

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

03 de julio de 2018



GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos
C.P. 05120 Ciudad de México, México.

Clave de Cotización "GICSA"

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Resumen de la Operación

La Operación que se describe en la presente Declaración de Información consiste en la reestructura de parte del portafolio inmobiliario, efectuada por la Emisora y los diversos Inversionistas que participan en algunos de los desarrollos inmobiliarios del Portafolio Compartido, con el objetivo de reorganizar propiedades comunes, integrar propiedades que se compartían con terceros, desinvertir en proyectos y mantener la administración de portafolios propios y de terceros.

- A. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre la Emisora y los Inversionistas en los inmuebles y desarrollos que representan mayor relevancia en el Portafolio Compartido permanecerán como hasta la fecha, en los que además, la Emisora renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- B. Los once inmuebles que conforman el Portafolio Compartido serán reestructurados, de suerte tal que la Emisora tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos, desinvirtiendo su participación en los cuatro restantes.
- C. El resto del portafolio inmobiliario de la Emisora se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- D. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de la Emisora y de los Inversionistas, incluyendo subsidiarias y/o afiliadas, además de la obtención de las autorizaciones que en su caso se requieran de las autoridades o entidades financieras correspondientes.

La Operación, así como todos aquellos actos necesarios para la conclusión de la reestructura, fueron aprobados y/o ratificados por el consejo de administración de la Emisora en sesión celebrada el pasado 02 de julio de 2018.

Para mayor información ver la sección "Resumen Ejecutivo – La Operación" de la presente Declaración de Información.

Características de los Títulos

La Operación materia de la presente Declaración de Información no tendrá efecto alguno sobre las acciones representativas del capital social de la Emisora, ni sobre los derechos y obligaciones conferidos por dichos títulos.

Esta Declaración de Información no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición de los accionistas de la Emisora y del público en general únicamente para dar cumplimiento a lo previsto por la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras y demás legislación aplicable.

Las acciones representativas del capital social de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra "GICSA". La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Copias de la presente Declaración de Información se encuentran a disposición de los accionistas de la Emisora que así lo requieran en el área de Relación con Inversionistas, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120 Ciudad de México, México; atención con Rodrigo Assam Bejos; teléfono: +52 (55) 5148-0414; correo electrónico rassam@gicsa.com.mx. La versión electrónica de la presente Declaración de Información podrá ser consultada en la página de internet de la Emisora en la siguiente dirección: www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

Sección	Pág.
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	3
RESUMEN EJECUTIVO	7
INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE EL PROYECTO.....	9
Descripción detallada de la Operación.....	9
Reestructuración del Portafolio Compartido.....	10
Portafolio Compartido	11
Portafolio integrado a la Emisora derivado de la Operación	11
Portafolio desintegrado a la Emisora derivado de la Operación	17
Portafolio compartido derivado de la Operación	21
NOI de las propiedades que integran el Portafolio Compartido	24
Condiciones Suspensivas Regulatorias	25
Objetivo de la Operación	26
Fuentes de Financiamiento de la Operación.....	26
Gastos derivados de la Operación	26
Fecha de Aprobación de la Operación	26
Diferencia en los Derechos y Obligaciones de las acciones de la Emisora con motivo de la Operación	26
Tratamiento Contable de la Operación.....	26
Consecuencias Fiscales de la Operación	28
PARTES DE LA OPERACIÓN	29
La Emisora.....	29
FACTORES DE RIESGO	30
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	32
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA.....	36
PERSONAS RESPONSABLES	42
ANEXOS	
INORME DEL AUDITOR EXTERNO.....	Anexo 1

LOS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN A LA PRESENTE DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Salvo que se definan de otra forma en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en esta Declaración de Información y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Término	Definición
<i>“Ampliación Paseo Interlomas”</i>	Significa el inmueble comercial construido sobre el predio resultante de la fusión de los lotes 1 al 5, de la manzana VII, del conjunto urbano “Greenhouse”, en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, con área bruta rentable de 62,863 metros cuadrados.
<i>“Bolsa”</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<i>“Capital Reforma”</i>	Significa el inmueble localizado en el número 250 de la Avenida Paseo de la Reforma, colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, con área bruta rentable de 60,839 metros cuadrados.
<i>“Comisión”</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“Compañía”, “Emisora” o “GICSA”</i>	Significa Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., en conjunto con cualquiera de sus subsidiarias, afiliadas, fideicomisos y vehículos de inversión análogos controlados directa o indirectamente por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
<i>“Declaración de Información”</i>	Significa la presente declaración de información de reestructura societaria, preparada de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, en relación con la Operación.
<i>“Disposiciones”</i>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.
<i>Dólares” o “USD”</i>	Significa dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>“EBITDA o EBITDA ajustado”</i>	Significan los ingresos antes de impuestos, intereses, depreciación y amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés), indicador operativo de las empresas que integran nuestro segmento de servicios y es el resultado de restar a los ingresos totales por concepto de honorarios de servicios y comisiones por comercialización, los gastos de administración que incluyen gastos corporativos, de venta y generales. Para la determinación del EBITDA debemos separar conceptos que se presentan en el estado de resultados y que se consideran partidas no relacionadas con el negocio principal de la empresa y que afectan la interpretación que se le pueda dar a las cifras de nuestros segmentos de negocios que son inmobiliario y servicios. El EBITDA es una medida financiera no contenida bajo IFRS. El cálculo se realiza partiendo de la Utilidad de operación consolidada antes de efectos de valuación, posteriormente se identifican los rubros no recurrentes y aquellas operaciones de desarrollos provistos a terceros (ingresos y costos).

Término	Definición
<i>“EBITDA proporcional”</i>	Significa el EBITDA proporcional a la participación directa e indirecta de la Emisora en sus propiedades. El EBITDA es una medida financiera no contenida bajo IFRS.
<i>“Estados Financieros Proforma”</i>	Significa los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados de la Emisora al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017; así como los estados de resultados consolidados proforma no auditados de la Emisora por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017. Los Estados Financieros Proforma toman en consideración el impacto de la Operación.
<i>“Fórum Coatzacoalcos”</i>	Significa el inmueble ubicado en el kilómetro ocho de la Avenida Universidad Veracruzana, colonia El Tesoro (antes antigua carretera Coatzacoalcos -Minatitlán) con superficie total de quince hectáreas, con área bruta rentable de 32,375 metros cuadrados.
<i>“Fórum Cuernavaca”</i>	Significa el inmueble ubicado en Jacarandas 103, colonia Ricardo Flores Magón, Cuernavaca, Morelos, con área bruta rentable de 54,611 metros cuadrados.
<i>“Fórum Culiacán”</i>	Significa el inmueble construido en el conjunto condominal denominado “Condominio Maestro Fórum Culiacán”, ubicado en el número 1676 del Boulevard José Diego Valadez (antes Boulevard Carlos Salinas de Gortari), colonia Desarrollo Urbano Tres Ríos, en el municipio de Culiacán, estado de Sinaloa, integrado por dos unidades privativas que a su vez son dos sub-condominios denominados “Sub-condominio A” y “Sub-condominio B”, y unidades privativas que integran dichos Sub-condominios, con área bruta rentable de 39,720 metros cuadrados.
<i>“Fórum Tlaquepaque”</i>	Significa el inmueble que se localiza en la manzana que forman la Avenida General Marcelino García Barragán, calle Río Nilo, calle Apis y calle Ator en el Municipio de Guadalajara, Jalisco (anteriormente Municipio de Tlaquepaque), con área bruta rentable de 49,823 metros cuadrados, conformado por las unidades privativas L-01 a L-23, denominadas bajo dicho régimen en condominio del cual forman parte los Locales Comerciales Fórum Tlaquepaque.
<i>“IFRS”</i>	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera por sus siglas en inglés, definidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB por sus siglas en inglés), también conocidas como NIIFs.
<i>“Información Financiera Consolidada Proforma”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección <i>“Tratamiento Contable de la Operación”</i> de la presente Declaración de Información.
<i>“Inversionistas”</i>	Significa las personas o socios tradicionales de la Emisora que, directa o indirectamente, a través de cualquier sociedad, fideicomiso o vehículo de inversión análogo, mantienen una participación o son titulares de ciertos derechos, sobre uno o más de los inmuebles y desarrollos inmobiliarios que constituyen el Portafolio Compartido.

Término	Definición
<i>“Isla Vallarta”</i>	<i>Significa el Sub-condominio “A” del inmueble sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Maestro, actualmente marcado con el número 2,479 del Boulevard Francisco Medina Ascencio, Zona Hotelera Norte, Puerto Vallarta Jalisco, Estado de Jalisco, el cual se denomina como “La Isla Puerto Vallarta Shopping Village”, con área bruta rentable de 26,109 metros cuadrados.</i>
<i>“Masaryk 111”</i>	Significa el inmueble ubicado en el número ciento once de la Avenida Presidente Masaryk, Ciudad de México, México, con área bruta rentable de 26,407 metros cuadrados.
<i>“México”</i>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<i>“NOI”</i>	Significan los ingresos operativos netos (“NOI” por sus siglas en ingles), indicador operativo de las propiedades de la Emisora y es el resultado de restar a los ingresos generados por cada propiedad, los gastos de administración, venta y operación. Para la determinación del NOI debemos separar conceptos que se presentan en el estado de resultados y que se consideran partidas no relacionadas con el negocio principal de la empresa y que afectan la interpretación que se le pueda dar a las cifras de los segmentos de negocios de la Emisora que son inmobiliario y servicios.
<i>“NOI Proporcional”</i>	Significa el NOI Proporcional a la participación directa e indirecta de la Emisora en sus Propiedades.
<i>“Operación”</i>	Significa la reestructura societaria concertada entre la Emisora y los Inversionistas respecto del Portafolio Compartido; según se describe en la Sección “Descripción detallada de la Operación” de esta Declaración de Información.
<i>“Plazas Outlet Lerma”</i>	Significa el inmueble ubicado en la Carretera México Toluca Km.50, Lerma, Estado de México, con área bruta rentable de 64,994 metros cuadrados.
<i>“Partes”</i>	Significa la Emisora y los Inversionistas de forma conjunta.
<i>“Paseo Arcos Bosques”</i>	Significa el inmueble construido en la colonia Bosques de las Lomas en la Ciudad de México, con área bruta rentable de 91,522 metros cuadrados que incluye: (i) las oficinas corporativas ubicadas en Paseo de los Tamarindos número 90, Torre I y Torre II; (ii) las oficinas ubicadas en Paseo de los Tamarindos 150 (Norte D); y (iii) el Hotel Live Aqua, ubicado en Paseo de los Tamarindos número noventa y ocho.
<i>“Paseo Interlomas”</i>	Significa el inmueble ubicado en Vialidad de la Barranca No. 6, Ex Hacienda Jesús del Monte, Bosque de las Palmas, 52787, en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, con área bruta rentable de 88,219 metros cuadrados.
<i>“Paseo Xochimilco”</i>	Significa el desarrollo a ser construido sobre el lote resultante de la fusión de los predios ubicados en calle Prolongación División del Norte números 5,581 y 5,599 y calle de las Gárgolas números 116, 126, 136 y 138, Barrio San Marcos, en la Ciudad de México.

