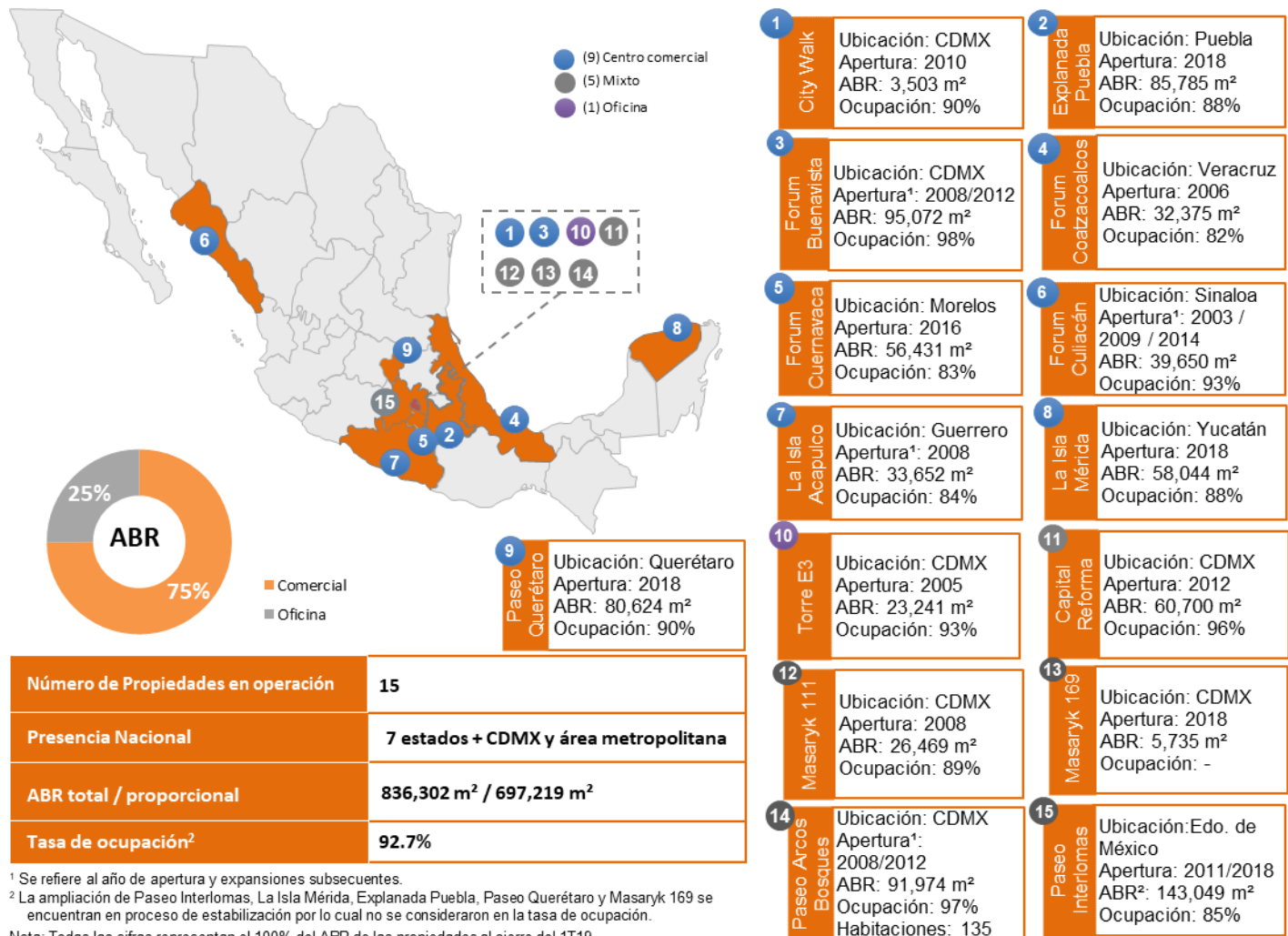
Indicadores Financieros (millones de pesos)	1T19	1T18	Var. %	1T18 proforma	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 826	Ps 890	-7.1%	Ps 747	10.6%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 665	Ps 550	21.1%	Ps 587	13.4%
EBITDA	Ps 782	Ps 934	-16.2%	Ps 772	1.3%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 621	Ps 594	4.7%	Ps 612	1.6%
Deuda Financiera	Ps 23,738	Ps 22,266	6.6%	Ps 19,909	19.2%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 21,166	Ps 17,095	23.8%	Ps. 17,200	23.1%
LTV	35.37%	37.08%	-	39.12%	-9.6%



## Portafolio en operación

### Distribución geográfica del portafolio en operación

Al cierre del 31 de marzo de 2019, GICSA se constituye por 15 propiedades en operación, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida y Coahuila, al término 1T19 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 92.70%.





