

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Dirección General de Emisiones
Dirección General de Vigilancia de Emisoras
Insurgentes Sur No. 1971
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 México, Ciudad de México

Asunto: Cumplimiento Artículo 17 "Circular
Única de Auditores Externos"

Diódoro Batalla Palacios, en mi carácter de apoderado de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. ("GICSA" o la "Emisora") con personalidad previamente acreditada ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en el Av. Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1 Piso 23, Col. Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, CDMX con teléfono 5148-0400 Ext. 4512 y en este mismo acto, autorizando para efectuar los tramites que sean necesarios, cualquier curso, escrito o modificación, con relación al presente asunto, así como para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos a los señores Marcos Shamosh Levy y Juan Daniel Sauza Sosa, con correos electrónicos mshamosh@gicsa.com.mx y jsauza@gicsa.com.mx, respetuosamente comparezco para exponer ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") lo siguiente:

I. Especificaciones del asunto

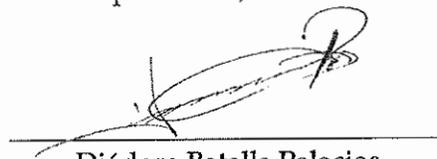
Con fundamento y en cumplimiento a lo establecido por el artículo 17 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoria externa de estados financieros básico ("Circular Única de Auditores Externos"), presento y hago de su conocimiento, para todos los efectos legales a que haya lugar que, mediante la sesión del Consejo del Consejo de Administración celebrada el pasado 25 de agosto de 2020 se resolvió favorablemente sobre la designación y contratación del despacho de auditoria externa denominado KPMG Cardenas Dosal, S.C. ("KPMG" o "Despacho") y de los contadores públicos certificados José Alejandro Ruiz Luna y Omar Buendía Ruiz como Auditores Externos pertenecientes al Despacho, lo anterior atendiendo a las necesidades

de la compañía y conforme a la propuesta económica presentada en esa misma sesión del Consejo de Administración.

Por lo antes expuesto, a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores, atentamente solicitamos se sirva:

ÚNICO.- Tener a mi representada por presentada con la personalidad con que se ostente y tener por recibida la información que se describe en el presente escrito.

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



Dióodoro Batalla Palacios
Apoderado

ACTA DE LA JUNTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V., CELEBRADA EL DÍA 25 DE AGOSTO DE 2020.

En la Ciudad de México siendo las 13:00 horas del día 25 de agosto de 2020, en el inmueble ubicado en Av. Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 1 Piso 32, Col. Bosques de las Lomas, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, y con el objeto de celebrar una sesión del Consejo de Administración de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. ("GICSA" o la "Sociedad" o la "Compañía"), a la cual fueron debidamente convocados, se reunieron los miembros de dicho órgano social que firman la Lista de Asistencia que se agrega al expediente de la presente Acta como Anexo "A", en la misma se observa que se encontraban presentes los Consejeros siguientes: Elias Cababie Daniel, Abraham Cababie Daniel, Jaime Dayán Tawil, Salvador Daniel Kabbaz, Jaime Jalife Sacal, Isaac Zonana Saba, Jaime Kanan Hamui, Mario Martin Gallardo, Diódoro Batalla Palacios, Elias Amkie Levy, Samuel Jalife Cababie, Rafael Robles Miaja, Pedro Solís Cámara Jiménez Canet, Carlos Manuel de la Luz Bremer Gutierrez y el señor Omar Lugo Andere, este último en su carácter de Secretario de dicho órgano social.

Presidió la sesión, el señor Elias Cababie Daniel y actuó como Secretario el Licenciado Omar Lugo Andere, quienes ocupan los cargos de Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad.