Término	Definición
"Pesos" o "\$" o "Ps."	Significa pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
"Portafolio Compartido"	Significa el portafolio de 14 desarrollos inmobiliarios (Capital Reforma, Torre Esmeralda III, Fórum Culiacán, Fórum Coatzacoalcos, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque, Plazas Outlet Lerma, Paseo Arcos Bosques, Masaryk 111, Fórum Cuernavaca, Isla Vallarta, Paseo Interlomas, Ampliación Paseo Interlomas y Paseo Xochimilco, además de dos terrenos en Playa del Carmen conocidos como Terreno Millet y Terreno la Sascabera) en los que la Emisora participa a través de sus subsidiarias en diferentes porcentajes, y que se describen en la presente Declaración de Información. Para más información sobre los inmuebles y desarrollos que constituyen el Portafolio Compartido ver la Sección "Descripción detallada de la Operación" de la presente Declaración de Información.
"Reforma 156"	Significa el inmueble marcado con los números 19, 21 y 23 de la calle Viena; el inmueble marcado con el número 39 de la calle Roma; y el inmueble marcado con el número 25 de la calle Viena, y la finca urbana marcada con el número 37 de la calle de Roma, esquina con la calle de Viena y accesorios, con área bruta rentable de 19,314 metros cuadrados.
"Reporte Anual"	Significa el reporte anual de la Emisora para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, presentado a la Comisión y a la Bolsa de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Emisora en la dirección: www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx .
"Reporte Trimestral"	Significa el reporte trimestral de la Emisora para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018, presentado a la Comisión y a la Bolsa de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Emisora en la dirección: www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx .
"Terreno la Sascabera"	Significa el lote de terreno denominado "la Sascabera" con superficie de 86,546 metros cuadrados ubicado en Ejidal, Playa del Carmen.
"Terreno Millet"	Significa el lote de terreno denominado "Millet" con superficie de 73,286 metros cuadrados ubicado en 28 de julio, Playa del Carmen.
"Torre Esmeralda III"	Significa el inmueble localizado en el número 32 del Boulevard Manuel Ávila Camacho, colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, con área bruta rentable de 23,241 metros cuadrados.

RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una breve descripción de los aspectos más relevantes de la Operación y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de esta Declaración de Información, del Reporte Anual y del Reporte Trimestral de la Emisora.

La Operación

La Operación que se describe en la presente Declaración de Información consiste en la reestructura de parte del portafolio inmobiliario, efectuada por la Emisora y los diversos Inversionistas que participan en algunos de los desarrollos inmobiliarios del Portafolio Compartido, con el objetivo de reorganizar propiedades comunes, integrar propiedades que se compartían con terceros, desinvertir en proyectos y mantener la administración de portafolios propios y de terceros.

- A. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre la Emisora y los Inversionistas en los inmuebles y desarrollos que representan mayor relevancia en el Portafolio Compartido permanecerán como hasta la fecha, en los que además, la Emisora renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- B. Los once inmuebles que conforman el Portafolio Compartido serán reestructurados, de suerte tal que la Emisora tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos, desinvirtiendo su participación en los cuatro restantes.
- C. El resto del portafolio inmobiliario de la Emisora se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- D. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de la Emisora y de los Inversionistas, incluyendo subsidiarias y/o afiliadas, además de la obtención de las autorizaciones que en su caso se requieran de las autoridades o entidades financieras correspondientes.

Para mayor información sobre la Operación, sus términos y condiciones ver la Sección *“Información detallada sobre la Operación”* de esta Declaración de Información.

La Emisora

Somos 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.

Somos una empresa totalmente integrada y administrada internamente, así como uno de los principales desarrolladores de gran escala en México que maneja exitosamente la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario, desde la identificación de oportunidades, la adquisición de terrenos, diseño y desarrollo del proyecto, construcción y comercialización, hasta la prestación de servicios especializados de valor agregado para mantener e incrementar el valor de los inmuebles. Por lo general, conservamos nuestras propiedades a largo plazo; no obstante, en las circunstancias de negocio adecuadas, enajenamos propiedades y reutilizamos eficientemente los recursos generados en nuevos proyectos y/o como capital de trabajo. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, una alta capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo o consolidación.

Al 31 de diciembre de 2017, somos titulares de 13 propiedades estabilizadas y 2 en estabilización, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 709,095 m² y un ABR Proporcional de 438,562 m².

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 69 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.1 millones de metros cuadrados. Hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional, incluyendo “Desarrolladora del Año” de Real Estate Market & Lifestyle, así como de Hábitat en 2007, la selección “Traveler’s Choice” del portal Tripadvisor para nuestro Hotel Live Aqua en 2014 y el distintivo de Empresa Socialmente Responsable a principios de 2018. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Anteriormente, hemos desarrollado conjuntos residenciales tales como City Santa Fe, Las Olas Acapulco, Las Olas Cancún, Maralago Acapulco, Maralago Cancún, Puerta del Sol Los Cabos, Residencial Lomas, Residencial Lomas II y La Isla Residence Acapulco. Nuestro negocio representa una oferta atractiva a nuestros inversionistas ya que participamos a través de nuestras subsidiarias en los porcentajes que se indican más adelante, en un portafolio de propiedades estabilizadas de la más alta calidad con altos niveles de ocupación e ingresos estables.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Descripción detallada de la Operación

La Operación que se describe en la presente Declaración de Información consiste en la reestructura de parte del portafolio inmobiliario, efectuada por la Emisora y los diversos Inversionistas que participan en algunos de los desarrollos inmobiliarios del Portafolio Compartido, con el objetivo de reorganizar propiedades comunes, integrar propiedades que se compartían con terceros, desinvertir en proyectos y mantener la administración de portafolios propios y de terceros.

- A. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre la Emisora y los Inversionistas en los inmuebles y desarrollos que representan mayor relevancia en el Portafolio Compartido permanecerán como hasta la fecha, en los que además, la Emisora renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- B. Los once inmuebles que conforman el Portafolio Compartido serán reestructurados, de suerte tal que la Emisora tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos, desinvirtiendo su participación en los cuatro restantes.
- C. El resto del portafolio inmobiliario de la Emisora se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- D. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de la Emisora y de los Inversionistas, incluyendo subsidiarias y/o afiliadas, además de la obtención de las autorizaciones que en su caso se requieran de las autoridades o entidades financieras correspondientes.

Los efectos financieros de la Operación pueden ser analizados con base en los Estados Financieros Proforma de la Emisora que forman parte integrante del presente Declaración de Información.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en que la Información financiera Consolidada Proforma fue preparada y como la Operación es reflejada en la misma, favor de leer las notas de la Información financiera proforma no auditada que se adjunta como "Anexo I" a la presente Declaración de Información.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Reestructuración del Portafolio Compartido

La siguiente tabla muestra la distribución de las propiedades y proyectos inmobiliarios que integran la totalidad del portafolio inmobiliario de la Emisora, así como la reestructuración del Portafolio Compartido de la misma, antes y después del cierre de la Operación:

Propiedades / Proyectos inmobiliarios	Situación Actual	Reestructuración		
	Portafolio Total de la Emisora ⁽¹⁾	Inmuebles de la Emisora después de la Operación	Inmuebles de los Inversionistas después de la Operación	Portafolio Compartido después de la Operación
Propiedades Estabilizadas				
Fórum Culiacán	✓			
Fórum Coatzacoalcos	✓			
Torre Esmeralda III	✓			
Capital Reforma	✓			
Masaryk 111	✓			
Fórum Tlaquepaque	✓			
Las Plazas Outlet Lerma	✓			
Reforma 156	✓			
Paseo Arcos Bosques	✓			✓
Paseo Interlomas	✓			✓
City Walk				
Forum Buenavista				
La Isla Acapulco				
Propiedades en estabilización				
Fórum Cuernavaca	✓			
La Isla Vallarta	✓			
Ampliación Paseo Interlomas	✓			✓
Proyectos en Desarrollo o por Desarrollar				
Paseo Xochimilco	✓			✓
La Isla Merida				
Explanada Puebla				
Explanada Pachuca				
Explanada Culiacán				
Explanada Aguascalientes				
Explanada Querétaro				
Paseo Metepec				
Paseo Coapa				
Zentro Lomas				
Paseo Querétaro				
Masaryk 169				
Las Plazas Outlet Sur				
Paseo Lomas				
Terrenos				
Terreno Millet	✓			
Terreno La Sascabera	✓			

✓ Inmueble que forma parte del Portafolio Compartido de la Emisora con los Inversionistas.

(1) Datos internos al 31 de marzo de 2018.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Portafolio Compartido

A continuación, se presenta un resumen de los términos y condiciones de la Operación tomando en consideración cada uno de los inmuebles y desarrollos que conforman el Portafolio Compartido:

Portafolio integrado a la Emisora derivado de la Operación

FÓRUM CULIACÁN

FORUM
CULIACÁN
CENTRO COMERCIAL



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 110,333 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 39,720 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.206 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la propiedad de la Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario se mantiene a través de una subsidiaria conjunta en la que participan en partes iguales.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario desinvertirán su participación en la subsidiaria conjunta y la Emisora tendrá la propiedad del 100% de dicha subsidiaria.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

FORUM[®]
COATZACOALCOS
CENTRO COMERCIAL



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 64,910 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 32,336 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.97 millones.

Estado Actual del inmueble

Este inmueble es propiedad en un 50% de la Emisora y de los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario a través de una subsidiaria conjunta en la que participan en partes iguales, el 50% restante del inmueble es propiedad de un tercero.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario desinvertirán su participación en la subsidiaria conjunta y la Emisora tendrá la propiedad del 100% de dicha subsidiaria.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

FORUM[®]
CUERNAVACA
MALL ENTERTAINMENT



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 118,035 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 54,611 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.124 millones.

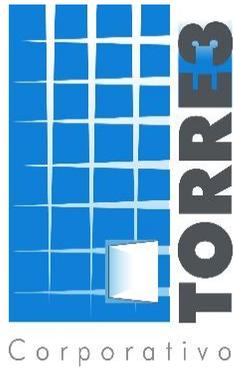
Estado Actual del inmueble

El desarrollo fue construido por la Emisora, sobre un terreno que es copropiedad de diversas personas físicas, entre ellas los Inversionistas en un 50%.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación la Emisora tendrá la propiedad del 100% de este inmueble, mediante la adquisición de los derechos de copropiedad del terreno de los Inversionistas y de los terceros.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]



Uso: Oficinas Corporativas.
Superficie: 88,114 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 23,241 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.142 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la propiedad de la Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario se mantiene a través de subsidiarias en las que la Emisora participa en un 75%.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario desinvertirán su participación en las subsidiarias y la Emisora tendrá la propiedad del 100% de dichas subsidiarias.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]



Uso: Mixto.
Superficie: 121,414 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 60,839 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.249 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario son propietarios a través de una subsidiaria conjunta en la que la Emisora participa en un 60%.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario desinvertirán su participación en la subsidiaria conjunta y la Emisora tendrá la propiedad del 100% en dicha subsidiaria.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

CORPORATIVO MASARYK 111



Uso: Mixto.
Superficie: 50,610 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 26,407 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.135 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la Emisora es propietaria en un 75%, mientras que los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario tienen derecho sobre el 25% restante.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario perderán sus derechos sobre este desarrollo inmobiliario y la Emisora tendrá la propiedad del 100% de este inmueble.