## Propiedades del portafolio en operación

Al 31 de marzo de 2019, el portafolio de GICSA se conforma por 836,302 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en nueve centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 58.01% corresponde a propiedades de uso comercial, 39.21% a propiedades de uso mixto y 2.78% a oficinas.

Al cierre del 1T19 el portafolio registró un total de 17 millones de visitantes y 3 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 826 millones y Ps. 665 millones correspondientes al NOI proporcional durante el 1T19.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2019:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<b>Uso comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0.4%	90%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,072	100%	95,072	11%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,375	50%	16,187	4%	82%	1,638
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	56,431	100%	56,431	7%	83%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,650	100%	39,650	5%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,652	84%	28,267	4%	84%	1,929
<b>Sub total comercial</b>			<b>260,682</b>	<b>92%</b>	<b>239,110</b>	<b>31%</b>	<b>90%</b>	<b>11,613</b>
<b>Uso oficinas</b>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	100%	23,241	3%	93%	1,617
<b>Sub total oficinas</b>			<b>23,241</b>	<b>100%</b>	<b>23,241</b>	<b>3%</b>	<b>93%</b>	<b>1,617</b>
<b>Uso mixto</b>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,700	100%	60,700	7%	96%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,469	100%	26,469	3%	89%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,974	50%	45,987	11%	97%	3,466
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	82,902	50%	41,451	10%	95%	3,982
<b>Sub total mixto</b>			<b>262,044</b>	<b>67%</b>	<b>174,607</b>	<b>31%</b>	<b>95%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>545,967</b>	<b>80%</b>	<b>436,958</b>	<b>65%</b>	<b>93%</b>	<b>23,453</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<b>Uso comercial</b>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	37,435	50%	18,717	4%	88%	1,496
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,044	100%	58,044	7%	88%	2,957
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	85,785	100%	85,785	10%	88%	2,000
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	80,624	100%	80,624	10%	90%	3,163
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.2%	100%	219
<b>Uso oficinas</b>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	22,712	50%	11,356	3%	42%	-
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,428	100%	4,428	1%	-	-
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>290,334</b>	<b>90%</b>	<b>260,261</b>	<b>35%</b>	<b>84%</b>	<b>9,835</b>
<b>Portafolio Total</b>			<b>836,302</b>	<b>83%</b>	<b>697,219</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>33,288</b>



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros trimestrales del portafolio al 31 de marzo de 2019:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Ingresos totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por por m <sup>2</sup>		
	1T19	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %	1T19	1T18	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>													
<b>Uso comercial</b>													
City Walk	90%	4.8	5.4	-10%	3.7	4.3	-13%	3.7	4.3	-13%	411	370	11%
Forum Buenavista	98%	122	131	-7%	95	106	-10%	95	106	-10%	265	249	6%
Forum Coatzacoalcos	82%	35	35	-1%	25	26	-4%	12	6	92%	266	259	3%
Forum Cuernavaca	83%	44	38	16%	37	32	15%	37	16	131%	286	300	-5%
Forum Culiacán	93%	82	74	11%	67	65	3%	67	32	107%	358	344	4%
La Isla Acapulco	84%	27	23	18%	18	15	19%	15	12	19%	202	185	9%
<b>Sub total comercial</b>	<b>90%</b>	<b>315</b>	<b>307</b>	<b>2.8%</b>	<b>244</b>	<b>247</b>	<b>-1%</b>	<b>229</b>	<b>177</b>	<b>30%</b>	<b>278</b>	<b>269</b>	<b>4%</b>
<b>Uso oficinas</b>													
Torre E 3	93%	49	46	6%	41	38	8%	41	28	44%	597	554	8%
<b>Sub total oficinas</b>	<b>93%</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>6%</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>8%</b>	<b>41</b>	<b>28</b>	<b>44%</b>	<b>597</b>	<b>554</b>	<b>8%</b>
<b>Uso mixto</b>													
Capital Reforma	96%	106	107	0%	91	93	-3%	91	56	62%	491	464	6%
Masaryk 111	89%	45	44	2%	38	38	0%	38	29	34%	555	457	22%
Paseo Arcos Bosques	97%	200	193	4%	168	167	0%	84	83	0%	573	534	7%
Paseo Interlomas y ampliación	85%	151	119	27%	119	100	18%	59	50	18%	310	293	6%
<b>Sub total mixto</b>	<b>91%</b>	<b>502</b>	<b>463</b>	<b>9%</b>	<b>415</b>	<b>398</b>	<b>4%</b>	<b>272</b>	<b>218</b>	<b>25%</b>	<b>446</b>	<b>433</b>	<b>3%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>90%</b>	<b>866</b>	<b>816</b>	<b>6%</b>	<b>700</b>	<b>683</b>	<b>2%</b>	<b>542</b>	<b>423</b>	<b>28%</b>	<b>380</b>	<b>362</b>	<b>5%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>													
<b>Uso comercial</b>													
La Isla Mérida	88%	44	-	100%	27	-	100%	27	-	100%	278	-	100%
Explanada Puebla	88%	44	-	100%	33	-	100%	33	-	100%	212	-	100%
Paseo Querétaro	90%	57	-	100%	39	-	100%	39	-	100%	267	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>89%</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>249</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>65</b>	<b>-58%</b>	<b>27</b>	<b>65</b>	<b>-58%</b>	<b>25</b>	<b>49</b>	<b>-50%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total del portafolio actual</b>	<b>90%</b>	<b>1,038</b>	<b>880</b>	<b>18%</b>	<b>826</b>	<b>747</b>	<b>11%</b>	<b>665</b>	<b>472</b>	<b>41%</b>	<b>345</b>	<b>362</b>	<b>-5%</b>
<b>Total propiedades desincorporadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>265</b>	<b>-100%</b>
<b>Total del portafolio</b>	<b>90%</b>	<b>1,038</b>	<b>1,051</b>	<b>-1%</b>	<b>826</b>	<b>890</b>	<b>-7.2%</b>	<b>665</b>	<b>550</b>	<b>21%</b>	<b>345</b>	<b>343</b>	<b>1%</b>

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

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

Composición del ingreso total	1T19	1T18
Renta fija	68.8%	62.9%
Renta variable	3.9%	6.2%
Premios	7.1%	12.1%
Estacionamientos	4.0%	4.4%
Mantenimiento y publicidad	11.7%	10.5%
Servicios y otros	4.4%	3.9%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## 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 1T19 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,691 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% de renta fija
Moda dama y caballero	20.59%
Entretenimiento y deportes	17.95%
Restaurantes	15.55%
Otros	9.27%
Tiendas departamentales	6.42%
Salud y belleza	5.44%
Hogar y decoración	5.20%
Ropa y calzado deportivo	5.58%
Calzado dama y caballero	4.19%
Comida rápida	3.96%
Telefonía celular y comunicaciones	2.71%
Servicios	2.10%
Tiendas de autoservicio	1.03%

## Número de visitantes

Durante el 1T19 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 17 millones de visitantes, un incremento de 2.54% mismas propiedades y de 27.73% comparado con el número de visitantes en las propiedades del portafolio actual durante el 1T18. Esto en consecuencia de la aceptación del público por las propiedades de nuestro portafolio.

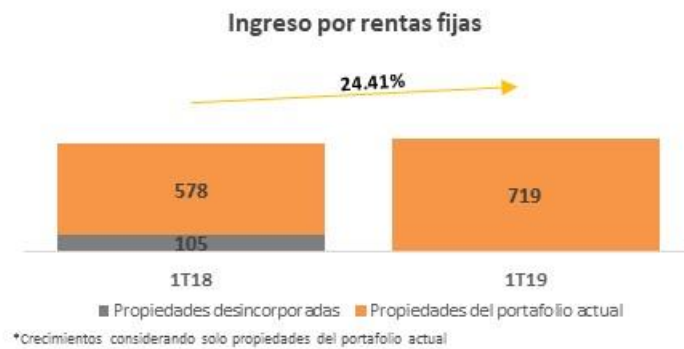




### Ingreso por renta fija

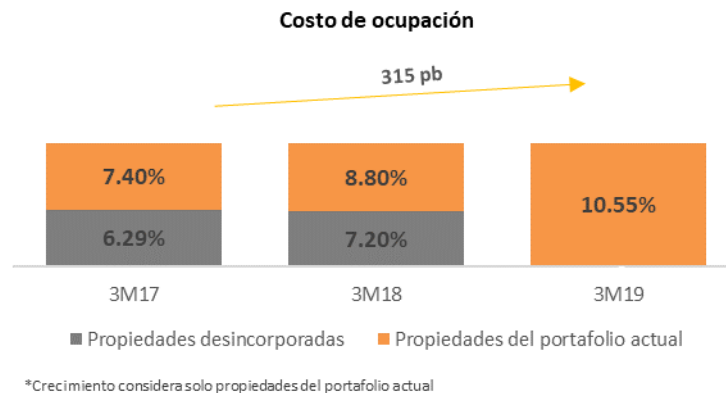
La renta fija mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 380 en el 1T19, lo que representa un incremento de 5.0% contra los Ps. 362 por metro cuadrado al 1T18.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 719 millones, mismos que fueron superiores en un 6.70% mismas propiedades y 24.41% en el portafolio actual, respecto a lo reportado al 1T18, la proporción de los ingresos en este concepto fue de 67.50% en Pesos Mexicanos y 32.50% 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 tres meses del año en curso fue de 10.55%, esto como resultado al incremento del 4.70% en ventas mismas tiendas y del 6.70% en las rentas fijas del portafolio.



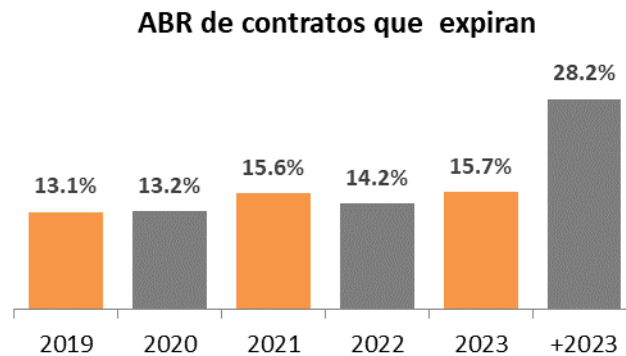


### Renovación de contratos

Al cierre del primer trimestre se renovaron 59,463 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.0%.

### Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 1T19.



Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2019 se tiene una expiración de contratos del 13.09% del ABR del portafolio en operación, al 31 de marzo de 2019, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4.2% del ABR de nuestro portafolio en operación. Por último, es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2019 ya se encuentran en proceso de negociación.

### Lease spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 1T19 se realizó tomando 37,472 m<sup>2</sup> de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 1T19 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 9.04%, 510 pb mayor a la inflación registrada durante el periodo; este desempeño es originado por los incrementos en la renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los centros comerciales del portafolio estabilizado.



## Portafolio en desarrollo

### Proyectos en construcción

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

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 1T19 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 1T19 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Lomas Altas	26,345 m <sup>2</sup>	Ps. 883	Ps. 786	Ps. 97	81%	Segundo semestre de 2019
Explanada Pachuca	77,310 m <sup>2</sup>	Ps. 1,894	Ps. 1,459	Ps. 434	80%	Segundo semestre de 2019
Explanada Culiacán	74,912 m <sup>2</sup>	Ps. 1,858	Ps. 877	Ps. 981	54%	Primer semestre de 2020
Paseo Metepec	55,220 m <sup>2</sup>	Ps. 2,885	Ps. 1,678	Ps. 1,206	48%	Segundo semestre de 2020
Grand Outlet Riviera Maya	57,765 m <sup>2</sup>	Ps. 2,343	Ps. 21	Ps. 2,322	0%	Primer semestre de 2021
<b>Total</b>	<b>291,552 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 9,863</b>	<b>Ps. 4,822</b>	<b>Ps. 5,041</b>	<b>53%</b>	
Cero5Cien*	89,400 m <sup>2</sup>	Ps. 5,322	Ps. 2,783	Ps. 2,540	3%	Segundo semestre de 2020
<b>Gran Total</b>	<b>380,952 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 15,185</b>	<b>Ps. 7,605</b>	<b>Ps. 7,580</b>	<b>44%</b>	

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

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



## Estatus de comercialización de los proyectos

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

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registro un avance de 352,576 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo cual representa un 71.47% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada	
	Rentable (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Masaryk 169 <sup>1</sup>	1,307 m <sup>2</sup>	1,307 m <sup>2</sup>	100%
Paseo Querétaro <sup>1</sup>	80,624 m <sup>2</sup>	72,807 m <sup>2</sup>	90%
Ampliación Paseo Interlomas CC <sup>1</sup>	37,435 m <sup>2</sup>	32,882 m <sup>2</sup>	88%
Explanada Puebla <sup>1</sup>	85,785 m <sup>2</sup>	75,379 m <sup>2</sup>	88%
La Isla Mérida <sup>1</sup>	58,044 m <sup>2</sup>	50,806 m <sup>2</sup>	88%
Explanada Pachuca	77,310 m <sup>2</sup>	53,893 m <sup>2</sup>	70%
Paseo Metepec	55,220 m <sup>2</sup>	25,929 m <sup>2</sup>	47%
Ampliación Paseo Interlomas Oficinas <sup>1</sup>	22,712 m <sup>2</sup>	9,509 m <sup>2</sup>	42%
Explanada Culiacán	74,912 m <sup>2</sup>	30,065 m <sup>2</sup>	40%
Grand Outlet Riviera Maya	57,765 m <sup>2</sup>	17,070 m <sup>2</sup>	30%
<b>Total</b>	<b>551,113 m<sup>2</sup></b>	<b>369,646 m<sup>2</sup></b>	<b>67%</b>

<sup>1</sup> En estabilización

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



Propiedades en construcción



Explanada Pachuca

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

Su construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el segundo semestre de 2019. Al cierre del 1T19 el 70% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Forever 21, Promoda, Tuzos World y Coppel.



Ubicación	Pachuca, Pachuca
ABR	77,310 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,894
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,459
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

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

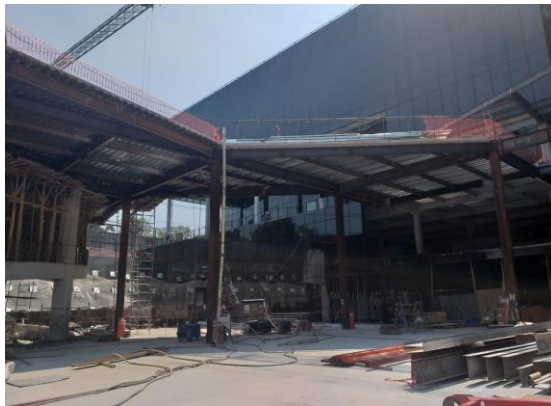
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2018	Al 31 de marzo 2019
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	88%	90%
Instalaciones y Equipos	16%	36%	57%
Acabados y Fachadas	13%	28%	49%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>73%</b>	<b>80%</b>

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



### Lomas Altas (antes Zentro Lomas)

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



Ubicación	Ciudad de México
ABR	26,345 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 883
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 786
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2018	Al 31 de marzo 2019
Excavación y Cimentación	27%	100%	100%
Obra Civil	50%	88%	91%
Instalaciones y Equipos	13%	3%	25%
Acabados y Fachadas	10%	3%	50%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>72%</b>	<b>81%</b>





## Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto Mallertainment desarrollado por 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 74,912 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	74,912 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,858
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 877
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2018	Al 31 de marzo 2019
Excavación y Cimentación	8%	70%	85%
Obra Civil	63%	42%	70%
Instalaciones y Equipos	16%	7%	18%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>	<b>54%</b>

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



## Paseo Metepec

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

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



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	55,220 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,885
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,678
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2018	Al 31 de marzo 2019
Excavación y Cimentación	19%	90%	90%
Obra Civil	41%	73%	73%
Instalaciones y Equipos	23%	4%	4%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>

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



## Grand Outlet Riviera Maya

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

Se encontrará ubicado Cancún, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual está a escasos pasos de la playa y del aeropuerto internacional de Cancún, este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria de los centros comerciales en el país. Este desarrollo tendrá aproximadamente 57,765 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	57,765 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,343
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 21
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2021

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

Para mayor información: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/grand-outlet-mallertainment-riviera-maya>



CERO5CIEN  
RESIDENCIAL

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

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

Cero5Cien constará de 118 residencias, al 31 de marzo de 2019 se tenía un avance de 51 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 43%, se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	89,400 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 5,322
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,783
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2018	Al 31 de marzo 2019
Excavación y Cimentación	10%	5.0%	5.2%
Obra Civil	34%	6.2%	6.8%
Instalaciones y Equipos	16%	0.5%	0.7%
Acabados y Fachadas	40%	0.6%	0.6%
Avance de Obra	100%	2.9%	3.2%

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



## Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2019	Diciembre 2018	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,357	3,205	-58%
Efectivo restringido	661	562	18%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,331	1,308	2%
Impuestos acreditables	1,286	1,165	10%
Anticipo para desarrollo de proyectos	622	487	28%
Partes relacionadas	931	816	14%
<b>Total activo circulante</b>	<b>6,187</b>	<b>7,543</b>	<b>-18%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	52,146	49,523	5%
Inventarios inmobiliarios	3,226	3,148	2%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	762	667	14%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	779	843	-8%
Instrumentos financieros derivados	57	179	-68%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	1,877	2,076	-10%
Activos por derecho de uso	1,755	0	100%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	317	237	33%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>60,917</b>	<b>56,673</b>	<b>7%</b>
<b>Total activo</b>	<b>67,105</b>	<b>64,216</b>	<b>4%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	829	766	8%
Porción circulante de préstamos bancarios	998	884	13%
Certificados Bursátiles	85	2,590	-97%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	1	7	-80%
Partes relacionadas	648	612	6%
Impuesto por pagar	185	165	12%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,746</b>	<b>5,024</b>	<b>-45%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,571	14,959	-3%
Certificados bursátiles	8,140	6,452	26%
Provisión de beneficios a los empleados	52	52	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	1,755	0	100%
Rentas y depósitos en garantía y premios	1,997	1,781	12%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	9,011	8,547	5%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>36,091</b>	<b>32,355</b>	<b>12%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>38,837</b>	<b>37,380</b>	<b>4%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(272)	(272)	0%
Utilidad acumulada	14,555	13,265	10%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>24,516</b>	<b>23,225</b>	<b>6%</b>
Participación no controladora	3,751	3,611	4%
<b>Total del capital contable</b>	<b>28,267</b>	<b>26,836</b>	<b>5%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>67,103</b>	<b>64,216</b>	<b>4%</b>

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



## Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de marzo de 2019 y al 31 de marzo de 2018.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T19	1T18	Variación 1T19 vs 1T18
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	831	837	-1%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	142	122	17%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	108	73	49%
Ingresos por servicios	32	35	-10%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,113</b>	<b>1,067</b>	<b>4%</b>
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	56	84	-32%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	58	52	12%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	23	0%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>114</b>	<b>159</b>	<b>-28%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,228</b>	<b>1,225</b>	<b>0%</b>
Costo por ejecución de obra para terceros	(47)	(46)	2%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(1)	(12)	-93%
<b>Total costos</b>	<b>(48)</b>	<b>(58)</b>	<b>-19%</b>
Gastos por administración de inmuebles de terceros	(73)	(75)	-1.4%
Gastos por operación de inmuebles propios	(241)	(200)	21%
Gastos por servicios de administración	(115)	(79)	45%
Amortización y depreciación	(26)	(24)	6%
<b>Total de gastos</b>	<b>(456)</b>	<b>(378)</b>	<b>21%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(503)</b>	<b>(436)</b>	<b>15%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>725</b>	<b>789</b>	<b>-8.2%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	1,549	100	-1,649%
Otros ingresos (gastos) Netos	15	8	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	6	3	85%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>2,293</b>	<b>901</b>	<b>154.7%</b>
Ingresos financieros	110	78	41%
Gastos financieros	(584)	(262)	123%
Efecto Cambiario neto	76	348	-78%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(399)</b>	<b>164</b>	<b>-342%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,895</b>	<b>1,065</b>	<b>77.9%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(465)	(425)	9%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>1,430</b>	<b>640</b>	<b>124%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	1,290	12	-10,788%
Participación no controladora	140	159	-12%
	<b>1,430</b>	<b>171</b>	<b>738%</b>



## Estado consolidado de resultados integrales proforma

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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T19	1T18 proforma	Variación 1T19 vs 1T18 proforma
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	831	703	18%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	142	104	36%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	108	62	75%
Ingresos por servicios	32	35	-10%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,113</b>	<b>904</b>	<b>23%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros	56	84	-32%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	58	52	12%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	23	0%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>114</b>	<b>159</b>	<b>-28%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,228</b>	<b>1,063</b>	<b>16%</b>
Costo por ejecución de obra para terceros	(47)	(46)	1%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(1)	(12)	-93%
<b>Total costos</b>	<b>(48)</b>	<b>(59)</b>	<b>-19%</b>
Gastos por administración de inmuebles para terceros	(73)	(42)	74.3%
Gastos por operación de inmuebles propios	(241)	(199)	21%
Gastos por servicios de administración	(115)	(79)	46%
Gastos por derechos y contribuciones	0	0	0%
Amortización y depreciación	(26)	(21)	25%
<b>Total de gastos</b>	<b>(456)</b>	<b>(341)</b>	<b>34%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(503)</b>	<b>(400)</b>	<b>26%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>725</b>	<b>663</b>	<b>9.3%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	1,549	(111)	1,300%
Otros ingresos (gastos) Netos	15	7	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	6	7	-25%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>2,293</b>	<b>567</b>	<b>304.8%</b>
Ingresos financieros	110	521	-79%
Gastos financieros	(584)	(334)	75%
Efecto Cambiario neto	76	0	0%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(399)</b>	<b>186</b>	<b>-314%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,895</b>	<b>753</b>	<b>151.7%</b>
Impuestos a la utilidad	(465)	(359)	29%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>1,430</b>	<b>394</b>	<b>263%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	1,290	102	-1,361%
Participación no controladora	140	291	-52%
	<b>1,430</b>	<b>394</b>	<b>263%</b>



### Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 31 de marzo de 2019 y al 31 de marzo de 2018.

Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	1T19	1T18	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>725</b>	<b>789</b>	<b>-8%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	56	84	-32%
Ingresos para ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	58	52	12%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	23	-99%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	10	9	7%
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	73	75	-1%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>(1)</sup>	47	46	2%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	1	12	-93%
Amortización y depreciación	26	24	6%
Otros ingresos	0	120	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	35	35	0%
<b>EBITDA</b>	<b>782</b>	<b>934</b>	<b>-16%</b>
<b>Menos</b>			
Resultado por servicios	(44)	44	-200%
<b>NOI</b>	<b>826</b>	<b>890</b>	<b>-7%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	161	340	-53%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>665</b>	<b>550</b>	<b>21%</b>
<b>Más</b>			
Resultado por servicios	(44)	44	-200%
<b>EBITDA Proporcional ajustado</b>	<b>621</b>	<b>594</b>	<b>5%</b>

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





### Conciliación NOI – EBITDA proforma

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

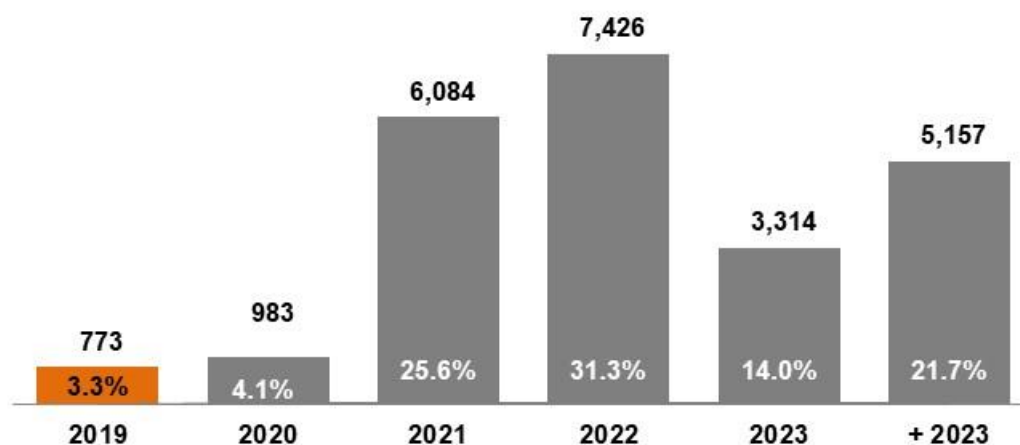
Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	1T19	1T18 proforma	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>725</b>	<b>663</b>	<b>9%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos para administración de inmuebles terceros	56	84	-32%
Ingresos para ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	58	52	12%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	23	-100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	10	9	7%
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles terceros y empresas de servicios	73	42	74%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>(1)</sup>	47	46	1%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	1	12	-93%
Gastos por derechos y contribuciones <sup>(4)</sup>	0	0	100%
Amortización y depreciación	26	21	25%
Otros ingresos	0	120	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	35	35	0%
<b>EBITDA</b>	<b>782</b>	<b>772</b>	<b>1%</b>
<b>Menos</b>			
Resultado por servicios	(44)	25	-276%
<b>NOI</b>	<b>826</b>	<b>747</b>	<b>11%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	161	160	1%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>665</b>	<b>587</b>	<b>13%</b>
<b>Más</b>			
Resultado por servicios	(44)	25	-276%
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>621</b>	<b>612</b>	<b>2%</b>

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



## Análisis deuda

### Amortización de deuda



Análisis de deuda	1T19	4T18	Var. %
Deuda consolidada GICSA	23,738	24,538	-3%
Deuda Proporcional GICSA	21,166	22,223	-5%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	35.37%	40.47%	-
% En moneda Local (Ps.)	76.26%	76.66%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	23.74%	23.34%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 1T19.

GICSA cerró el 1T19 con un endeudamiento de Ps. 23,738 millones y un total de activos de Ps. 67,105 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 35.37%. La mezcla del financiamiento adquirido es 76.04% variable y 23.96% fija. La deuda se compone por 76.26% en Pesos y 23.74% 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 31 de marzo de 2019 la Compañía ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar el mercado. Al cierre del 1T19 el 97.26% de la deuda denominada en pesos y dólares estaba cubierta con tasas pactadas a 7.49% TIEE y 1.42% LIBOR y el valor de la UDI fijo.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al 1T19 fue Ps. 1,357 millones, la cual presenta una disminución de 58% comparado con los Ps. 3,205 al cierre de 2018, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y por la inversión en los certificados bursátiles de la Emisión GICSA 19.

#### Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo al 1T19 fue de Ps. 622 millones, el cual presenta un aumento del 28% respecto a los Ps. 487 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

#### Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523 millones al cierre de 2018 a Ps. 52,146 millones en el 1T19, principalmente por las construcciones en proceso de proyectos en desarrollo así como los efectos de valuación de las propiedades de inversión, principalmente la inclusión de las cinco propiedades entregadas durante el 2018.

#### Activos por derechos de uso.

El saldo al 1T9 fue de Ps. 1,755 millones corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma NIIF 16 “arrendamientos”, la cual es aplicable a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

#### Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 1T19 fue Ps. 374 millones, el cual presenta un aumento del 58% comparado con los Ps. 237 millones de pesos al cierre de 2018, el diferencial fue generado por los prediales anuales amortizables y los depósitos en garantía.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Deuda con costo.

El saldo al 1T19 fue de Ps. 23,794 millones, presentando un decremento del 4% con respecto a los Ps. 23,794 millones presentados al cierre de 2018, generado principalmente por la inversión temporal en nuestra Emisión GICSA 19.

#### Pasivos por derechos de uso.

El saldo al 1T19 fue de Ps. 1,755 millones corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 “arrendamientos”, la cual es aplicable a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios versus un pasivo LP por contratos de arrendamiento.



## Estado consolidado de resultados integrales

### Total ingresos de operación.

Al 1T19 el importe registrado es de Ps. 1,113 millones, presentando un incremento del 4% con respecto al importe registrado en el 1T18 de Ps. 1,067 millones, el cual es generado por la apertura de las nuevas propiedades y el inicio de operaciones de entretenimiento.

### Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un decremento del 19%, de Ps. 58 millones generados en el 1T18, comparado con los Ps. 48 millones del 1T19, originados por la disminución en los costos de venta de inventario inmobiliario.

Los gastos incrementaron de Ps. 378 millones en el 1T18 a Ps. 456 millones al 1T19 generados por el incremento de energía eléctrica, comisiones, liquidación de personal de proyectos que administrábamos para terceros (FUNO) y los gastos de operación de los proyectos de entretenimiento.

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

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó en un 8%, derivado principalmente por el incremento de los gastos de operación de los proyectos nuevos. Al 1T19 fue de Ps. 724 millones comparado con los Ps. 791 millones reportados en el 1T18.

### Utilidad neta consolidada.

La utilidad neta consolidada del trimestre tuvo un incremento significativo, generado por los resultados de operación y la valuación de las propiedades de inversión.

## Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó los Ps. 826 millones, lo que representa un decremento de 7.1% y el NOI proporcional alcanzó los Ps. 665 millones, un incremento de 21.1% comparados con el 1T18. Considerando números proforma para el 1T18 y 1T19 el incremento real fue de 10.6% en el NOI consolidado y de 13.4% en el proporcional.

## EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó los Ps. 782 millones en el 1T19, lo que representa un decremento de 16.2% y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 621 millones, un incremento de 4.67% comparados con el 1T18. Considerando números proforma el incremento real fue de 1.34% consolidado y 1.56% proporcional.



## Conferencia telefónica

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

**Martes 30 de abril de 2019**

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. Luis Botello – Director de Planeación Financiera y Relación con Inversionistas

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

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

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

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

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



## Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2019, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 836,302 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de 697,219 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

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

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