Acto seguido y encontrándose cubiertos los requisitos legales y estatutarios para llevar a cabo esta Sesión y habiéndose acreditado que existía el quórum requerido para su celebración, el Presidente declaró legalmente instalada la reunión, en la que los asuntos a tratar se contienen en el siguiente orden del día, mismo que fue aprobado unánimemente por los presentes:

ORDEN DEL DÍA

- I. Aprobación del Acta levantada con motivo de la Sesión del Consejo de Administración celebrada el 1º de abril de 2020. Resoluciones al respecto.
- II. Revisión y en su caso aprobación, del informe sobre la marcha de la Sociedad incluyendo de los Estados Financieros de la misma al 30 de junio de 2020, así como ratificación de la información financiera publicada a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Resoluciones al respecto.
- III. Informe sobre la situación general del Proyecto Arcade, efectos y resultados. Resoluciones al respecto.
- IV. Informe sobre el entorno general de la economía nacional y mundial y sus efectos para la Compañía. Resoluciones al respecto.
- V. Designación de delegados especiales. Resoluciones al respecto.

Acto seguido, se procedió al desahogo de los asuntos del orden del día en la forma siguiente:

I. Aprobación del Acta levantada con motivo de la Sesión del Consejo de Administración celebrada el 1° de abril de 2020. Resoluciones al respecto.

En desahogo del primer punto del orden del día el Lic. Omar Lugo solicitó a los presentes se disculpara de la lectura del Acta levantada con motivo de la Sesión de fecha 1° de abril de 2020 toda vez que, la misma había sido circulada entre los Consejeros con anterioridad a la celebración de la Sesión, sin que existieran comentarios a la misma, por lo que propuso fuera aprobada por los presentes; no obstante lo anterior entre los presentes se platicaron brevemente los puntos más significativos que contempla la misma.

Una vez que los Consejeros comentaron la misma, por unanimidad de los presentes adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERA.- Se aprueba el Acta levantada con motivo de la Sesión celebrada el 1° de abril de 2020, en los términos del ejemplar circulado a los presentes previamente a la celebración de la presente Sesión.

II. Revisión y en su caso aprobación, del informe sobre la marcha de la Sociedad incluyendo de los Estados Financieros de la misma al 30 de junio de 2020, así como ratificación de la información financiera publicada a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Resoluciones al respecto.

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Sr. Diodoro Batalla, brindó a los presentes un breve resumen acerca de la situación financiera de la Compañía al 30 de junio de 2020, al respecto destacó que ciertos indicadores operativos y financieros en comparativo con el mismo periodo del ejercicio inmediato anterior reflejan, por ejemplo; un incremento del Área Bruta Rentable del 9%, un incremento del 22% en la deuda financiera de la Compañía y el EBITDA se ve disminuido en un 4%. Posteriormente, continuando en uso de la palabra el Sr. Batalla explicó entre los presentes el Estado de Situación Financiera de la Compañía al 30 de junio de este año en comparación con los resultados obtenidos durante el mismo periodo de 2019, al respecto destacó que el pasivo circulante de la compañía se ha visto incrementado en un 46% debido a varios factores, aunque el que más influye son las Emisión de Certificados Bursátiles toda vez que el próximo vencimiento de la emisión con clave de pizarra GICSA 17 paso de largo plazo a corto plazo; por otra parte, el Activo Circulante de la Compañía se ve disminuido en un 6% principalmente por la disminución de flujo de efectivo en un 80% como efecto de la Pandemia causada por el virus SARS-CoV-2, así como que el resultado en general arrojaba una pérdida generada principalmente por los efectos relacionados con el servicio de la deuda y el tipo de cambio.

Ahora bien, respecto al nivel de apalancamiento de la Compañía se observa que a la fecha de esta sesión y considerando tanto deuda colocada en el mercado bursátil como con instituciones financieras alcanza un poco más de \$32,000 millones de pesos, destacando a los presentes que durante el segundo trimestre de 2021 vence la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra GICSA 17, por lo que se propone llevar a cabo los trámites correspondientes ante la Comisión

Nacional Bancaria y de Valores para solicitar la autorización de un nuevo programa para la emisión de instrumentos de deuda, en México o en el exterior, en forma pública o privada, por hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.), permitiendo con ello la renegociación de la deuda de la Compañía.