TERRENO "MILLET"

Estado Actual del inmueble

La Emisora y algunos de los Inversionistas son propietarios de este terreno a través de una subsidiaria conjunta (50% la Emisora y 50% los Inversionistas).

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación la Emisora mantendrá el 100% de la propiedad del lote de terreno denominado "Millet", a través de la ~~subsidiaria~~ que determine la Emisora.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Portafolio desintegrado de la Emisora derivado de la Operación

FÓRUM TLAQUEPAQUE

FORUM[®]
TLAQUEPAQUE
CENTRO COMERCIAL



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 187,755 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 49,823 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.220 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la propiedad de la Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario se mantiene a través de una subsidiaria conjunta en la que participan en partes iguales.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación la Emisora desinvertirá su participación en la subsidiaria conjunta y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario serán propietarios al 100% de dicha subsidiaria.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 90,902 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 64,994 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.196 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la propiedad de la Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario se mantiene a través de una subsidiaria conjunta en la que la Emisora es propietaria del 62.5%.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación la Emisora desinvertirá su participación en la subsidiaria conjunta y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario serán propietarios al 100% de dicha subsidiaria.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 62,578 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 26,109 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.40 millones.

Estado Actual del inmueble

Este inmueble es propiedad en su totalidad de la Emisora. Para la adquisición y construcción de este inmueble algunos de los Inversionistas y MetLife Mexico, S.A. otorgaron créditos a la Emisora.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que otorgaron créditos a la Emisora serán propietarios de la totalidad de este Inmueble. La Emisora pagará las deudas relacionadas con los Inversionistas y con MetLife.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

C O R P O R A T I V O
REFORMA 156



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 20,807 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 19,314 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.47 millones.

Estado Actual del inmueble

En este inmueble la Emisora es propietaria en un 75%, mientras que los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario tienen derecho sobre el 25% restante.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario serán propietarios de la totalidad de este inmueble.

TERRENO “LA SASCABERA”

Estado Actual del inmueble

La Emisora y algunos de los Inversionistas son propietarios de este terreno a través de una subsidiaria conjunta (50% la Emisora y 50% los Inversionistas).

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

Una vez concluida la Operación los Inversionistas que participan en la subsidiaria conjunta, mantendrán el 100% de la propiedad del lote de terreno denominado “La Sascabera”, a través de la entidad que determinen los inversionistas que participan en la subsidiaria conjunta.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Portafolio Compartido derivado de la Operación

PASEO ARCOS BOSQUES



Uso: Mixto.

Superficie: 253,997 metros cuadrados.

Área bruta rentable: 91,522 metros cuadrados.

NOI (acumulado 2017): Ps.559 millones.

Estado Actual del inmueble

La Emisora y algunos de los Inversionistas son propietarios de este inmueble a través de una subsidiaria conjunta en la que participan en partes iguales. La administración y operación de este inmueble se encuentra a cargo de la Emisora.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

La Operación no tiene efecto alguno sobre este desarrollo inmobiliario ya que la Emisora y los Inversionistas que participan en la subsidiaria conjunta mantendrán la coinversión sobre este inmueble y la Emisora mantendrá la operación y administración de esta propiedad.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]



Uso: Mixto.
Superficie: 455,423 metros cuadrados.
Área bruta rentable: 151,082 metros cuadrados.
NOI (acumulado 2017): Ps.343 millones.

Estado Actual del inmueble

La Emisora y algunos de los Inversionistas son propietarios de estos inmuebles a través de una subsidiaria conjunta en la que participan en partes iguales.

La administración y operación de estos inmuebles se encuentra a cargo de la Emisora. Ampliación Paseo Interlomas abrió y comenzó a operar el pasado mes de marzo, por lo que actualmente se encuentra en estabilización.

Estado del inmueble una vez concluida la Operación

La Operación no tiene efecto alguno sobre este desarrollo inmobiliario ya que la Emisora y los Inversionistas que participan en la subsidiaria conjunta mantendrán la coinversión sobre este inmueble y la Emisora mantendrá la operación y administración de esta propiedad.

Tanto la Emisora como los Inversionistas que participan en la subsidiaria conjunta se han obligado a aportar los recursos necesarios, en parte proporcional a sus aportaciones, para concluir la construcción de Ampliación Paseo Interlomas.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

PASEO XOCHIMILCO



Uso: Centro Comercial.
Superficie: 43,943 metros cuadrados.
Área bruta rentable estimada: 50,095 metros cuadrados.

Estado Actual del desarrollo

La Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario son propietarios de derechos de este desarrollo inmobiliario en un 38.5% cada uno y un tercero ajeno a la Operación es propietario de 23%. La administración y operación de este desarrollo inmobiliario estará a cargo de la Emisora. A la fecha de la presente Declaración de Información, este desarrollo se encuentra en proceso de construcción.

Estado del desarrollo una vez concluida la Operación

La Operación no tiene efecto alguno sobre este desarrollo inmobiliario ya que la Emisora y los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario mantendrán la coinversión sobre este inmueble y la Emisora mantendrá la operación y administración de esta propiedad.

Tanto la Emisora como los Inversionistas que participan en este desarrollo inmobiliario se han obligado a aportar los recursos necesarios, en partes iguales, para concluir la construcción de Paseo Xochimilco. El desarrollo y construcción de "Paseo Xochimilco" serán responsabilidad exclusiva de la subsidiaria que la Emisora designe para tales efectos.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

NOI de las propiedades que integran el Portafolio Compartido

La siguiente tabla muestra el NOI de cada uno de los inmuebles que integran el Portafolio Compartido, así como el impacto que cada propiedad representa derivado de su integración o desintegración del portafolio total de la Emisora una vez que la Operación concluya:

Propiedades / Proyectos inmobiliarios del Portafolio Compartido	Situación Actual			Reestructuración		
	% de participación GICSA ¹	NOI* ¹	NOI proporcional GICSA* ¹	% de participación GICSA ²	NOI* ²	NOI proporcional GICSA* ²
Propiedades estabilizadas						
Fórum Culiacán	50%	215	108	100%	215	215
Fórum Coatzacoalcos	25%	47	47	50%	94	94
Torre E 3	75%	137	103	100%	137	137
Capital Reforma	60%	285	171	100%	285	285
Masaryk 111	75%	134	101	100%	134	134
Fórum Tlaquepaque	50%	227	113	0%	-	-
Plazas Outlet Lerma	62.5%	203	127	0%	-	-
Reforma 156	75%	31	23	0%	-	-
Paseo Arcos Bosques	50%	576	288	50%	576	288
Paseo Interlomas	50%	348	174	50%	348	174
City Walk	100%	17	17	100%	17	17
Fórum Buenavista	100%	331	331	100%	331	331
La Isla Acapulco	84%	52	44	84%	52	44
Propiedades en estabilización						
La Isla Vallarta	50%	53	26	0%	-	-
Fórum Cuernavaca	50%	137	68	100%	137	137
Ampliación Interlomas	50%	-	-	50%	-	-
Propiedades en desarrollo o por desarrollar						
Paseo Xochimilco	38.5%	-	-	38.5%	-	-
TOTAL		2,792	1,740		2,325	1,855

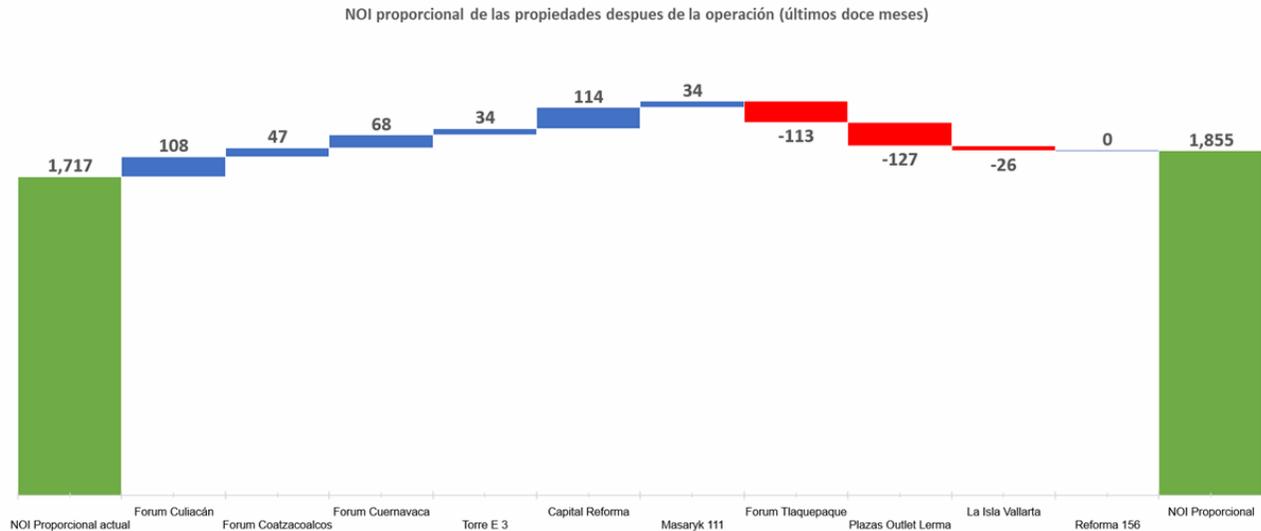
*Información de la Emisora publicada en la página de internet de la Bolsa

*Cifras en Ps. Millones

¹ Cifras al 31 de Marzo de 2018 (últimos 12 meses).

² Cifras al 31 de Marzo de 2018 (últimos 12 meses) con reestructuración.

NOI de las propiedades del Portafolio Compartido después de la Operación (Azul positivo, rojo negativo)



*Paseo Arcos Bosques, Paseo Interlomas, City Walk, Forum Buenavista y La Isla Acapulco permanecen sin cambios.

¹ Cifras al 31 de Marzo (últimos 12 meses).

Condiciones Suspensivas

El cierre de la Operación está sujeto a la obtención de diversas autorizaciones internas y corporativas tanto de la Emisora, como de los Inversionistas, así como en su caso a las de las autoridades y entidades financieras vinculadas con cada uno de los desarrollos inmobiliarios relacionados con la Operación.

Autorización de Acreedores

Toda vez que la Operación implica la reestructuración de desarrollos inmobiliarios en los que existen créditos bancarios, es necesario obtener las autorizaciones respectivas de los diferentes acreedores.

[Espacio dejado intencionalmente en Blanco.]

Objetivo de la Operación

La Operación se estructuró con los Inversionistas que participan en los diversos desarrollos inmobiliarios del Portafolio Compartido con el objetivo de reorganizar propiedades comunes, integrar propiedades que se compartían con terceros, desinvertir en proyectos y mantener la administración de portafolios propios y de terceros.

Para más información sobre la descripción del proyecto ver la sección “*Información Detallada de la Operación*” de la presente Declaración de Información.

Fuentes de Financiamiento de la Operación

La Operación no requiere financiamiento externo. Al concluir la Operación la Emisora tendrá un efecto de flujo de efectivo neto positivo derivado de la caja actual de la Emisora y de los ingresos procedentes de un contrato de servicios inmobiliarios firmado por la Emisora.

Gastos derivados de la Operación

La Emisora estima que los gastos relacionados con la Operación (sin considerar impuestos, pero incluyendo honorarios de asesores y auditores) representarán una cifra inferior a Ps. 15 millones.

Fecha de Aprobación de la Operación

La Operación, así como todos aquellos actos necesarios para la conclusión de la misma, fueron presentados para su autorización y/o aprobados y/o ratificados por el Consejo de Administración de la Emisora en sesión celebrada el pasado 02 de julio de 2018.

Diferencia en los derechos y obligaciones de las acciones de la Emisora con motivo de la Operación

La Operación materia de la presente Declaración de Información no tendrá efecto alguno sobre las acciones representativas del capital social de la Emisora, ni sobre los derechos y obligaciones de las mismas.

Tratamiento Contable de la Operación

Los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados de la Compañía al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales proforma consolidados no auditados del periodo de tres meses y por el año que terminaron en esas fechas así como las notas correspondientes (la “Información Financiera Consolidada Proforma”) tienen como objetivo reflejar la Operación y presentar el impacto que la misma hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en resultados consolidados de la Compañía, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha Operación se hubiera llevado a cabo el 31 de marzo de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 a efectos de los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados y el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

La Información Financiera Consolidada Proforma que se incluye para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la Administración de la Compañía considera razonables y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas. Tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de la Compañía. La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de la Compañía que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Compañía, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en el último reporte anual de la Compañía, así como en su información financiera intermedia del primer trimestre de 2018 publicada por la Compañía.

En opinión de la Administración de la Compañía, se han incluido todos los ajustes relevantes que se consideran necesarios para reflejar los efectos de la Operación, descritos en la Nota 3, que pueden ser soportados objetivamente y que son directamente atribuibles a la Operación. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y en la información disponible para la administración de la Compañía y podrían verse modificados cuando otra información adicional esté disponible, cuando se reevalúen las estimaciones utilizadas y/o cuando sucedan eventos adicionales tal y como se establece en el contrato firmado entre los accionistas.

Cifras base:

Los estados de situación financiera consolidados de la Compañía al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales consolidados del periodo de tres meses y el año que terminaron en dichas fechas identificados en los estados financieros consolidados proforma no auditados en la columna de “Gicsa Histórico”, fueron obtenidos respectivamente de los estados financieros consolidados trimestrales no auditados reportados a la Bolsa Mexicana de Valores, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIF”), emitidas por el *International Accounting Standards Board*, y de los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía del ejercicio 2017, los cuales fueron preparados conforme a las NIIF.

Para mayor información sobre las cuentas de la Emisora que serán afectadas materialmente con motivo de la Operación ver la sección “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera*” de esta Declaración de Información.

Normas Contables específicas relacionadas con la Operación

El tratamiento contable para el reconocimiento de la Operación mencionada a continuación en los resultados acumulados de GICSA se realizará de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el *International Accounting Standards Board* (“IASB”, por sus siglas en inglés), ya que la elaboración de los estados financieros consolidados de GICSA se rigen bajo dichas normas.

A. Adquisición de participación minoritaria de Capital Reforma, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán

El tratamiento contable de la adquisición de participación minoritaria de Capital Reforma, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán se llevaría a cabo de conformidad a lo establecido en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Emisora que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Emisora se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia en el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce en el capital contable.

B. Adquisición de participación en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos

El tratamiento contable por la adquisición de participación en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos se reconocería por el costo de la participación adicional, incrementando el valor en libros existente de la inversión.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

C. Compra y venta de activos

El tratamiento contable por la adquisición del terreno, como propiedades de inversión, de Fórum Cuernavaca (“*Terreno Cuernavaca*”) se llevó a cabo de conformidad a lo establecido en la NIC 40 “Propiedades de inversión”. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a costo (es decir, al valor razonable en la fecha de adquisición) del activo identificable adquirido, posteriormente, se valuarán a valor razonable, cualquier pérdida o ganancia derivadas por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocerán en los resultados del periodo en que surjan. El tratamiento contable por la enajenación de la propiedad de inversión de Desarrollos Mayasur (Terreno “*La Sascabera*”) se llevó a cabo de conformidad a lo establecido en la NIC 40 “Propiedades de inversión”. Cualquier ganancia o pérdida generada por la enajenación de propiedades de inversión se determina por la diferencia entre el valor neto de la contraprestación recibida y el valor en libros de la propiedad de inversión y, se reconoce en el capital contable.

D. Enajenación de los negocios La Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma

El tratamiento contable de la enajenación de los negocios de La Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. Cuando se pierde el control de una subsidiaria, se dan de baja los activos y pasivos de la subsidiaria, y cualquier participación no controladora y otros componentes del capital relacionados. Cualquier ganancia o pérdida resultante por esta operación se reconoce en el capital contable. Cualquier participación remanente en la subsidiaria, se reconoce a valor razonable al momento en que se pierde el control.

Consecuencias Fiscales de la Operación

La Emisora considera que no existirán consecuencias fiscales materiales exclusivamente como resultado de la Operación. La Operación descrita en la presente Declaración de Información no generará obligación fiscal alguna a los accionistas de la Emisora.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Partes

La Operación se lleva a cabo por la Emisora, a través de diversas de subsidiarias y los Inversionistas que participan en los diversos desarrollos inmobiliarios del Portafolio Compartido.

La Emisora

Descripción del Negocio.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual y al Reporte Trimestral de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Ambos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Evolución y Acontecimientos Recientes.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual y al Reporte Trimestral de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Ambos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Estructura de Capital.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual y al Reporte Trimestral de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Ambos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Cambios Significativos desde el último Reporte Trimestral.

La Emisora considera que desde la publicación del Reporte Trimestral y del Reporte Anual, no ha habido cambios significativos en sus estados financieros. La Emisora no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de sus estados financieros desde la presentación del Reporte Anual y del Reporte Trimestral.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

FACTORES DE RIESGO

Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Emisora y la Operación. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegara a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa a la Operación, así como al negocio, situación financiera o resultados de operación de la Emisora. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos que la Emisora y la Operación generalmente afrontan. Riesgos adicionales e incertidumbres que no son del conocimiento de la Emisora y que no considera relevantes también pueden tener un efecto material adverso tanto en la Operación como en el negocio, situación financiera o resultados de operación de la Emisora.

Factores de Riesgo relacionados con la Emisora

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de la Emisora el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Factores de Riesgo relacionados con la Operación

La Operación podría no efectuarse

A la fecha de esta Declaración de Información, la Emisora no puede confirmar que la Operación efectivamente se concluirá. Como se señaló con anterioridad, la Operación está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones y al cumplimiento de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Los estados financieros consolidados a la fecha en que surta efectos la Operación pueden diferir de los estados financieros consolidados proforma no auditados que se adjuntan al presente documento.

Costos de operación no previstos

La ejecución y desarrollo de la Operación podría involucrar gastos y costos adicionales o no previstos dentro de la presente Declaración de Información. Dichos gastos y costos podrían afectar negativamente los resultados de la Emisora.

Información financiera proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros y no fue auditada

La información financiera proforma no auditada que se incluye en esta Declaración de Información es únicamente para fines ilustrativos y para mostrar los estados financieros de la Emisora después de la Operación, por lo que no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación efectivamente sea concluido en las fechas de cierre propuestas. En consecuencia, la información financiera proforma presentada en este documento podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de la operación de la Emisora.

La Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada que se incluye en esta Declaración de Información es para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la administración de la Emisora considera razonables, y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de la Emisora. La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de la Emisora que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Emisora, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en su reporte anual del ejercicio 2017, así como en su información financiera intermedia del primer trimestre del 2018.

Variación en el precio de la acción de la Emisora

Como consecuencia de la reestructuración societaria que se pretende realizar conforme a lo previsto en esta Declaración de Información, la Emisora pretende concretar la Operación, lo cual puede ser percibido negativamente por sus inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de la Emisora.

Incapacidad de operar de una forma eficiente la Operación

Aun cuando la Emisora ha preparado un plan detallado para desarrollar y estabilizar los inmuebles y desarrollos relacionados con la Operación, no se puede asegurar que los activos relacionados con la Operación serán operados, ejecutados y desarrollados con éxito o que se cumpla con los retornos esperados por la Emisora en los plazos planteados. De no serlo, el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora podrían sufrir un efecto material adverso.

Exposición a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales

Los inmuebles y desarrollos del Portafolio Compartido en los que la Emisora mantenga o aumente su participación conforme a la Operación, se encuentran ubicados en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos a dichos inmuebles y desarrollos. Si la Emisora sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los inmuebles y desarrollos dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de la Emisora.

La ejecución de la Operación podría generar efectos fiscales adicionales a los previstos

Si bien la Emisora no prevé que la Operación conlleve efectos fiscales adicionales a los inherentes en este tipo de transacciones, no puede asegurar que no pudiera detonarse algún impuesto o carga fiscal que pudiera llegar a tener un efecto material adverso, o bien que las autoridades fiscales pudieran tener criterios sobre los efectos fiscales relacionados con la Operación.

Oportunidad en la consumación de la Operación

Derivado de la complejidad y número de operaciones que conlleva el cierre de la Operación, la Emisora no puede garantizar que los diferentes movimientos y actos jurídicos podrán consumarse, consumarse en los tiempos contemplados, o resultar en el uso de recursos adicionales a los planeados, lo cual podría afectar adversamente el negocio, la situación financiera y la operación de la Emisora.

Estimaciones y Riesgos Asociados

La información que se incluye en la presente Declaración de Información refleja la perspectiva de la Emisora en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en esta Declaración de Información o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Operación. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera seleccionada incluida en la presente sección deriva de los registros contables o de la Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada de la Emisora, los cuales consideran los efectos de la Operación. Esta información debe ser leída conjuntamente con la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera” y con la Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada contenidos en esta Declaración de Información. La Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada y la demás información financiera contenida en las tablas que se indican abajo, ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (International Accounting Standards Board).

Para más información y una descripción detallada de la manera en que la Información financiera Consolidada Proforma fue preparada y como la Operación es reflejada en la misma, favor de leer las notas de la Información financiera proforma y el informe de los auditores independientes a la misma que se adjuntan como “Anexo I” a la presente Declaración de Información.

Estado de Situación Financiera Consolidada Proforma

Estado de Situación Financiera (Miles de Pesos)	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017				
	Gicsa Histórico	-	Ajustes proforma	-	Cifras Proforma
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,646,540		(1,710,379)		1,936,161
Efectivo restringido	577,300		(7,828)		569,472
Cuentas y documentos por cobrar -Neto	891,806		(47,816)		843,990
Impuestos acreditables	1,065,298		(5,680)		1,059,618
Anticipo para desarrollo de proyectos	700,346		-		700,346
Partes relacionadas	939,932		(371,472)		1,311,404
Suma el activo circulante	7,821,222		(1,400,231)		6,420,991
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Pagos anticipados y otros activos	191,890		(15,174)		176,716
Propiedades de inversión	49,907,501		(6,815,842)		43,091,659
Inmuebles, mobiliario y equipo -Neto	208,306		(4,012)		204,294
Inversiones en asociada y negocio conjunto	719,689		94,045		813,734
Impuestos a la utilidad diferidos	192,373		-		192,373
Suma el activo no circulante	51,219,759		(6,740,983)		44,478,776
Total del activo	59,040,981		(8,141,214)		50,899,767
Pasivo y Capital Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores	608,405		(262)		608,143
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	315,919		(31,414)		284,505
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	26,945		-		26,945
Partes relacionadas	415,553		(183,682)		231,871
Impuestos por pagar	182,749		(19,446)		163,303
Suma el pasivo circulante	1,549,571		(234,804)		1,314,767
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Préstamos bancarios a largo plazo	14,950,063		(2,311,485)		12,638,578
Certificados bursátiles	6,885,722		-		6,885,722
Instrumentos financieros	100,659		-		100,659
Provisión de beneficios a los empleados	43,021		-		43,021
Anticipos de clientes	71,932		-		71,932
Rentas recibidas en garantía y premios	1,115,776		(66,973)		1,048,803
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564,495		-		564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	6,870,006		(1,450,667)		5,419,339
Suma el pasivo no circulante	30,601,674		(3,829,125)		26,772,549
Total del pasivo	32,151,245		(4,063,929)		28,087,316
CAPITAL CONTABLE:					
Capital social	636,605		-		636,605
Recompra de acciones	(77,684)		-		(77,684)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667		-		9,595,667
Utilidades acumuladas	9,236,147		(1,365,486)		7,870,661
Capital contable de la participación controladora	19,390,735		(1,365,486)		18,025,249
Participación no controladora	7,499,001		(2,711,799)		4,787,202
Suma el capital contable	26,889,736		(4,077,285)		22,812,451
Total pasivo y capital contable	59,040,981		(8,141,214)		50,899,767

Estado de Situación Financiera (Miles de Pesos)	Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018		
	Gicsa Histórico	- Ajustes proforma -	Cifras Proforma
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,729,786	(1,679,923)	1,049,863
Efectivo restringido	583,572	(7,828)	575,744
Cuentas y documentos por cobrar -Neto	947,624	(49,723)	897,651
Impuestos acreditables	1,104,235	(706)	1,103,529
Anticipo para desarrollo de proyectos	777,818	-	777,818
Partes relacionadas	1,130,074	371,472	1,501,546
Suma el activo circulante	7,273,109	(1,366,958)	5,906,151
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados y otros activos	295,630	(19,495)	276,135
Propiedades de inversión	51,318,644	(7,014,707)	44,303,937
Inmuebles, mobiliario y equipo -Neto	258,758	(3,809)	254,949
Inversiones en asociada y negocio conjunto	713,738	4,407	718,145
Impuestos a la utilidad diferidos	192,373	-	192,373
Suma el activo no circulante	52,779,143	(7,033,604)	45,745,539
Total del activo	60,052,252	(8,400,562)	51,651,690
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Proveedores	710,800	(262)	710,538
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	350,154	(36,381)	313,773
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	26,945	-	26,945
Partes relacionadas	408,827	(182,929)	225,898
Impuestos por pagar	29,071	(4,258)	24,813
Suma el pasivo circulante	1,525,797	(223,830)	1,301,967
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,850,627	(2,301,633)	12,548,994
Certificados bursátiles	7,064,793	-	7,064,793
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-	43,021
Rentas recibidas en garantía y premios	1,262,434	(61,379)	1,201,055
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564,495	-	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	7,296,102	(1,516,108)	5,779,994
Suma el pasivo no circulante	31,081,472	(3,879,120)	27,202,352
Total del pasivo	32,607,269	(4,102,950)	28,504,319
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	636,605	-	636,605
Recompra de acciones	(161,580)	-	(161,580)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	-	9,595,667
Utilidades acumuladas	9,646,096	(1,563,777)	8,082,319
Capital contable de la participación controladora	19,716,788	(1,563,777)	18,153,011
Participación no controladora	7,728,195	(2,733,835)	4,994,360
Suma el capital contable	27,444,983	(4,297,612)	23,147,371
Total pasivo y capital contable	60,052,252	(8,400,562)	51,651,690

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Estado de Resultados Consolidado Proforma

Estado de Resultados	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017		
	Gicsa Histórico	Ajustes proforma	Cifras Proforma
(Miles de Pesos)			
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2,801,920	(493,950)	2,307,970
Ingresos por mantenimiento y publicidad	458,230	(64,863)	393,367
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	455,211	(49,110)	406,101
Ingresos por servicios	133,656	-	133,656
	3,849,017	(607,923)	3,241,094
Ingresos por administración de inmuebles	323,642	-	323,642
Ingresos para ejecución de obra de terceros	84,852	-	84,852
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	6,569	-	6,569
	415,063	-	415,063
Total de Ingresos	4,264,080	(607,923)	3,656,157
Costo de desarrollo inmobiliario	(97,732)	-	(97,732)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(6,600)	-	(6,600)
Total de costos	(104,332)	-	(104,332)
Gastos para administración de inmuebles	(323,381)	130,413	(192,968)
Gastos por operación de inmuebles	(870,880)	7,847	(863,033)
Gastos por servicios administrativos	(339,966)	-	(339,966)
Gastos por derechos y contribuciones	(1,640)	-	(1,640)
Amortización y depreciación	(120,165)	28,290	(91,875)
Total de gastos	(1,656,032)	166,550	(1,489,482)
Total de costos y gastos	(1,760,364)	166,550	(1,593,814)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	2,503,716	(441,373)	2,062,343
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	245,028	(241,383)	3,645
Otros gastos	(35,450)	22,756	(12,694)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	(66,872)	(66,590)	(133,462)
Utilidad de operación	2,646,422	(726,590)	1,919,832
Ingresos financieros	2,087,587	(176,489)	1,911,098
Gastos financieros	(2,682,947)	323,833	(2,359,114)
Costos financieros - Neto	(595,360)	147,344	(448,016)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,051,062	(579,246)	1,471,816
Impuestos a la utilidad	(819,386)	244,319	(575,067)
Utilidad neta e integral consolidada	1,231,676	(334,927)	896,749
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	576,872	79,520	656,392
Participación no controladora	654,804	(414,447)	240,357
	1,231,676	(334,927)	896,749

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Estado de Resultados	Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018		
	Gicsa Histórico	Ajustes proforma	Cifras Proforma
(Miles de Pesos)			
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	836,952	(134,172)	702,780
Ingresos por mantenimiento y publicidad	121,678	(17,509)	104,169
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	72,553	(10,978)	61,575
Ingresos por servicios	35,408	-	35,408
	1,066,591	(162,659)	903,932
Ingresos por administración de inmuebles	83,536	-	83,536
Ingresos para ejecución de obra de terceros	51,838	-	51,838
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	23,349	-	23,349
	158,723	-	158,723
Total de Ingresos	1,225,314	(162,659)	1,062,655
Costo de desarrollo inmobiliario	(46,460)	-	(46,460)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(12,490)	-	(12,490)
Total de costos	(58,950)	-	(58,950)
Gastos para administración de inmuebles	(74,511)	32,373	(42,138)
Gastos por operación de inmuebles	(199,503)	166	(199,337)
Gastos por servicios administrativos	(78,508)	-	(78,508)
Gastos por derechos y contribuciones	-	-	-
Amortización y depreciación	(24,370)	3,673	(20,697)
Total de gastos	(376,892)	36,212	(340,680)
Total de costos y gastos	(435,842)	36,212	(399,630)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	789,472	(126,447)	663,025
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	99,974	(210,572)	(110,598)
Otros gastos	8,310	(1,631)	6,679
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	3,034	4,407	7,441
Utilidad de operación	900,790	(334,243)	566,547
Ingresos financieros	559,073	(38,569)	520,504
Gastos financieros	(394,625)	60,515	(334,110)
Costos financieros - Neto	164,448	21,946	186,394
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,065,238	(312,297)	752,941
Impuestos a la utilidad	(426,095)	66,880	(359,215)
Utilidad neta e integral consolidada	639,143	(245,417)	393,726
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	409,948	(307,607)	102,341
Participación no controladora	229,195	62,190	291,385
	639,143	(245,417)	393,726

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

Los comentarios que se expresan a continuación, deben leerse conjuntamente con los estados de situación financiera consolidados proforma al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y con los estados de resultados integrales consolidados proforma no auditados por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y sus notas respectivas.

Este análisis debe leerse en conjunto con el Reporte Trimestral y el Reporte Anual de la Emisora.

El análisis que a continuación se presenta ha sido elaborado con la intención de proporcionar información que facilite el análisis y comprensión de los estados financieros consolidados base y estados financieros consolidados proforma no auditados de la Emisora, que incluyen los estados financieros consolidados como consecuencia de la Operación.

Para más información y una descripción detallada de la manera en que la Información financiera Consolidada Proforma fue preparada y como la Operación es reflejada en la misma, favor de leer las notas de la Información financiera proforma y el informe de los auditores independientes a la misma que se adjuntan como "Anexo I" a la presente Declaración de Información.

Estado de Resultados Consolidado Proforma

Estado de Resultados (Miles de Pesos)	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017		
	Gicsa Histórico	Ajustes proforma	Cifras Proforma
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2,801,920	(493,950)	2,307,970
Ingresos por mantenimiento y publicidad	458,230	(64,863)	393,367
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	455,211	(49,110)	406,101
Ingresos por servicios	133,656	-	133,656
	3,849,017	(607,923)	3,241,094
Ingresos por administración de inmuebles	323,642	-	323,642
Ingresos para ejecución de obra de terceros	84,852	-	84,852
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	6,569	-	6,569
	415,063	-	415,063
Total de Ingresos	4,264,080	(607,923)	3,656,157
Costo de desarrollo inmobiliario	(97,732)	-	(97,732)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(6,600)	-	(6,600)
Total de costos	(104,332)	-	(104,332)
Gastos para administración de inmuebles	(323,381)	130,413	(192,968)
Gastos por operación de inmuebles	(870,880)	7,847	(863,033)
Gastos por servicios administrativos	(339,966)	-	(339,966)
Gastos por derechos y contribuciones	(1,640)	-	(1,640)
Amortización y depreciación	(120,165)	28,290	(91,875)
Total de gastos	(1,656,032)	166,550	(1,489,482)
Total de costos y gastos	(1,760,364)	166,550	(1,593,814)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	2,503,716	(441,373)	2,062,343
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	245,028	(241,383)	3,645
Otros gastos	(35,450)	22,756	(12,694)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	(66,872)	(66,590)	(133,462)
Utilidad de operación	2,646,422	(726,590)	1,919,832
Ingresos financieros	2,087,587	(176,489)	1,911,098
Gastos financieros	(2,682,947)	323,833	(2,359,114)
Costos financieros - Neto	(595,360)	147,344	(448,016)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,051,062	(579,246)	1,471,816
Impuestos a la utilidad	(819,386)	244,319	(575,067)
Utilidad neta e integral consolidada	1,231,676	(334,927)	896,749
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	576,872	79,520	656,392
Participación no controladora	654,804	(414,447)	240,357
	1,231,676	(334,927)	896,749

Estado de Resultados	Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018			
	(Miles de Pesos)	Gicsa Histórico	Ajustes proforma	Cifras Proforma
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento y premios		836,952	(134,172)	702,780
Ingresos por mantenimiento y publicidad		121,678	(17,509)	104,169
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación		72,553	(10,978)	61,575
Ingresos por servicios		35,408	-	35,408
		1,066,591	(162,659)	903,932
Ingresos por administración de inmuebles		83,536	-	83,536
Ingresos para ejecución de obra de terceros		51,838	-	51,838
Ingresos por venta de inventario inmobiliario		23,349	-	23,349
		158,723	-	158,723
Total de Ingresos		1,225,314	(162,659)	1,062,655
Costo de desarrollo inmobiliario		(46,460)	-	(46,460)
Costo por venta de inventario inmobiliario		(12,490)	-	(12,490)
Total de costos		(58,950)	-	(58,950)
Gastos para administración de inmuebles		(74,511)	32,373	(42,138)
Gastos por operación de inmuebles		(199,503)	166	(199,337)
Gastos por servicios administrativos		(78,508)	-	(78,508)
Gastos por derechos y contribuciones		-	-	-
Amortización y depreciación		(24,370)	3,673	(20,697)
Total de gastos		(376,892)	36,212	(340,680)
Total de costos y gastos		(435,842)	36,212	(399,630)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		789,472	(126,447)	663,025
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión		99,974	(210,572)	(110,598)
Otros gastos		8,310	(1,631)	6,679
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación		3,034	4,407	7,441
Utilidad de operación		900,790	(334,243)	566,547
Ingresos financieros		559,073	(38,569)	520,504
Gastos financieros		(394,625)	60,515	(334,110)
Costos financieros - Neto		164,448	21,946	186,394
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,065,238	(312,297)	752,941
Impuestos a la utilidad		(426,095)	66,880	(359,215)
Utilidad neta e integral consolidada		639,143	(245,417)	393,726
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora		409,948	(307,607)	102,341
Participación no controladora		229,195	62,190	291,385
		639,143	(245,417)	393,726

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Notas a los Estados Financieros Proforma por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

La Operación incluye una serie de transacciones que representarán la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, incrementos o decrementos en la participación de subsidiarias conjuntas, la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras, así como la salida de negocios.

El cierre de esta Operación, como es eventual en estos casos, está sujeto a diversas aprobaciones, entre ellas; de las Asambleas de Accionistas y Consejos de Administración de las partes involucradas. Adicionalmente toda vez que la Operación implica la transmisión e intercambio de propiedades en las cuales se cuenta con créditos bancarios es necesario obtener las autorizaciones respectivas de los bancos acreedores. Dicha Operación ha sido reconocida a los valores en libros a la fecha de los estados financieros incluidos, por lo que una vez que sea cerrada la transacción se reconocerán los valores razonables en los registros contables como la adquisición de la participación no controladora lo requiere atendiendo a la normatividad contable aplicable.

A continuación, se incluye la descripción de las transacciones a las que se refiere la Operación.

A. Adquisición de participación no controladora

Como parte de la Operación, la Parte que cuenta con la participación no controladora realizará la venta de su participación en los desarrollos inmobiliarios de oficinas, mixtos y en los centros comerciales que se indican a continuación.

Desarrollo	Tipo	Situación actual	Ubicación
Capital Reforma	Mixto	En funcionamiento	Ciudad de México
Torre Esmeralda III	Oficinas	En funcionamiento	Ciudad de México
Masaryk 111	Mixto	En funcionamiento	Ciudad de México
Fórum Culiacán	Centro Comercial	En funcionamiento	Culiacán, Sinaloa

La adquisición de la participación no controladora no modificaría el funcionamiento actual de los desarrollos inmobiliarios.

B. Adquisición de participación en negocio conjunto

Como parte de la Operación, se establece la compra del 25% de la participación sobre el Desarrollo Inmobiliario Fórum Coatzacoalcos, Centro comercial ubicado en el municipio de Coatzacoalcos, Veracruz. La adquisición de la participación en dicho desarrollo no modificaría su funcionamiento y se mantendría el reconocimiento de la inversión bajo el método de participación. Debido a que, aun y con la adquisición de la participación del 25% del desarrollo, la Compañía no podría controlar el inmueble, la inversión se mantendría como negocio conjunto.

C. Compra y venta de activos

Como parte de la Operación, se lleva a cabo la compra del terreno en el que se asienta "Fórum Cuernavaca" a favor de la Emisora con participación controladora, cuyo uso se destinará al Centro Comercial Fórum Cuernavaca, ubicado en el Estado de Morelos.

Como parte de la Operación, la afiliada en común de las Partes realizará la venta del Terreno "La Sascabera", desincorporando de sus activos dicha propiedad, dicho terreno se ubica en el Estado de Quintana Roo, en la Ciudad de Playa del Carmen en el municipio de Solidaridad

D. Venta de negocios

Como parte de la Operación, se lleva a cabo la venta de propiedades de inversión de ciertos desarrollos inmobiliarios, incluyendo en algunos casos, activos/pasivos relacionados con la operación de la propiedad de inversión del Portafolio Compartido. La venta de la participación controladora así como de las propiedades de inversión y activos/pasivos de estos proyectos, significaría la desincorporación de los desarrollos listados a continuación de la información financiera de la Compañía:

Desarrollo	Tipo	Situación actual	Ubicación
La Isla Vallarta	Centro Comercial	En funcionamiento	Vallarta, Jalisco
Reforma 156	Oficinas	En funcionamiento	Ciudad de México
Fórum Tlaquepaque	Centro Comercial	En funcionamiento	Ciudad de México
Plazas Outlet Lerma	Centro Comercial	En funcionamiento	Estado de México

Bases de presentación de los estados financieros proforma

Con motivo de la operación arriba referida, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ha requerido a la Emisora preparar información financiera proforma con las siguientes bases de presentación:

- A. Los estados de situación financiera consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2017 y no auditados al 31 de marzo de 2018, presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- B. Los estados de resultados consolidados auditados de la Emisora por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y no auditados por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018, presentados con base en NIIF.

La información proforma se preparó como si la Operación hubiera ocurrido al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, para propósitos de los estados de situación financiera proforma; y para propósitos de los estados de resultados integrales consolidados proforma no auditados por el periodo de tres meses y por el año que terminaron en las fechas referidas anteriormente.

Ajustes proforma

Los ajustes proforma incluidos en los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, y en los estados de resultados consolidados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, como se describe a continuación, representan los acuerdos societarios entre la Emisora y los inversionistas en relación a los once inmuebles y desarrollos inmobiliarios que serán reestructurados.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de la Emisora como si la Operación se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la Operación.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Resultados de operación consolidados

Ingresos Totales

Derivado de la Operación, los ingresos totales de la Emisora reflejarían una disminución de Ps. 607,924 miles (16%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps. 162,659 miles (15%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, generado principalmente por el efecto de la desincorporación de los proyectos la Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma.

Gastos Totales

Derivado de la Operación, los gastos totales presentarían una reducción de Ps. 166,549 miles (10%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps. 36,212 miles (10%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, generado principalmente por el efecto de la desincorporación de los proyectos la Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma.

Utilidad de Operación

Derivado de la Operación, la utilidad de operación de la Emisora reflejaría una disminución de Ps.726,590 miles (27%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps.334,243 miles (37%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, generado principalmente por el efecto de la desincorporación de los proyectos la Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma y por la eliminación de los efectos de valuación de las propiedades de inversión de los proyectos mencionados en los párrafos anteriores,

Gastos/Ingresos Financieros Netos

El gasto financiero neto de la Emisora presentaría un decremento de Ps. 147,343 miles (25%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y los ingresos financieros netos reflejarían un incremento de Ps. 21,946 miles (13%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que correspondería principalmente a intereses por préstamos bancarios que se liquidan por la Operación.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Situación financiera consolidada, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Derivado de la Operación, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo de la Emisora reflejarían una disminución neta de Ps.1'710,379 miles (47%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps.1'679,923 miles (62%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, generado principalmente por el efecto neto de las adquisiciones de participaciones minoritarias, la compra-venta de activos y negocios y las liquidaciones de préstamos bancarios.

Propiedades de Inversión e impuestos diferidos

Las propiedades de inversión presentarían una disminución neta de Ps.6'815,842 miles (14%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps.7'014,707 miles (14%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que se generaría principalmente por la desincorporación de los proyectos la Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma, por la adquisición del terreno Fórum Cuernavaca y por la venta del Terreno La Sascabera. En consecuencia de lo anterior, se reflejaría un decremento en los impuestos diferidos pasivos de Ps.1'450,667 miles (21%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps.1'516,108 miles (21%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

Préstamos Bancarios a Largo Plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo reflejarían un decremento de Ps.2'311,485 miles (15%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps.2'301,633 miles (15%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que se originarían principalmente por el traslado de la deuda a los Inversionistas de los proyectos la Isla Vallarta, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma.

Capital Contable

Derivado de la Operación, el capital contable de la Emisora presentaría una disminución neta de Ps.4'077,285 miles (15%) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y de Ps.4'297,611 miles (16%) para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que se originaría principalmente por la adquisición de participaciones no controladoras y las ventas de los negocios.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

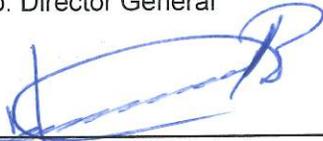
PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.



Por: Abraham Cababie Daniel
Cargo: Director General



Por: Dióodoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Omar Lugo Andere
Cargo: Director Jurídico

- Anexo 1** Opinión del Auditor Externo que verse sobre las bases de preparación de la información financiera proforma que se incluye en esta Declaración de Información, y la cuantificación de la reestructura societaria.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Anexo 1

Opinión del Auditor Externo que verse sobre las bases de preparación de la información financiera proforma que se incluye en esta Declaración de Información, y la cuantificación de la reestructura societaria.

Grupo GICSA, S. A.B. de C. V. y Subsidiarias
Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada
Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Grupo GICSA, S. A.B. de C. V. y Subsidiarias

Índice

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 3
Estados financieros:	
Estado de situación financiera consolidado proforma	4 y 5
Estado de resultado integral consolidado proforma	6 y 7
Notas sobre los estados financieros consolidados proforma	8 a 13



Informe de los Auditores Independientes sobre la compilación de la información financiera consolidada proforma incluida en el Folleto Informativo

A los Accionistas y Consejeros de
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

Ciudad de México, 11 de junio de 2018

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada proforma de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la “Compañía”) preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Dicha información financiera consolidada proforma consiste en los estados de situación financiera consolidados proforma al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales consolidados proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección “Información Financiera Seleccionada” de la Declaración de Información sobre Reestructura Societaria (el “Folleto Informativo”) a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Compañía para la compilación de la información financiera consolidada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única de Emisoras”) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 2 sobre la información financiera consolidada proforma, en los estados de situación financiera consolidados de la Compañía al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y en los estados de resultados integrales consolidados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Compañía que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Compañía de sus estados financieros consolidados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2018, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2017, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada proforma, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada proforma.



Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada proforma

La Administración de la Compañía es responsable de la compilación de la información financiera consolidada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 2.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P “Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias” de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 “*Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

El objetivo de la información financiera consolidada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente para mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Compañía, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos importantes, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Compañía proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera consolidada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.



Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Compañía y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera consolidada proforma ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada proforma de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

	Por el período terminado el 31 de marzo de 2018			
	Miles de pesos			
Activo	Grupo GICSA Histórico	Ajustes Pro forma	Pro forma Ref.	Consolidado
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,729,786	(\$ 1,679,923)	3a., c., d.	\$ 1,049,863
Efectivo restringido	583,572	(7,828)	3d.	575,744
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	947,624	(49,973)	3d.	897,651
Impuestos acreditables	1,104,235	(706)	3d.	1,103,529
Anticipo para desarrollo de proyectos	777,818	-		777,818
Partes relacionadas	<u>1,130,074</u>	<u>371,472</u>	3c., d.	<u>1,501,546</u>
Suma el activo circulante	<u>7,273,109</u>	<u>(1,366,958)</u>		<u>5,906,151</u>
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Pagos anticipados y otros activos	295,630	(19,495)	3d.	276,135
Propiedades de inversión	51,318,644	(7,014,707)	3c., d.	44,303,937
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	258,758	(3,809)	3d.	254,949
Inversiones en asociada y negocio conjunto	713,738	4,407	3b.	718,145
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>192,373</u>	<u>-</u>		<u>192,373</u>
Suma el activo no circulante	<u>52,779,143</u>	<u>(7,033,604)</u>		<u>45,745,539</u>
Total del activo	<u>\$ 60,052,252</u>	<u>(\$ 8,400,562)</u>		<u>\$ 51,651,690</u>
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO CIRCULANTE:				
Proveedores	\$ 710,800	\$ (262)	3d.	\$ 710,538
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	350,154	(36,381)	3d.	313,773
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	26,945	-		26,945
Partes relacionadas	408,827	(182,929)	3d.	225,898
Impuestos por pagar	<u>29,071</u>	<u>(4,258)</u>	3d.	<u>24,813</u>
Suma el pasivo circulante	<u>1,525,797</u>	<u>(223,830)</u>		<u>1,301,967</u>
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo	14,850,627	(2,301,633)	3d.	12,548,994
Certificados bursátiles	7,064,793	-		7,064,793
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-		43,021
Rentas recibidas en garantía y premios	1,262,434	(61,379)	3d.	1,201,055
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564,495	-		564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	<u>7,296,102</u>	<u>(1,516,108)</u>	3d.	<u>5,779,994</u>
Suma el pasivo no circulante	<u>31,081,472</u>	<u>(3,879,120)</u>		<u>27,202,352</u>
Total del pasivo	<u>32,607,269</u>	<u>(4,102,950)</u>		<u>28,504,319</u>
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	636,605	-		636,605
Recompra de acciones	(161,580)	-		(161,580)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	-		9,595,667
Utilidades acumuladas	<u>9,646,096</u>	<u>(1,563,777)</u>	3a., b., c., d.	<u>8,082,319</u>
Capital contable de la participación controladora	19,716,788	(1,563,777)		18,153,011
Participación no controladora	<u>7,728,195</u>	<u>(2,733,835)</u>	3a., d.	<u>4,994,360</u>
Suma el capital contable	<u>27,444,983</u>	<u>(4,297,612)</u>		<u>23,147,371</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 60,052,252</u>	<u>(\$ 8,400,562)</u>		<u>\$ 51,651,690</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

Al 31 de diciembre de 2017

Miles de pesos

Activo	Grupo GICSA Histórico	Ajustes Pro forma	Ref.	Pro forma Consolidado
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,646,540	(\$ 1,710,379)	3a., c., d.	\$ 1,936,161
Efectivo restringido	577,300	(7,828)	3d.	569,472
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	891,806	(47,816)	3d.	843,990
Impuestos acreditables	1,065,298	(5,680)	3d.	1,059,618
Anticipo para desarrollo de proyectos	700,346	-		700,346
Partes relacionadas	939,932	371,472	3c., d.	1,311,404
Suma el activo circulante	7,821,222	(1,400,231)		6,420,991
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Pagos anticipados y otros activos	191,890	(15,174)	3d.	176,716
Propiedades de inversión	49,907,501	(6,815,842)	3c., d.	43,091,659
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	208,306	(4,012)	3d.	204,294
Inversiones en asociada y negocio conjunto	719,689	94,045	3b.	813,734
Impuestos a la utilidad diferidos	192,373	-		192,373
Suma el activo no circulante	51,219,759	(6,740,983)		44,478,776
Total del activo	\$59,040,981	(\$ 8,141,214)		\$50,899,767
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO CIRCULANTE:				
Proveedores	608,405	(262)	3d.	608,143
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	315,919	(31,414)	3d.	284,505
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	26,945	-		26,945
Partes relacionadas	415,553	(183,682)	3d.	231,871
Impuestos por pagar	182,749	(19,446)	3d.	163,303
Suma el pasivo circulante	1,549,571	(234,804)		1,314,767
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo	14,950,063	(2,311,485)	3d.	12,638,578
Certificados bursátiles	6,885,722	-		6,885,722
Instrumentos financieros	100,659	-		100,659
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-		43,021
Anticipos de clientes	71,932	-		71,932
Rentas recibidas en garantía y premios	1,115,776	(66,973)	3d.	1,048,803
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564,495	-		564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	6,870,006	(1,450,667)	3d.	5,419,339
Suma el pasivo no circulante	30,601,674	(3,829,125)		26,772,549
Total del pasivo	32,151,245	(4,063,929)		28,087,316
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	636,605	-		636,605
Recompra de acciones	(77,684)	-		(77,684)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	-		9,595,667
Utilidades acumuladas	9,236,147	(1,365,486)	3a., b., c., d.	7,870,661
Capital contable de la participación controladora	19,390,735	(1,365,486)		18,025,249
Participación no controladora	7,499,001	(2,711,799)	3a., d.	4,787,202
Suma el capital contable	26,889,736	(4,077,285)		22,812,451
Total pasivo y capital contable	\$59,040,981	(\$ 8,141,214)		\$50,899,767

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Estado de Resultado Integral Consolidado Proforma

Por el período terminado
el 31 de marzo de 2018

Miles de pesos

	Grupo GICSA Histórico	Ajustes Pro forma	Ref.	Pro forma Consolidado
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento y premios	\$ 836,952	(\$ 134,172)	3e.	\$ 702,780
Ingresos por mantenimiento y publicidad	121,678	(17,509)	3e.	104,169
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	72,553	(10,978)	3e.	61,575
Ingresos por servicios	<u>35,408</u>	<u>-</u>		<u>35,408</u>
	<u>1,066,591</u>	<u>(162,659)</u>		<u>903,932</u>
Ingresos por administración de inmuebles	83,536	-		83,536
Ingresos para ejecución de obra de terceros	51,838	-		51,838
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	<u>23,349</u>	<u>-</u>		<u>23,349</u>
	<u>158,723</u>	<u>-</u>		<u>158,723</u>
Total ingresos	<u>1,225,314</u>	<u>(162,659)</u>		<u>1,062,655</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	(46,460)	-		(46,460)
Costo por venta de inventario inmobiliario	<u>(12,490)</u>	<u>-</u>		<u>(12,490)</u>
Total costos	<u>(58,950)</u>	<u>-</u>		<u>(58,950)</u>
Gastos para administración de inmuebles	(74,511)	32,373	3e.	(42,138)
Gastos por operación de inmuebles	(199,503)	166	3e.	(199,337)
Gastos por servicios administrativos	(78,508)	-		(78,508)
Gastos por derechos y contribuciones	-	-		-
Amortización y depreciación	<u>(24,370)</u>	<u>3,673</u>	3e.	<u>(20,697)</u>
Total de gastos	<u>(376,892)</u>	<u>36,212</u>		<u>(340,680)</u>
Total de costos y gastos	<u>(435,842)</u>	<u>36,212</u>		<u>(399,630)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	789,472	(126,447)	3d.	663,025
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	99,974	(210,572)	3e.	(110,598)
Otros gastos	8,310	(1,631)	3e.	6,679
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	<u>3,034</u>	<u>4,407</u>	3b.	<u>7,441</u>
Utilidad de operación	<u>900,790</u>	<u>(334,243)</u>		<u>566,547</u>
Ingresos financieros	559,073	(38,569)	3e.	520,504
Gastos financieros	<u>(394,625)</u>	<u>60,515</u>	3e.	<u>(334,110)</u>
Costos financieros - Neto	<u>164,448</u>	<u>21,946</u>	3d.	<u>186,394</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,065,238	(312,297)		752,941
Impuestos a la utilidad	<u>(426,095)</u>	<u>66,880</u>	3e.	<u>(359,215)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 639,143</u>	<u>(\$ 245,417)</u>		<u>\$ 393,726</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora	\$ 409,948	(\$ 307,607)	3a., b., c., d.	\$ 102,341
Participación no controladora	<u>229,195</u>	<u>62,190</u>	3a.	<u>291,385</u>
	<u>\$ 639,143</u>	<u>(\$ 245,417)</u>		<u>\$ 393,726</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Estado de Resultado Integral Consolidado Proforma

Por el año terminado
el 31 de diciembre de 2017

Miles de pesos

	Grupo GICSA Histórico	Ajustes Pro forma	Ref.	Pro forma Consolidado
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento y premios	\$ 2,801,920	(\$ 493,950)	3e.	\$2,307,970
Ingresos por mantenimiento y publicidad	458,230	(64,863)	3e.	393,367
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	455,211	(49,110)	3e.	406,101
Ingresos por servicios	<u>133,656</u>	<u>-</u>		<u>133,656</u>
	3,849,017	(607,923)		3,241,094
Ingresos por administración de inmuebles	323,642	-		323,642
Ingresos para ejecución de obra de terceros	84,852	-		84,852
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	<u>6,569</u>	<u>-</u>		<u>6,569</u>
	415,063	-		415,063
Total de Ingresos	4,264,080	(607,923)		3,656,157
Costo de desarrollo inmobiliario	(97,732)	-		(97,732)
Costo por venta de inventario inmobiliario	<u>(6,600)</u>	<u>-</u>		<u>(6,600)</u>
Total de costos	<u>(104,332)</u>	<u>-</u>		<u>(104,332)</u>
Gastos para administración de inmuebles	(323,381)	130,413	3e.	(192,968)
Gastos por operación de inmuebles	(870,880)	7,847	3e.	(863,033)
Gastos por servicios administrativos	(339,966)	-		(339,966)
Gastos por derechos y contribuciones	(1,640)	-		(1,640)
Amortización y depreciación	<u>(120,165)</u>	<u>28,290</u>	3e.	<u>(91,875)</u>
Total de gastos	(1,656,032)	166,550		(1,489,482)
Total de costos y gastos	<u>(1,760,364)</u>	<u>166,550</u>		<u>(1,593,814)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	2,503,716	(441,373)		2,062,343
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	245,028	(241,383)	3e.	3,645
Otros gastos	(35,450)	22,756	3e.	(12,694)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	<u>(66,872)</u>	<u>(66,590)</u>	3b.	<u>(133,462)</u>
Utilidad de operación	<u>2,646,422</u>	<u>(726,590)</u>		<u>1,919,832</u>
Ingresos financieros	2,087,587	(176,489)	3e.	1,911,098
Gastos financieros	<u>(2,682,947)</u>	<u>323,833</u>	3e.	<u>(2,359,114)</u>
Costos financieros - Neto	<u>(595,360)</u>	<u>147,344</u>	3d.	<u>(448,016)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,051,062	(\$ 579,246)		\$1,471,816
Impuestos a la utilidad	<u>(819,386)</u>	<u>244,319</u>	3e.	<u>(575,067)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 1,231,676</u>	<u>(\$ 334,927)</u>		<u>\$ 896,749</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora	\$ 576,872	\$ 79,520	3a., b., c., d.	\$ 656,392
Participación no controladora	<u>654,804</u>	<u>(414,447)</u>	3a.	<u>240,357</u>
	<u>\$ 1,231,676</u>	<u>(\$ 334,927)</u>		<u>\$ 896,749</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidado Proforma

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Antecedentes:

Información de la Compañía

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, la Compañía o el Grupo) se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociada y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería.

El domicilio social de GICSA y principal lugar de negocios es:

Paseo de Tamarindos 90, Torre 1, Piso 23
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
05120 Ciudad de México

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Descripción de la Operación

Con fecha 12 de marzo del 2018 los principales Accionistas de la Compañía, celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectiva afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la “Operación”). La Operación incluye una serie de transacciones que representarán la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, incrementos en participación de un negocio conjunto, la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras así como la salida de negocios. El cierre de esta transacción, como es usual en estos casos, está sujeto a diversas aprobaciones, entre ellas; de las Asambleas de Accionistas y Consejos de Administración de las partes involucradas. Adicionalmente toda vez que la Operación implica la transmisión e intercambio de propiedades en las cuales se cuenta con créditos bancarios es necesario obtener las autorizaciones respectivas de los bancos acreedores. Dicha Operación ha sido reconocida a los valores en libros a la fecha de los estados financieros incluidos, por lo que una vez que sea cerrada la transacción se reconocerán los valores razonables en los registros contables como la adquisición de la participación no controladora lo requiere atendiendo a la normatividad contable aplicable.

A continuación, se incluye la descripción de las transacciones a las que se refiere la Operación.

a. Adquisición de participación no controladora

Dentro del contrato en el que se detalla la Operación, en el Capítulo Primero “Terminación de la Coinversión” en las cláusulas primera a cuarta, se describe que los Accionistas que cuentan con la participación no controladora realizarán la venta de su participación en desarrollos inmobiliarios de oficinas, mixtos y en los centros comerciales que se indican a continuación.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidado Proforma

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

<u>Desarrollo</u>	<u>Tipo</u>	<u>Situación actual</u>	<u>Ubicación</u>
Capital Reforma	Mixto	En funcionamiento	Ciudad de México
Torre Esmeralda III	Oficinas	En funcionamiento	Ciudad de México
Masaryk 111	Mixto	En funcionamiento	Ciudad de México
Fórum Culiacán	Centros Comerciales	En funcionamiento	Culiacán, Sinaloa

La adquisición de la participación no controladora no modificaría el funcionamiento actual de los desarrollos inmobiliarios.

b. Adquisición de participación en negocio conjunto

Dentro del contrato en el que se detalla la Operación, en el Capítulo Primero “Terminación de la Coinversión” en la cláusula quinta, se establece la compra del 25% de la participación sobre el Desarrollo Inmobiliario Fórum Coatzacoalcos, Centro comercial ubicado en el municipio de Coatzacoalcos, Veracruz. La adquisición de la participación en dicho desarrollo no modificaría su funcionamiento y se mantendría el reconocimiento de la inversión bajo el método de participación. Debido a que, aun y con la adquisición de la participación del 25% del desarrollo, la Compañía no podría controlar el inmueble, la inversión se mantendría como negocio conjunto.

c. Compra y venta de activos

En la cláusula sexta del contrato en el que se detalla la Operación, se describe la compra del terreno “Cuernavaca” a favor de los Accionistas con participación controladora, cuyo uso se destinará al Centro Comercial Fórum Cuernavaca, ubicado en el Estado de Morelos.

Como lo indica la cláusula décima primera a dicho contrato, los Accionistas con participación controladora realizarán la venta del terreno denominado La Sascabera, desincorporando de sus activos dicha propiedad, dicho terreno se ubica en el Estado de Quintana Roo, en la Ciudad de Playa del Carmen en el municipio de Solidaridad

d. Venta de negocios

En las cláusulas, séptima, octava y novena del contrato, se describe la venta de propiedades de inversión de ciertos desarrollos inmobiliarios, incluyendo en algunos casos, activos/pasivos relacionados con la operación de la propiedad de inversión. La venta de la participación controladora así como de las propiedades de inversión y activos/pasivos de estos proyectos, significaría la desincorporación de los desarrollos listados a continuación de la información financiera de la Compañía:

<u>Desarrollo</u>	<u>Tipo</u>	<u>Situación actual</u>	<u>Ubicación</u>
La Isla Vallarta	Centro Comercial	En funcionamiento	Vallarta, Jalisco
Reforma 156	Oficinas	En funcionamiento	Ciudad de México
Fórum Tlaquepaque	Centro Comercial	En funcionamiento	Ciudad de México
Plazas Outlet Lerma	Centro Comercial	En funcionamiento	Estado de México

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidado Proforma

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros proforma:

Los estados de situación financiera consolidados proforma de la Compañía al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales proforma consolidados del periodo de tres meses y por el año que terminaron en esas fechas y las notas correspondientes (la “Información Financiera Consolidada Proforma”) tienen como objetivo reflejar la Operación y presentar el impacto que la misma hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en resultados consolidados de la Compañía, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha Operación se hubiera llevado a cabo el 31 de marzo de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 a efectos de los estados de situación financiera consolidados proforma y el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

La Información Financiera Consolidada Proforma que se incluye para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la Administración de la Compañía considera razonables y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas. Tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de la Compañía. La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de la Compañía que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Compañía, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en el último reporte anual de la Compañía, así como en su información financiera intermedia del primer trimestre de 2018 publicada por la Compañía.

En opinión de la Administración de la Compañía, se han incluido todos los ajustes relevantes que se consideran necesarios para reflejar los efectos de la Operación, descritos en la Nota 3, que pueden ser soportados objetivamente y que son directamente atribuibles a la Operación. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y en la información disponible para la administración de la Compañía y podrían verse modificados cuando otra información adicional esté disponible, cuando se reevalúen las estimaciones utilizadas y/o cuando sucedan eventos adicionales tal y como se establece en el contrato firmado entre los accionistas.

Cifras base:

Los estados de situación financiera consolidados de la Compañía al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales consolidados del periodo de tres meses y el año que terminaron en dichas fechas identificados en los estados financieros consolidados proforma en la columna de “Cifras base”, fueron obtenidos respectivamente de los estados financieros consolidados trimestrales no auditados reportados a la BMV, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 34 “Información Financiera Intermedia” de las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIF”), emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), y de los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía del ejercicio 2017, los cuales fueron preparados conforme a las NIIF.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidado Proforma

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Nota 3 - Ajustes proforma:

A continuación, se incluyen los efectos contables y ajustes más significativos que se derivarían de la Operación.

a. Adquisición de participación no controladora

El ajuste señala los cambios en la participación accionaria de algunos de los Accionistas en los desarrollos inmobiliarios Capital Reforma, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, los cuales, se encuentran bajo el control de Grupo GICSA a través de compañías subsidiarias en los que existe participación no controladora.

Considerando que las adquisiciones de participación no controladora mencionadas anteriormente se hubieran completado el 31 de marzo de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, la Compañía habría modificado su participación en dichos proyectos como sigue:

<u>Proyecto</u>	<u>% Original</u>	<u>% Adquirido</u>	<u>% Total</u>
Reforma Capital	60	40	100
Torre Esmeralda III	75	25	100
Masaryk 111	75	25	100
Fórum Culiacán	50	50	100

Los efectos resultantes en la información financiera proforma al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre del 2017 serían los siguientes.

	<u>31 de marzo de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(\$1,289,992)	(\$1,352,558)
Participación no controladora ⁽¹⁾	<u>1,597,025</u>	<u>1,665,437</u>
Efecto en el capital contable	<u>\$ 307,033</u>	<u>\$ 312,879</u>

⁽¹⁾ El valor de la participación no controladora corresponde al valor en libros a la fecha en la que se hubiera realizado la transacción.

b. Adquisición de participación en negocio conjunto

Señala la terminación de la coinversión de los Accionistas mediante la adquisición de la participación del 25% del Desarrollo Inmobiliario Fórum Coatzacoalcos.

Considerando que la adquisición en la participación del negocio conjunto se hubiera completado el 31 de marzo de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, la Compañía habría modificado el método de participación como sigue:

<u>Proyecto</u>	<u>% Original</u>	<u>% Adquirido</u>	<u>% Total</u>
Fórum Coatzacoalcos	25	25	50

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidado Proforma

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Los efectos resultantes en la información financiera proforma al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre del 2017 serían los siguientes:

	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Inversiones en asociadas y negocio conjunto ⁽²⁾	\$ 4,407	\$ 94,045
Utilidades acumuladas	<u>(4,407)</u>	<u>(94,045)</u>

⁽²⁾ El valor de la participación en negocio conjunto corresponde al valor en libros a la fecha en la que se hubiera realizado la transacción.

Derivado de lo anterior, el negocio conjunto se seguiría reconociendo bajo el método de participación.

c. Compra y venta de activos

El ajuste señala la adquisición y venta de terrenos destinados para desarrollos inmobiliarios, así como la extinción de las cuentas por cobrar con partes relacionadas de la Compañía.

Los efectos resultantes en la información financiera proforma al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre del 2017 serían los siguientes:

	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	(\$ 1,051,533)	(\$ 1,045,524)
Partes relacionadas	540,968	540,968
Propiedades de inversión	401,196	401,196
Utilidades acumuladas ⁽³⁾	<u>109,369</u>	<u>103,360</u>

⁽³⁾ Debido a que la transacción fue en dólares este efecto corresponde a la fluctuación cambiaria.

d. Venta de negocios

El ajuste señala la venta de los desarrollos inmobiliarios La Isla Vallarta, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque y Plazas Outlet Lerma los cuales, se encuentran bajo el control de Grupo GICSA a través de compañías subsidiarias. La venta de dichos Desarrollos comprendería la enajenación de participación controladora así como la salida de los negocios mencionados.

Los efectos resultantes en la información financiera proforma al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre del 2017 serían los siguientes.

	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Total Activo - Neto	<u>(\$7,005,608)</u>	<u>(\$6,779,341)</u>
Principalmente:		
- Efectivo y equivalentes de efectivo	661,602	687,703
- Propiedades de inversión	(7,415,903)	(7,217,037)
- Otros activos	<u>(251,307)</u>	<u>(250,007)</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidado Proforma

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Total Pasivo y Capital Contable - Neto	<u>\$ 7,005,608</u>	<u>\$6,779,341</u>
Principalmente:		
- Préstamos bancarios a largo plazo	(2,338,014)	(2,342,899)
- Otros pasivos	(1,764,937)	(1,721,030)
- Capital contable	<u>(2,902,657)</u>	<u>(2,715,412)</u>

e. Efectos en resultados

Como resultado de la venta de negocios incluida en la Operación, se daría lugar a la eliminación de ingresos y costos relacionados con el funcionamiento de los desarrollos inmobiliarios mencionados en el inciso d) anterior. Adicionalmente se daría reconocimiento de las transacciones descritas anteriormente [incisos a) al d)], el principal efecto en el estado de resultados integral correspondería a la disminución en la utilidad neta consolidada en \$245,417 y \$334,927, por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo del 2018 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 respectivamente.

Nota 4 - Autorización:

La Información Financiera Consolidada Proforma, ha sido aprobada y autorizada para su emisión el 8 de junio de 2018, por el Actuario Diódoro Batalla, Director de Administración y Finanzas.