Finalmente, el Sr. Diodoro Batalla comentó entre los presentes la conveniencia de ratificar al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio social 2020.

Al respecto, el Consejo después de una amplia deliberación adoptó por unanimidad las siguientes:

RESOLUCIONES

SEGUNDA.- Se aprueba en sus términos el informe financiero de la Compañía al 30 de junio de 2020, asimismo se ratifica al despacho KPMG Cárdenas Dosal S.C. para que a través de los C.P.C. Alejandro Ruiz Luna y Omar Buendía Ruiz lleven a cabo la auditoria externa de la Sociedad para el ejercicio social 2020.

TERCERA.- Se reconoce el nivel de apalancamiento de la Sociedad por más de \$32 mil millones de pesos 00/100 y se recomienda a la administración el manejo cauteloso respecto del mismo, debiendo ser cuidadosos del cumplimiento de los covenants financieros y operativos establecidos en los diferentes instrumentos o programas mediante los que se tiene dicho apalancamiento.

CUARTA.- Se aprueba expresamente en este acto que la administración de la Compañía realice las gestiones necesarias para la emisión de instrumentos de deuda, en México o en el exterior, incluyendo sin limitar, el establecimiento de programas para su emisión, y al efecto, se autoriza la contratación de deuda a cargo de la Sociedad hasta por la cantidad de veinte mil millones de pesos, o su equivalente en monedas de curso legal en otras jurisdicciones, que será documentada mediante la suscripción simultánea o sucesiva de pagarés, títulos de crédito u otros instrumentos que correspondan bajo la legislación de los países donde se emitan, que se colocarán en forma pública o privada, en los mercados de México, Estados Unidos de América, Europa y de cualquier otra parte del mundo que determinen los apoderados designados por este Consejo. Al efecto, se autoriza y ratifica la suscripción y/o emisión de títulos de crédito o cualquier otro instrumento que documente un pasivo a cargo de la Sociedad, incluyendo, sin limitación alguna los prospectos de colocación, contratos de emisión y convenios de colocación, según sea aplicable, con las características que acuerden los apoderados designados por este Consejo. Se aprueba asimismo que todas o cualesquiera de las subsidiarias de la Sociedad, garanticen las obligaciones que contraiga la Sociedad de acuerdo con las resoluciones aquí aprobadas. El resto de las resoluciones sobre deuda aprobadas por el Consejo de Administración el 22 de octubre de 2015 permanece sin cambios.

III. Informe sobre la situación general del Proyecto Arcade, efectos y resultados. Resoluciones al respecto.

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Sr. Elias Cababie cedió la palabra al Sr. Diódoro Batalla, quien explicó brevemente en continuidad a lo expuesto en sesiones anterior el proyecto "Arcade" consolidado a través del Fideicomiso Irrevocable y Traslativo de Dominio Número 2400 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario, al que se aportó la titularidad y

flujos de Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca.

Durante el mes de junio GICSA concluyó de manera exitosa diversos acuerdos con Golman Sachs, a través de los cuales se realizó el prepago de \$2,250 millones de crédito puente que hasta por esa misma cantidad se encontraba en depósito custodiado por el Fiduciario del Fideicomiso. Asimismo Goldman Sachs pago GICSA contraprestaciones por \$596 millones, cantidad que se encuentra confirmada por tres conceptos principalmente.

Una vez que los Consejeros escucharon las explicaciones correspondientes, por unanimidad de los presentes adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

QUINTA.- Se aprueba en sus términos el informe correspondiente al proyecto Arcade conforme a lo mencionado en el desahogo del presente punto del orden del día.

IV. Informe sobre el entorno general de la economía nacional y mundial y sus efectos para la Compañía. Resoluciones al respecto.

En relación con el cuarto punto de la Orden del Día, en uso de la palabra el Sr. Abraham Cababie explico entre los presentes el avance y desarrollo de la economía nacional así como su impacto en los negocios inmobiliarios de la Sociedad, puntualizando que la industria inmobiliaria y construcción son de las más afectadas por la Pandemia a nivel nacional y mundial desde el mes de Marzo de 2020, GICSA continua mostrando un panorama de austeridad en los aspectos operativos y administrativos, visualiza a través de su expertos una recuperación pausada durante el último trimestre de 2020; sin embargo, se espera que una vez que comience la recuperación, la cobranza y la afluencia de personas en los negocios de la Sociedad mejoren aunque no de forma constante debido a que, esta última depende de las autoridades expertas en Salud.

Conforme a los comunicados de las autoridades del país nuestros centros comerciales mantienen en sus instalaciones "Negocios Esenciales" por lo que, atendiendo a la métrica publicada por la autoridad, los mismos muestran afluencia de gente y horario de apertura restringido, destacó asimismo que los efectos negativos de la pandemia causada por el virus SARS-COV-2 son, entre otros los siguientes:

- a) Reducción de afluencia del 82%.
- b) Reducción de un 90% en ventas a clientes.
- c) 80% de puertas cerradas.
- d) Cobranza promedio mensual del 63%.

Continuando en uso de la palabra el Sr. Cababie enfatizo en la austeridad que ha mostrado la Compañía en esta pandemia buscado preservar la liquidez y recuperar cartera, siempre tratando de retener a los arrendatarios para evitar efectos más adversos, también se redujo un 26% de la plantilla de colaboradores e implemento una mecánica para ahorrar en la operación de los desarrollos hasta un 56% en los gastos.

Una vez que los Consejeros escucharon las explicaciones correspondientes, por unanimidad de los presentes adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

SEXTA.- Se aprueba en los términos expuestos el informe sobre el entorno general de la economía nacional y mundial, sus efectos y los programas que para mitigarlos ha mantenido la Sociedad.

V. Designación de delegados. Resoluciones al respecto.

En desahogo del último punto del orden del día, el Consejo de Administración de la Sociedad, por unanimidad de votos de los presentes, resolvió designar como delegados especiales a los señores Omar Lugo Andere, Diódoro Batalla Palacios, Marcos Shamosh Levy y Juan Daniel Sauza Sosa para que cualquiera de ellos de manera individual o conjunta, emita las copias autenticadas que se requieran del acta de esta sesión, comparezca ante Notario Público de su elección, en caso de ser necesario, a protocolizarla total o parcialmente y para que por sí o por las personas que designen se tramiten la o las inscripciones correspondientes en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, así como para que realicen cualquier acto o gestión, incluyendo cualquier solicitud ante las autoridades competentes, que se requiera para cumplimentar y formalizar las resoluciones adoptadas en esta sesión por el Consejo de Administración.

Finalmente, se hace constar que los consejeros contaron con la información necesaria para la adopción de las resoluciones tomadas en esta junta, y que una vez que manifestaron no tener otro asunto que tratar, se dio por terminada la reunión.

No habiendo más asuntos que tratar se dio por terminada la Sesión a las 15:00 horas del día de su celebración, levantándose la presente acta para constancia misma que firman el Presidente y el Secretario para los efectos a que haya lugar.

Presidente

Secretario

Sr. Elias Cababie Daniel

Lic. Omar Lugo Andere

EL SUSCRITO, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GRUPO GICSA, S.A.B DE C.V., HAGO CONTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE ESTÁ INTEGRADO POR CINCO HOJAS, ES EL TEXTO DEL ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADA EL PASADO 25 DE AGOSTO DE 2020.

CIUDAD DE MÉXICO, A 26 DE AGOSTO DE 2020.



LIC. OMAR LUGO ANDERE
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN