
SUPLEMENTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

ce
h S
m

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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CONSTITUIDO POR **GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.** DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO AUTORIZADO DE HASTA **\$9,000,000,000.00 (NUEVE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)** O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (“UDIS”), CON CARÁCTER REVOLVENTE SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE 25,000,000 (VEINTICINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES (“CERTIFICADOS BURSÁTILES”) CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

MONTO DE LA OFERTA:
\$2,500,000,000.00 (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

Características de la Sexta Emisión al amparo del Programa:

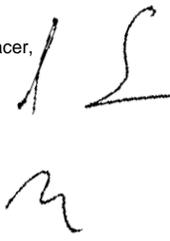
Denominación de la Emisora:	Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Monto autorizado del Programa:	Hasta \$9,000,000,000.00 (NUEVE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles.
Vigencia del Programa:	5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Número y Fecha del Oficio de Autorización emitido por la CNBV:	153/6054/2015 de fecha 7 de diciembre de 2015.
Clave de Pizarra:	GICSA 19.
Número de Emisión:	Sexta al amparo del Programa.
Tipo de Oferta:	Pública Primaria Nacional.
Monto de la Emisión:	\$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles:	25,000,000 (veinticinco millones) de Títulos.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Denominación los Certificados Bursátiles:	Pesos
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Recursos Netos que obtendrá la Emisora con la Colocación:	\$2,452,863,150.17 (dos mil cuatrocientos cincuenta y dos millones ochocientos sesenta y tres mil ciento cincuenta Pesos 17/100 M.N.). Para un desglose de los gastos relacionados con la emisión, ver sección “Gastos Relacionados con la Oferta” del presente suplemento informativo.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta:	26 de marzo de 2019
Mecanismo de colocación:	Construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Cierre del Libro:	27 de marzo de 2019
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	27 de marzo de 2019
Fecha de Emisión:	28 de marzo de 2019
Fecha de Registro en la BMV:	28 de marzo de 2019
Fecha de Liquidación:	28 de marzo de 2019
Plazo de la Emisión:	1,092 días equivalentes a aproximadamente 3 años.
Fecha de Vencimiento:	24 de marzo de 2022
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la Emisión:	HR AA- con Perspectiva Estable en escala nacional, la cual significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “-” representa una posición de debilidad relativa dentro de la misma escala de la emisión. Se recomienda a los inversionistas consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al suplemento como Anexo “B”.
Calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., a la Emisión:	AA-/M en escala nacional, la cual agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Se recomienda a los inversionistas consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al suplemento como Anexo “C”.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión son quirografarios y no cuentan con garantía alguna.
Tasa de interés aplicable para el Primer Periodo de Intereses:	11.56%
Intereses:	De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Calendario de Pago de Intereses”, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o saldo insoluto, a la tasa anual a que se hace referencia a continuación, que el representante común calculará 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses (cada uno un “ <u>Periodo de Intereses</u> ”), conforme al calendario de pagos que aparece en el título que documenta

Ge
/ S
m

la presente emisión y que se reproduce en este suplemento (en lo sucesivo, la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir del inicio de cada Período de Intereses y que registrará precisamente durante ese Período de Intereses. La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 305 (trescientos cinco) puntos base a la tasa de interés interbancaria de equilibrio ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la tasa de interés bruto anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la tasa de interés bruto anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el representante común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 305 (trescientos cinco) puntos base a la TIIE, se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Para determinar la tasa de interés bruto anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento. En términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, y para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida sustituirán a dichos cupones. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio título de crédito, el día señalado para su vencimiento.

- El representante común dará a conocer a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval (por escrito), y a la BMV (a través del EMISNET), o por cualesquiera de los medios que estas determinen, y con por lo menos 2 días hábiles antes de la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses y, en su caso, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.
- Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago de principal, se devengará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.00% a la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común y en la misma moneda que la suma principal.
- Destino de los Fondos:** El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el suplemento informativo así como el título correspondiente, será para liquidar en su totalidad la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra GICSA 15-2 emitidos el 10 de diciembre de 2015 por \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), a una tasa de interés bruto anual igual a TIIE + 275 puntos base, y con fecha de vencimiento 28 de marzo de 2019.
- Amortización:** En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente.
- Amortización anticipada:** La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial, los Certificados Bursátiles en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, conforme a lo descrito en el Título y Suplemento correspondiente.
- Régimen Fiscal:** La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2019 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 1.04% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.
- Periodicidad en el pago de intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 días (durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el calendario previsto en la sección "Calendario de Pago de Intereses" que aparece en el suplemento informativo y en el título que documenta la emisión, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 25 de abril de 2019.
- Lugar y forma de pago de principal e intereses:** El lugar de amortización y pago de principal e intereses será en las oficinas del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía de Cuajimalpa, C.P.05120, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 55-5148-0400. La Emisora entregará a Indeval, el día en que deba efectuar dichos pagos, a más tardar a las 11:00 horas, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.
- Obligaciones de dar, hacer y no hacer:** La presente emisión de Certificados Bursátiles cuenta con diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, conforme a lo descrito en el Título y en presente el Suplemento.

Ge



Casos de Vencimiento Anticipado:

La presente emisión de Certificados Bursátiles cuenta con diversos casos de Vencimiento Anticipado, conforme a lo descrito en el Título y en el presente Suplemento.

Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente emisión:

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (en lo sucesivo, los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (en lo sucesivo, los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil Original). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales (de conformidad con el "Calendario de Pago de Intereses" previsto en el presente suplemento informativo así como en el título correspondiente); en el entendido de que los Certificados Bursátiles Adicionales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad del período de intereses durante el cual fueron emitidos. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.

Posibles adquirentes:

Estos Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Plan de Distribución:

Los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también se colocarán entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Representante Común:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Intermediarios Colocadores Conjuntos:

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

Factores de riesgo:

En adición a los factores de riesgo descritos en el Prospecto del Programa, el público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen en la Sección "II. FACTORES DE RIESGO" del Suplemento, incluyendo el factor de riesgo denominado "Aplicación de nuevas normas contables".

INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS:



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Actinver



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer



HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero HSBC

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente colocación pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos preventivamente bajo el número 2953-4.15-2017-002-03 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. 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 este suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este suplemento informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

El prospecto de colocación del Programa y el suplemento informativo correspondiente a la presente emisión son complementarios y podrán consultarse en Internet en las páginas electrónicas www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv. El prospecto de colocación del Programa y este suplemento informativo se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, a 28 de marzo de 2019.

Aut. CNBV para su publicación 153/11597/2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

Ge
1 S
m

ÍNDICE

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y LOS VALORES	6
II. FACTORES DE RIESGO	19
III. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES	21
IV. DESTINO DE LOS FONDOS	24
V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	25
VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	27
VII. ESTRUCTURA DEL CAPITAL ANTES Y DESPUÉS DE LA OFERTA	28
VIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA	29
IX. ASAMBLEAS DE TENEDORES	33
X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	36
XI. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	39
XII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES	40
XIII. INFORMACIÓN FINANCIERA	48
Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx .	
XIV. CALIFICACIONES OTORGADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y VERUM CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V. A LA EMISIÓN	50
XV. PERSONAS RESPONSABLES	51
XVI. ANEXOS	
(A) TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN	
(B) CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	
(C) CALIFICACIÓN OTORGADA POR VERUM CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V.	
(D) OPINIÓN LEGAL	
(E) ESTADOS FINANCIEROS	
Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx .	

ce
1 2
m

El presente suplemento es parte integrante del prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en el presente suplemento informativo. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en el presente suplemento informativo deberá entenderse como no autorizada por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.; ni por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

Todos los términos utilizados en el presente suplemento informativo que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el prospecto del Programa. Los anexos incluidos en el presente suplemento informativo forman parte integrante del mismo.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 2
m

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y LOS VALORES

DENOMINACIÓN DE LA EMISORA

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo e indistintamente, "GICSA", la "Emisora" o la "Compañía").

TIPO DE OFERTA

Primaria nacional.

TIPO DE VALOR

Certificados Bursátiles.

MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA

Hasta \$9,000,000,000.00 (Nueve mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente.

VIGENCIA DEL PROGRAMA

5 años.

NÚMERO DE EMISIÓN

Sexta emisión al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la Emisora.

MONTO DE LA EMISIÓN

\$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

25,000,000 (veinticinco millones) de Títulos.

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.

DENOMINACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Pesos.

PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN

\$2,452,863,150.17 (dos mil cuatrocientos cincuenta y dos millones ochocientos sesenta y tres mil ciento cincuenta Pesos 17/100 M.N.).

CLAVE DE PIZARRA

La clave de pizarra de la presente emisión del Programa será GICSA 19.

ce
1 2
m

CALIFICACIONES OTORGADAS A LA EMISIÓN POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y VERUM CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V.:

Para la presente emisión de Certificados Bursátiles, la Compañía ha recibido de HR Ratings de México, S.A. de C.V., la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable en escala nacional, la cual significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “-” representa una posición de debilidad relativa dentro de la misma escala de la emisión. Se recomienda a los inversionistas consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al presente suplemento como Anexo “B”.

Asimismo, para la presente emisión de Certificados Bursátiles, la Compañía ha recibido de Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., la calificación de AA-/M en escala nacional, la cual agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Se recomienda a los inversionistas consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al presente suplemento como Anexo “C”.

PLAZO DE LA EMISIÓN

1,092 días equivalentes a aproximadamente 3 años.

INTERESES

Para determinar el monto de los intereses pagaderos en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el representante común utilizará la fórmula que aparece en el título que documenta la presente emisión, la cual se reproduce en el contenido del presente suplemento informativo. Ver la sección III.- Forma de Cálculo de los Intereses.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el calendario de pago de intereses que aparece en el título que documenta la presente emisión y en este suplemento informativo, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 25 de abril de 2019.

CALENDARIO DE PAGO DE INTERESES

Periodo de Intereses	Fecha de inicio del periodo de intereses	Días del periodo de intereses	Fecha de pago de intereses
1	28 de marzo de 2019	28	25 de abril de 2019
2	25 de abril de 2019	28	23 de mayo de 2019
3	23 de mayo de 2019	28	20 de junio de 2019
4	20 de junio de 2019	28	18 de julio de 2019
5	18 de julio de 2019	28	15 de agosto de 2019
6	15 de agosto de 2019	28	12 de septiembre de 2019
7	12 de septiembre de 2019	28	10 de octubre de 2019
8	10 de octubre de 2019	28	7 de noviembre de 2019
9	7 de noviembre de 2019	28	5 de diciembre de 2019
10	5 de diciembre de 2019	28	2 de enero de 2020
11	2 de enero de 2020	28	30 de enero de 2020

12	30 de enero de 2020	28	27 de febrero de 2020
13	27 de febrero de 2020	28	26 de marzo de 2020
14	26 de marzo de 2020	28	23 de abril de 2020
15	23 de abril de 2020	28	21 de mayo de 2020
16	21 de mayo de 2020	28	18 de junio de 2020
17	18 de junio de 2020	28	16 de julio de 2020
18	16 de julio de 2020	28	13 de agosto de 2020
19	13 de agosto de 2020	28	10 de septiembre de 2020
20	10 de septiembre de 2020	28	8 de octubre de 2020
21	8 de octubre de 2020	28	5 de noviembre de 2020
22	5 de noviembre de 2020	28	3 de diciembre de 2020
23	3 de diciembre de 2020	28	31 de diciembre de 2020
24	31 de diciembre de 2020	28	28 de enero de 2021
25	28 de enero de 2021	28	25 de febrero de 2021
26	25 de febrero de 2021	28	25 de marzo de 2021
27	25 de marzo de 2021	28	22 de abril de 2021
28	22 de abril de 2021	28	20 de mayo de 2021
29	20 de mayo de 2021	28	17 de junio de 2021
30	17 de junio de 2021	28	15 de julio de 2021
31	15 de julio de 2021	28	12 de agosto de 2021
32	12 de agosto de 2021	28	9 de septiembre de 2021
33	9 de septiembre de 2021	28	7 de octubre de 2021
34	7 de octubre de 2021	28	4 de noviembre de 2021
35	4 de noviembre de 2021	28	2 de diciembre de 2021
36	2 de diciembre de 2021	28	30 de diciembre de 2021
37	30 de diciembre de 2021	28	27 de enero de 2022
38	27 de enero de 2022	28	24 de febrero de 2022
39	24 de febrero de 2022	28	24 de marzo de 2022

TASA DE INTERES BRUTO ANUAL APLICABLE AL PRIMER PERIODO DE INTERESES

11.56%.

INTERESES MORATORIOS

En caso de incumplimiento en el pago de principal, se devengará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.00% a la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común la Emisora y en la misma moneda que la suma principal.

AMORTIZACIÓN

En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la emisión contra la entrega del título. En caso de que la fecha de pago de principal no sea un día hábil la liquidación se realizará el día hábil inmediato siguiente sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El representante común deberá informar por escrito a Indeval, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través del

ce
1 2
m

EMISNET o de los medios que ésta determine, con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, el monto de la amortización correspondiente.

En caso de que el pago de principal no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar el título, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no el título, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:

La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial, los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada, así como, en su caso, cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles. En caso que la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se lleve a cabo con anterioridad a la siguiente fecha de pago de intereses contemplada, se calcularán los intereses devengados y no pagados dividiendo la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el Periodo de Intereses correspondiente, entre el número de días que comprenda dicho Periodo de Intereses, multiplicado por el número de días naturales transcurridos desde el inicio del Periodo de Intereses hasta a la fecha en que efectivamente tenga lugar la amortización anticipada. Lo anterior, en el entendido que no se computará el día en que se realice la amortización anticipada, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a la 11:00 horas, el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, la Emisora deberá pagar la cantidad que sea mayor entre: (i) el importe de principal pendiente de pago de los Certificados Bursátiles; o (ii) el "precio limpio" calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los 30 días hábiles anteriores a la fecha de amortización anticipada en que haya existido información disponible conforme a la valuación proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER) (misma que podrá ser consultada en las páginas de internet de dichos proveedores de precios www.piplatam.com y www.valmer.com.mx respectivamente), multiplicado por el importe de principal a amortizar dividido entre el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil, según sea el caso (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada").

La Emisora publicará en su página de internet en la dirección www.gicsa.com.mx dicha información.

Para tales efectos, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común, a la CNBV, a la BMV y al Indeval por escrito o a través de los medios que ella determine, al menos 7 (siete) Días Hábiles anteriores a la fecha en que pretenda llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, y el Representante Común calculará y determinará el Precio de Amortización Anticipada correspondiente a la amortización anticipada. Una vez determinado dicho Precio de Amortización Anticipada, el Representante Común 6 (seis) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada respectiva, deberá dar el aviso correspondiente a la Emisora, a la CNBV, a través del STIV-2, al Indeval por escrito o por los medios que este determine, a la BMV y a los Tenedores a través del EMISNET, debiendo precisar el importe de la amortización correspondiente.

FUENTE DE LOS RECURSOS

La Emisora utilizará recursos propios para realizar el pago tanto de los intereses como de la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles al amparo de la Sexta emisión.

ce
1 S
m

RÉGIMEN FISCAL

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2019 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 1.04% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.

GARANTÍA

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión son quirografarios y no cuentan con garantía alguna.

DEPOSITARIO

El título que ampara los Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito en el INDEVAL.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL

El lugar de amortización y pago de principal e intereses será en las oficinas del INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica, contra la entrega del título o constancia que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía de Cuajimalpa, C.P.05120, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 55-5148-0400. La Emisora entregará a Indeval, el día en que deba efectuar dichos pagos, a más tardar a las 11:00 horas, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.

MECANISMO DE COLOCACIÓN

Construcción de libro mediante asignación discrecional.

FECHA DE LA PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA

26 de marzo de 2019.

ce
1 2
m

FECHA DE CIERRE DEL LIBRO

27 de marzo de 2019.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS

27 de marzo de 2019.

FECHA DE EMISIÓN

28 de marzo de 2019.

FECHA DE REGISTRO EN LA BMV

28 de marzo de 2019.

FECHA DE LIQUIDACIÓN

28 de marzo de 2019.

FECHA DE VENCIMIENTO

24 de marzo de 2022.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA**Obligaciones de Dar**

Realizar los pagos de principal e intereses que se derivan del título.

Obligaciones de Hacer

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, salvo que los Tenedores de la Mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, GICSA se obliga a:

1. Estados Financieros. Simultáneamente a la presentación de la información trimestral o anual a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la BMV y al público inversionista en los términos del Artículo 33 de la Circular Única o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, enviar al Representante Común un ejemplar completo de dicha información por correo electrónico, la cual estará apegada a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

2. Otros Reportes. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones aplicables. Adicionalmente, previa solicitud por escrito del Representante Común, la Emisora deberá entregarle un certificado indicando el cumplimiento por parte de la Emisora y sus subsidiarias de las "Obligaciones de Dar" "Obligaciones de Hacer" y "Obligaciones de No Hacer" contenidas en el presente Suplemento. Asimismo, la Emisora deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora y sus subsidiarias.

3. Uso de Recursos derivados de la Emisión. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en los documentos de la Emisión.

ce
1 S
m

4. Inscripción y listado de Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y el listado en el listado de valores de la BMV.

5. Existencia Legal; Contabilidad y Autorizaciones.

a. Conservar su existencia legal, y la de sus subsidiarias, y mantenerse como negocio en marcha, salvo (i) por lo permitido en numeral (3) (Fusiones y Escisiones) de la sección de “Obligaciones de No Hacer” más adelante y (ii) en el caso que la Emisora determine de buena fe que es conveniente disolver o liquidar alguna subsidiaria con el fin de eficientar la estructura corporativa y las operaciones de la Emisora y sus subsidiarias, siempre y cuando dicha disolución o liquidación no afecte de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

b. Mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

c. Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades y las de sus subsidiarias, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

6. Activos; Seguros.

a. Mantener los bienes necesarios para la realización de sus actividades y las de sus subsidiarias en buen estado (con excepción del desgaste y deterioro normales), y hacer las reparaciones, reemplazos y mejoras necesarias. Para efectos de lo establecido en el párrafo inmediato anterior por “bienes necesarios” se entenderá únicamente aquellos cuya pérdida, deterioro o falta de mantenimiento afecte de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

b. La Emisora deberá contratar, y hacer que sus subsidiarias contraten, con compañías de seguros de reconocido prestigio, los seguros establecidos en las disposiciones legales conforme a las prácticas actuales de GICSA.

7. Pari Passu. Tomar todas las acciones y medidas necesarias a efecto de que las obligaciones de pago amparados por los Certificados Bursátiles tengan una prelación preferente o al menos equivalente respecto de toda la demás deuda, presente o futura, garantizada y no subordinada, de la Emisora.

8. Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de la Emisión. Si alguna de las agencias calificadoras realiza una baja en la calificación inicial u original de la Emisión, la Emisora se verá obligada a incrementar en 25 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles por cada *notch* que disminuya la calificación. En caso de que el número de *notches* que baje la calificación respecto a la inicial sea diferente entre las agencias calificadoras, se considerará aquella calificación menor.

9. Calificación adicional. La Emisora deberá obtener una calificación de otra agencia calificadora dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles.

Handwritten initials 'ce' at the top, a signature 'IS' in the middle, and a signature 'm' at the bottom.

Obligaciones de No Hacer

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, salvo que los Tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, GICSA se obliga a:

1. Razón de Cobertura de Intereses Consolidada. No permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la Razón de Cobertura de Intereses Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen al finalizar los 2 (dos) trimestres consecutivos, sea menor de 2.00 a 1.00. El término "Razón de Cobertura de Intereses Consolidada" significa, para cualquier periodo, el resultado de dividir la UAFIDA Consolidada de la Emisora de los últimos 12 (doce) meses entre el Gasto Financiero Neto de los últimos 12 (doce) meses de la Emisora.

"UAFIDA Consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las IFRS, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), excluyendo los ingresos y gastos por cuenta y orden de terceros. "Gasto Financiero Neto" significa el Gasto Financiero, menos intereses generados por efectivo e inversiones temporales durante los últimos 12 (doce) meses y ganancias obtenidas en instrumentos financieros con fines de cobertura de la tasa de interés durante los últimos 12 (doce) meses. "Gasto Financiero" significa los intereses pagados en los últimos 12 (doce) meses reflejados en los últimos estados de resultados consolidados de la Emisora disponibles a la fecha de cálculo correspondiente, ya sean internos o auditados, según corresponda.

2. Giro de Negocios. No cambiar el giro preponderante de su negocio y la de sus subsidiarias consideradas en conjunto.

3. Fusiones y Escisiones. La Emisora no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) no tuviere lugar un Caso de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que con el transcurso del tiempo o mediante notificación, se convertiría en un Caso de Vencimiento Anticipado, como resultado de dicha fusión, consolidación o escisión, y (iii) la fusión y escisión no afecten de manera materialmente adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

4. Pago de Dividendos. Pagar dividendos o realizar cualquier otra distribución a sus accionistas si (i) la Emisora se encuentra en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Suplemento, o (ii) si con el pago de dicho dividendo GICSA incurre en un incumplimiento conforme al título que documenta la presente Emisión.

5. Operaciones con Partes Relacionadas. Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta, o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

"Parte Relacionada" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por o esté bajo el control común de dicha persona.

ce
1 S
m

6. Disminución del Capital Social. La Compañía no puede disminuir su capital social en más del 10.0% respecto al monto mostrado al momento de la emisión. En caso de que la disminución sea mayor a dicho porcentaje, la Compañía tendrá que amortizar parcialmente Certificados Bursátiles, en proporción a la reducción de capital realizada.

7. Ventas de Activos. La Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, en una o en varias series de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio, (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas), y (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a fideicomisos de administración, de garantía u otros. Las restricciones establecidas en la oración anterior no aplicarán respecto de (A) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que representen un monto total igual o menor al 10% (diez por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, (B) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en un Caso de Vencimiento Anticipado (C) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la Emisión, y (D) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora.

8. Limitaciones en el Nivel de Endeudamiento. La Emisora no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 50% de los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

9. Nuevas Emisiones de Certificados Bursátiles. La Compañía no podrá realizar una(s) nueva(s) emisión(es) de Certificados Bursátiles sin antes confirmar con las Agencias Calificadoras que, tras el nuevo apalancamiento generado por la(s) nueva(s) emisión(es), la calificación asignada a las Emisiones en Circulación no se vea disminuida.

Deuda Total significa la deuda contratada con alguna Institución Financiera, Emisiones Bursátiles o aquella que genera intereses.

10. Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. La Emisora no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% sobre el valor de los activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

Además de las obligaciones establecidas en el título y en el presente suplemento, la Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV, las disposiciones aplicables y en el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

ce
1 2
m

CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "Caso de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

1. Falta de Pago Oportuno de Intereses. Si la Emisora, dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo, tratándose del último pago de interés, el cual, deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.

2. Información Falsa o Incorrecta. Si la Emisora proporciona al Representante Común o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al título que documenta la presente Emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha situación.

3. Incumplimiento de Obligaciones conforme al Título. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias incumplen con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Suplemento y en el Título que documenta la presente Emisión, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento, salvo aquellas obligaciones que tengan preestablecido un plazo en concreto para su cumplimiento.

4. Incumplimiento de Obligaciones que No Deriven del Título. Si se declarare el vencimiento anticipado por incumplimiento confirmado de cualquier convenio, acta de emisión, contrato de crédito o algún instrumento similar, que evidencie deudas en donde el acreedor sea una institución financiera nacional o extranjera o se trate de un financiamiento bursátil de la Emisora que individualmente o en su conjunto importen una cantidad equivalente, en cualquier moneda, a EUA\$20'000,000.00 (veinte millones de dólares), moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

5. Insolvencia. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias importantes fuere declarada en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

6. Sentencias. Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto siempre que su incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios o si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora, y si dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya pronunciado la resolución del Juez.

7. Expropiación, Intervención o Revocación de Concesión. Si cualquier autoridad (i) expropia, interviene o asume legalmente la posesión, administración o el control de activos de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, de tal suerte que se afecten de manera sustancial las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada afectándose la capacidad de pago y la solvencia de GICSA: o (ii) desplazare a, o limitare las facultades de la administración de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias y dicho desplazamiento o limitación subsiste por un período mayor a 90 (noventa) días naturales y se afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA;

ce
1 S
m

8. Cambio de Control. Si los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejaren de tenerlo, o si la Emisora deja de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus Subsidiarias, salvo en el caso de fusión entre Subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso (5) anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora la Emisora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable sin que el incumplimiento haya sido subsanado), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) tenedor o grupo de tenedores entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso y previo aviso por escrito del Representante Común a la Emisora, esta última se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (2) a (8) de esta sección "Casos de Vencimiento Anticipado (y hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser declaradas vencidas anticipadamente por el Representante Común mediante aviso por escrito a la Emisora, siempre y cuando cualquier tenedor o grupo de tenedores que represente cuando menos la Mayoría de los Certificados Bursátiles, entregue una notificación escrita al Representante Común solicitando expresamente que declare vencidos anticipadamente dichos Certificados Bursátiles, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna.

La Emisora deberá notificar al Representante Común en caso de que se presente cualquier de los supuestos de Causas de Vencimiento Anticipado. En este sentido, una vez que el Representante Común tenga conocimiento de que se ha presentado un Caso de Vencimiento Anticipado, deberá de notificar a BMV, a CNBV y a Indeval, a través de los medios que éstas determinen, respecto de la actualización de dicha Causa de Vencimiento Anticipado y una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, para lo cual deberá proporcionar el documento mediante el cual se haya hecho constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRESENTE EMISIÓN

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de esta emisión de Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de

ce
1 S
m

pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales (de conformidad con el “Calendario de Pago de Intereses” previsto en el presente suplemento informativo); en el entendido, que los Certificados Bursátiles Adicionales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad del período de intereses durante el cual fueron emitidos.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(i) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y la emisión de dichos Certificados Bursátiles Adicionales no tenga como consecuencia la disminución de la calificación de los Certificados Bursátiles Originales;

(ii) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa a menos que se autorice un monto adicional como resultado de la ampliación del Programa y se hayan obtenido las autorizaciones gubernamentales necesarias para ello;

(iii) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en INDEVAL. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir (i) el monto total de la emisión; (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales); (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales); y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales;

(iv) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación;

(v) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales a esta emisión de Certificados Bursátiles; y

(vi) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones del mercado o a que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales sea distinta a una fecha de pago de intereses.

POSIBLES ADQUIRENTES

Estos Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

ce
1 S
m

INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver ("Actinver"), Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer ("BBVA Bancomer") y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC ("HSBC").

REPRESENTANTE COMÚN

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

SESIÓN DE CONSEJO QUE APROBÓ LA EMISIÓN

El Consejo de Administración de la Emisora, mediante las resoluciones adoptadas en la sesión de dicho Consejo de fecha 22 de octubre de 2015, aprobó entre otros asuntos, la realización de la presente emisión de Certificados Bursátiles.

AUTORIZACIÓN DE LA CNBV

Con fecha 7 de diciembre de 2015 y mediante oficio número 153/6054/2015, la CNBV autorizó a la Emisora un programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$6,000,000,000.00 (Seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, que se encuentra inscrito preventivamente con el número 2953-4.15-2015-001 en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

Con fecha 16 de octubre de 2017 y mediante oficio número 153/10736/2017, la CNBV autorizó a la Emisora aumentar el monto autorizado del Programa, por una cantidad de \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, resultando en un monto total autorizado del Programa de hasta \$9,000,000,000.00 (Nueve mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión tomando como referencia el valor de éstas en cada fecha de emisión, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

II. FACTORES DE RIESGO

En adición a los factores de riesgo descritos en el Prospecto del Programa, el público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se está expuesto. Riesgos e incertidumbres adicionales que la Emisora desconoce o que en la actualidad no considera relevante también podrían afectar sus operaciones.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podría causar un efecto adverso en nuestro negocio.

Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de virus informáticos, códigos maliciosos, denegación de servicio, *softwares* defectuosos y otras perturbaciones o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías, han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Las acciones preventivas que tomamos para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger nuestra red e información podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético masivo en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético masivo en nuestros sistemas incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de nuestros servicios, litigios y daños a nuestra reputación.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podrían causar fallas en nuestros equipos o interrumpir nuestras operaciones. Dichas fallas, incluso cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve, podrían causar pérdidas significativas o caídas en el precio de mercado de nuestras acciones. Además, las pérdidas potenciales derivadas de eventos relacionados con ataques cibernéticos y afectaciones a nuestra red podrían superar la cobertura que amparan nuestros seguros.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin nuestro consentimiento, de información financiera valiosa y datos confidenciales de nuestros clientes y negocio, provocando fallas en la protección de la privacidad de nuestros clientes y negocio.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

La Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título. Al ser una facultad del Representante Común, más no una obligación, el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

La información que revise el Representante Común para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo será únicamente aquella que le proporcionen para ese propósito.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, el Representante Común tiene el derecho y está facultado de solicitar a la Emisora, o a cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. El Representante Común, cumplirá con sus obligaciones de verificación a su cargo, únicamente a través de la información que se le haya proporcionado para tales fines por la Emisora o la persona a quien haya requerido dicha información.

ce
1 S
m

Cambios en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión y activo diferido con motivo del impuesto sobre la renta.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión y activo diferido con motivo del impuesto sobre la renta, involucran diversas variables, estimaciones y juicio de valor por parte de nuestra administración. Cualquier cambio en la determinación del valor razonable de nuestras propiedades de inversión y activo diferido con motivo del impuesto sobre la renta, derivados de cambios a la normatividad aplicable, principios y prácticas aceptadas, o por cualquier otra causa, pudiera causar un efecto negativo en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Aplicación de nuevas normas contables.

Algunas Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs" o "IFRS" por sus siglas en inglés) han sido modificadas recientemente y otras podrían ser modificadas o entrar en vigor en el futuro. Al respecto, estamos llevando a cabo un análisis de los impactos que se espera, por lo que no podemos asegurar que no pudieran tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación.

La adopción inicial de estas nuevas normas podrían tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Emisora a la fecha del presente suplemento, así como en nuestros procesos internos, de operaciones y el cumplimiento de obligaciones contractuales. Por otro lado, la aplicación NIIF 16 "Arrendamientos", a partir del 1 de enero de 2019, podría originar (i) ciertos impactos en los estados de situación financiera y en los estados de resultados consolidados de la Emisora, así como adecuaciones a ciertos controles y procesos internos requeridos para su aplicación, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su conjunto, no se han terminado de cuantificar y/o determinar a la fecha; y (ii) una relativa falta de comparabilidad de la información financiera consolidada de la Emisora en periodos anteriores a las fechas de adopción inicial NIIF 16, por la aplicación del método retrospectivo acumulado que podría adoptar la Emisora, el cual es permitido por dichas normas, y que consiste en reconocer cualquier ajuste acumulado originado por la nueva normatividad, a partir de la fecha de su adopción inicial, en el capital contable consolidado de la Emisora, sin tener que reformular periodos comparativos presentados en los estados financieros consolidados, pero revelando ciertos efectos que no hubieran tenido estas nuevas normas en el año de adopción.

La aplicación inicial de las nuevas normas puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. Lo anterior podría tener un efecto negativo en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación o la capacidad de pago de la Emisora.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

III. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Calendario de Pago de Intereses”, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o saldo insoluto, a la tasa anual a que hace referencia el siguiente párrafo, que el representante común calculará 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses (cada uno un “Periodo de Intereses”), conforme al calendario de pagos que aparece en el título que documenta la presente emisión y que se reproduce en este suplemento (en lo sucesivo, la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que registrará precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 305 (trescientos cinco) puntos base a la tasa de interés interbancaria de equilibrio (“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la tasa de interés bruto anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la tasa de interés bruto anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el representante común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 305 (trescientos cinco) puntos base a la TIIE, se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Para determinar la tasa de interés bruto anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

TR = TIIE o Tasa de Interés de Referencia más 305 (trescientos cinco) puntos base.

PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 días en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, o si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

ce
1 2
m

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal o saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo. El representante común dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 2 días hábiles antes de la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar.

El representante común dará a conocer a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval (por escrito), y a la BMV (a través del EMISNET), o por cualesquiera de los medios que estas determinen, y con por lo menos 2 días hábiles antes de la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses y, en su caso, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

En caso de que en algún Periodo de Intereses el monto de intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En caso que ocurran amortizaciones parciales de principal, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles:

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

En donde:

SIP = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles.

SIPI-1= Valor nominal o saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles, en la fecha de pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha fecha de pago).

AM = Monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles en la fecha de pago inmediata anterior.

Para determinar el saldo insoluto de principal de cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNA = SIP / NC$$

ce
1 2
m

En donde:

VNA = Valor nominal ajustado o saldo insoluto de principal de cada Certificado Bursátil.

SIP = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles.

NC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora ha determinado que el Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, y para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del Título, el día señalado para su vencimiento.

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

IV. DESTINO DE LOS FONDOS

La Emisora obtendrá en la emisión \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la emisión que ascienden aproximadamente a \$47,136,849.83 (cuarenta y siete millones ciento treinta y seis mil ochocientos cuarenta y nueve Pesos 83/100 M.N.), lo que resultará en recursos netos por aproximadamente \$2,452,863,150.17 (dos mil cuatrocientos cincuenta y dos millones ochocientos sesenta y tres mil ciento cincuenta Pesos 17/100 M.N.).

El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el suplemento informativo así como el título correspondiente, será para liquidar en su totalidad la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra GICSA 15-2 emitidos el 10 de diciembre de 2015 por \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), a una tasa de interés bruto anual igual a TIIE + 275 puntos base, y con fecha de vencimiento 28 de marzo de 2019.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente emisión contempla la participación de Actinver, BBVA Bancomer y HSBC (los Intermediarios Colocadores), quienes ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo de la presente emisión. De ser este el caso, el criterio para seleccionar a las casas de bolsa que participen en el sindicato colocador, será el de designar a aquellas que tengan una amplia capacidad para distribuir los Certificados Bursátiles. El monto de la presente emisión es de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) y la fecha de cierre del libro está prevista para que suceda el 27 de marzo de 2019.

Los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también se colocarán entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos máximos ni mínimos por inversionista ni una tasa o sobretasa sugerida para los inversionistas en la presentación de sus posturas, y tampoco se tiene la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho o algún mecanismo de prorrateo en la asignación. Los Certificados Bursátiles se colocarán mediante el mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, la Emisora podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar en caso de que así lo crean conveniente, uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Intermediarios Colocadores recibirán órdenes para la construcción de libro a partir de las 9:00 horas de la fecha señalada en este Suplemento y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, pero en todo caso antes de las 23:59 horas del día señalado en este Suplemento para el cierre de libro.

La asignación de los Certificados Bursátiles se hará a través del mecanismo de construcción del libro, el cual cumplirá con las siguientes características:

- (a) El Aviso de Oferta Pública de la presente emisión de Certificados Bursátiles se publicará un día antes de la fecha de construcción del libro. El día de la fecha de construcción del libro, se publicará un Aviso de Colocación con Fines Informativos que contendrá las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del Sistema EMISNET de la BMV: www.bmv.com.mx.
- (b) Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción del libro mediante el criterio de asignación a tasa única.
- (c) Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se somete a las prácticas de mercado respecto a la modalidad asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores.

ce
1 2
m

- (d) Tanto la Emisora como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.
- (e) La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la BMV se realizará 2 días hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro.

La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el contrato de colocación respectivo y lo descrito en la Sección "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" de este Suplemento.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con la Emisora y periódicamente le prestan diversos servicios financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Actinver, como Intermediario Colocador distribuyó el 84.3% (ochenta y cuatro punto tres por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, de los cuales, el 10.4% (diez punto cuatro por ciento) fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) al que pertenece, representando un total de 2,200,000 Certificados Bursátiles, asignados en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta.

BBVA Bancomer, como Intermediario Colocador distribuyó el 6.8% (seis punto ocho por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, de los cuales, ninguno fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) al que pertenece.

HSBC, como Intermediario Colocador distribuyó el 8.9% (ocho punto nueve por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, de los cuales, el 2% (dos por ciento) fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) al que pertenece, representando un total de 500,000 (quinientos mil) Certificados Bursátiles, asignados en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la emisión, tendrá la oportunidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores tenían conocimiento de que cualquier Persona Relacionada (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) con el Emisor o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración adquirirían parte de los Certificados Bursátiles o si alguna persona adquiriría más del 5% (cinco por ciento) de los mismos, en lo individual o en su conjunto. El 30.75% de los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión fueron adquiridos por Personas Relacionadas del Emisor (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV).

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

La Emisora obtendrá en la emisión \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la emisión que ascienden aproximadamente a \$47,136,849.83 (cuarenta y siete millones ciento treinta y seis mil ochocientos cuarenta y nueve Pesos 83/100 M.N.), lo que resultará en recursos netos por aproximadamente \$2,452,863,150.17 (dos mil cuatrocientos cincuenta y dos millones ochocientos sesenta y tres mil ciento cincuenta Pesos 17/100 M.N.).

Los principales gastos relacionados con la emisión prevista en el presente suplemento informativo son los siguientes:¹

	Monto sin IVA	Monto con IVA
Honorarios legales	\$ 664,029.00	\$ 770,273.64
Bufete Robles Miaja, S.C.	\$ 555,165.00	\$ 643,991.40
Opinión Legal (DRB Consultores Legales, S.C.)	\$ 108,864.00	\$ 126,282.24
Estudio y trámite de CNBV	\$ 23,338.00	\$ 23,338.00
Intermediarios Colocadores	\$ 37,500,000.00	\$ 43,500,000.00
Actinver	\$ 29,750,250.00	\$ 34,510,290.00
BBVA Bancomer	\$ 3,570,000.00	\$ 4,141,200.00
HSBC	\$ 4,179,750.00	\$ 4,848,510.00
Inscripción en el RNV	\$ 875,000.00	\$ 875,000.00
Listado en la BMV	\$ 611,682.06	\$ 709,551.19
Cuota fija Indeval	\$ 75.00	\$ 87.00
Honorarios del representante común	\$ 355,000.00	\$ 411,800.00
Honorarios de las agencias calificadoras	\$ 730,000.00	\$ 846,800.00
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	\$ 420,000.00	\$ 487,200.00
Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.	\$ 310,000.00	\$ 359,600.00
Total de gastos relacionados con la oferta:	\$ 40,759,124.06	\$ 47,136,849.83

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

¹ Para mayor información sobre las labores de los participantes de la oferta, ver sección "XI. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA".

ce



VII. ESTRUCTURA DEL CAPITAL ANTES Y DESPUÉS DE LA OFERTA

La siguiente tabla comparativa muestra la estructura del capital de la Emisora considerando la emisión a que hace referencia el presente suplemento informativo:

Estructura del Capital Consolidado (Miles de Pesos constantes al 31 de diciembre de 2018)

	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
Pasivo y Capital		
Vencimientos bancarios a menos de un año	\$3,473,965	\$3,473,965
Otros pasivos circulantes	\$1,550,224	\$1,550,224
Total pasivo a corto plazo	\$5,024,189	\$5,024,189
Deuda bancaria a largo plazo	\$14,759,871	\$14,759,871
Deuda bursátil (CBs)	\$6,471,836	\$8,971,836
Otros pasivos a largo plazo	\$9,039,800	\$9,039,800
Total pasivo a largo plazo	\$30,271,507	\$32,771,507
Pasivo Total	\$35,295,696	\$37,795,696
Capital Contable	\$25,342,812	\$25,342,812
SUMA DE PASIVO Y CAPITAL	\$60,638,508	\$63,138,508

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

VIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA

Obligaciones de Dar

Realizar los pagos de principal e intereses que se derivan del título.

Obligaciones de Hacer

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, salvo que los Tenedores de la Mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, GICSA se obliga a:

1. Estados Financieros. Simultáneamente a la presentación de la información trimestral o anual a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la BMV y al público inversionista en los términos del Artículo 33 de la Circular Única o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, enviar al Representante Común un ejemplar completo de dicha información por correo electrónico, la cual estará apegada a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

2. Otros Reportes. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones aplicables. Adicionalmente, previa solicitud por escrito del Representante Común, la Emisora deberá entregarle un certificado indicando el cumplimiento por parte de la Emisora y sus subsidiarias de las “Obligaciones de Dar” “Obligaciones de Hacer” y “Obligaciones de No Hacer” contenidas en el presente Suplemento. Asimismo, la Emisora deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora y sus subsidiarias.

3. Uso de Recursos derivados de la Emisión. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en los documentos de la Emisión.

4. Inscripción y listado de Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y el listado en el listado de valores de la BMV.

5. Existencia Legal; Contabilidad y Autorizaciones:

a. Conservar su existencia legal, y la de sus subsidiarias, y mantenerse como negocio en marcha, salvo (i) por lo permitido en numeral (3) (Fusiones y Escisiones) de la sección de “Obligaciones de No Hacer” más adelante y (ii) en el caso que la Emisora determine de buena fe que es conveniente disolver o liquidar alguna subsidiaria con el fin de eficientar la estructura corporativa y las operaciones de la Emisora y sus subsidiarias, siempre y cuando dicha disolución o liquidación no afecte de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

b. Mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

c. Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades y las de sus subsidiarias, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

ce
1 2
m

6. Activos; Seguros.

a. Mantener los bienes necesarios para la realización de sus actividades y las de sus subsidiarias en buen estado (con excepción del desgaste y deterioro normales), y hacer las reparaciones, reemplazos y mejoras necesarias. Para efectos de lo establecido en el párrafo inmediato anterior por “bienes necesarios” se entenderá únicamente aquellos cuya pérdida, deterioro o falta de mantenimiento afecte de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

b. La Emisora deberá contratar, y hacer que sus subsidiarias contraten, con compañías de seguros de reconocido prestigio, los seguros establecidos en las disposiciones legales conforme a las prácticas actuales de GICSA.

7. Pari Passu. Tomar todas las acciones y medidas necesarias a efecto de que las obligaciones de pago amparados por los Certificados Bursátiles tengan una prelación preferente o al menos equivalente respecto de toda la demás deuda, presente o futura, garantizada y no subordinada, de la Emisora.

8. Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de la Emisión. Si alguna de las agencias calificadoras realiza una baja en la calificación inicial u original de la Emisión, la Emisora se verá obligada a incrementar en 25 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles por cada *notch* que disminuya la calificación. En caso de que el número de *notches* que baje la calificación respecto a la inicial sea diferente entre las agencias calificadoras, se considerará aquella calificación menor.

9. Calificación adicional. La Emisora deberá obtener una calificación de otra agencia calificadora dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles.

Obligaciones de No Hacer

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, salvo que los Tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, GICSA se obliga a:

1. Razón de Cobertura de Intereses Consolidada. No permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la Razón de Cobertura de Intereses Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen al finalizar los 2 (dos) trimestres consecutivos, sea menor de 2.00 a 1.00. El término “Razón de Cobertura de Intereses Consolidada” significa, para cualquier periodo, el resultado de dividir la UAFIDA Consolidada de la Emisora de los últimos 12 (doce) meses entre el Gasto Financiero Neto de los últimos 12 (doce) meses de la Emisora.

“UAFIDA Consolidada” significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las IFRS, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), excluyendo los ingresos y gastos por cuenta y orden de terceros. “Gasto Financiero Neto” significa el Gasto Financiero, menos intereses generados por efectivo e inversiones temporales durante los últimos 12 (doce) meses y ganancias obtenidas en instrumentos financieros con fines de cobertura de la tasa de interés durante los últimos 12 (doce) meses. “Gasto Financiero” significa los intereses pagados en los últimos 12 (doce) meses reflejados en los últimos estados de resultados consolidados de la Emisora disponibles a la fecha de cálculo correspondiente, ya sean internos o auditados, según corresponda.

2. Giro de Negocios. No cambiar el giro preponderante de su negocio y la de sus subsidiarias consideradas en conjunto.

ce
1 S
m

3. Fusiones y Escisiones. La Emisora no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) no tuviere lugar un Caso de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que con el transcurso del tiempo o mediante notificación, se convertiría en un Caso de Vencimiento Anticipado, como resultado de dicha fusión, consolidación o escisión, y (iii) la fusión y escisión no afecten de manera materialmente adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

4. Pago de Dividendos. Pagar dividendos o realizar cualquier otra distribución a sus accionistas si (i) la Emisora se encuentra en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Suplemento, o (ii) si con el pago de dicho dividendo GICSA incurre en un incumplimiento conforme al título que documenta la presente Emisión.

5. Operaciones con Partes Relacionadas. Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta, o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

"Parte Relacionada" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por o esté bajo el control común de dicha persona.

6. Disminución del Capital Social. La Compañía no puede disminuir su capital social en más del 10.0% respecto al monto mostrado al momento de la emisión. En caso de que la disminución sea mayor a dicho porcentaje, La Compañía tendrá que amortizar parcialmente Certificados Bursátiles, en proporción a la reducción de capital realizada.

7. Ventas de Activos. La Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, en una o en varias series de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio, (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas), y (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a fideicomisos de administración, de garantía u otros. Las restricciones establecidas en la oración anterior no aplicarán respecto de (A) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que representen un monto total igual o menor al 10% (diez por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, (B) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en un Caso de Vencimiento Anticipado (C) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la Emisión, y (D) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora.

8. Limitaciones en el Nivel de Endeudamiento. La Emisora no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo mas reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total

ce
1 2
m

Insoluta de la Emisora es superior a 50% de los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

9. Nuevas Emisiones de Certificados Bursátiles. La Compañía no podrá realizar una(s) nueva(s) emisión(es) de Certificados Bursátiles sin antes confirmar con las Agencias Calificadoras que, tras el nuevo apalancamiento generado por la(s) nueva(s) emisión(es), la calificación asignada a las Emisiones en Circulación no se vea disminuida.

Deuda Total significa la deuda contratada con alguna Institución Financiera, Emisiones Bursátiles o aquella que genera intereses.

10. Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. La Emisora no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% sobre el valor de los activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

Además de las obligaciones establecidas en el título y en el presente suplemento, la Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV, las disposiciones aplicables y en el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Como se puede observar en las siguientes gráficas, la Emisora muestra una amplia holgura para dar cumplimiento a las limitaciones financieras. La línea roja marca el nivel de cada limitación financiera:



[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

IX. ASAMBLEAS DE TENEDORES

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 30 (treinta) días naturales contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La publicación de la convocatoria para las asambleas de Tenedores podrá realizarse en cualquier periódico de amplia circulación nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea general de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos de los señalados en el inciso siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil en circulación que acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

f) Se requerirá que esté representado en la asamblea general de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

ii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a las obligaciones de dar, hacer y no hacer de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al Título.

iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

ce
1 2
m

iv) Cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En cualquier caso si dichas modificaciones impactan el título, la Emisora y el Representante Común deberán llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del título ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al título con la precisión de que las mismas no afectan, modifican o limitan los derechos de los Tenedores. Los Tenedores, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

g) Si la asamblea general de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el párrafo f) anterior, incisos (i) y (ii), se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de los Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

ce
1 2
m

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

(a) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los tenedores de Certificados Bursátiles y, mediante su firma en el título que documenta la presente emisión de Certificados Bursátiles ha aceptado dicho cargo.

(b) El representante común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la LMV y en las Disposiciones. El Representante Común está obligado a velar por los intereses de los tenedores de los valores, para lo cual deberá revisar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento por parte de la Emisora, y demás personas que suscriban tales documentos y presten servicios a la emisora en relación con los valores. El representante común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) Suscribir los títulos representativos de los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (2) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la emisión autorizado por la CNBV, así como el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la Emisora;
- (3) Calcular los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso;
- (4) Enviar a las autoridades competentes los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles;
- (5) Publicar cualquier información al público inversionista respecto al estado que guarda la Emisión;
- (6) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de los Certificados Bursátiles y ejecutar sus decisiones;
- (7) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (8) Otorgar, en nombre de los tenedores de los Certificados Bursátiles, en su caso, previa aprobación de la asamblea general de tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;
- (9) Recabar de la Compañía toda la información y/o documentación que sean necesarios para el ejercicio de sus atribuciones;
- (10) Representar a los tenedores de los Certificados Bursátiles ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente;
- (11) Solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la emisora la información que considere necesaria para la revisión del cumplimiento de la Emisión y del estado que guarda la Emisora y demás aspectos relacionados con los valores o la capacidad de la Emisora de cumplir con sus obligaciones. La Emisora deberá de entregar dicha información y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones, así como la periodicidad con que el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el presente numeral y la posibilidad de que publique o solicite a la Emisora se haga del conocimiento del público a través de un

evento relevante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas antes mencionadas;

- (12) Responder frente a los tenedores, terceros y la CNBV, por el debido desarrollo de sus funciones, aún cuando por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o revisión;
 - (13) En caso de que se requiera, cooperar con la Emisora para modificar los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, sin consentimiento de los Tenedores, cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de este Título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante Indeval.
 - (14) Actuar frente a la Emisora como intermediario respecto de los tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago a éstos últimos de la amortización y/o intereses correspondientes; y
 - (15) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las Disposiciones y a los sanos usos y prácticas bursátiles.
- c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el representante común en nombre o por cuenta de los tenedores, en los términos del título que los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los tenedores.
- d) El representante común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de tenedores, en el entendido de que dicha asamblea únicamente podrá designar como representante común sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito, y que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.
- e) El representante común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).
- f) Los documentos base de cada emisión deberán establecer que el Representante Común, por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente, podrá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidos en el presente artículo o en la legislación aplicable. Únicamente cuando la asamblea general de tenedores sea quien instruya al Representante Común que subcontrate a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones, podrá eximir de responsabilidad al Representante Común.
- g) El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) los artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, en lo que resulten aplicables, (ii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iii) el artículo 68 de la Circular Única.

ce
1 S
m

Asimismo, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba de los Tenedores en términos de lo establecido a continuación.

h) El representante común dará a conocer por escrito a INDEVAL, a la CNBV, a través de STIV-2, y a la BMV, a través de EMISNET, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) o los medios que ésta determine con por lo menos 2 (dos) días de anticipación a la fecha de pago de intereses, la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período y, en su caso, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

Adicionalmente, el representante común tendrá los siguientes derechos y obligaciones de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única:

I. El representante común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el título.

II. La obligación de la emisora y de las demás partes en dichos documentos, de entregar al representante común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción I anterior.

III. El derecho del representante común de solicitar a la emisora y a las demás partes en dichos documentos, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción I anterior.

IV. El representante común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo cuando se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 3 (tres) días hábiles de anticipación.

V. La obligación del representante común de solicitar inmediatamente a la emisora que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión por parte de la emisora y de las demás partes en dichos documentos. En caso de que la emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación realizada por el representante común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

VI. La obligación del representante común de rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de tenedores o al momento de concluir su encargo.

VII. El representante común podrá solicitar a la asamblea general de tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente artículo o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea. En caso de que la asamblea general de tenedores no apruebe la subcontratación, el representante común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de estas disposiciones o de las disposiciones legales aplicables.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

XI. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la emisión descrita en el presente suplemento informativo.

Emisora:



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

Intermediarios Colocadores Conjuntos:

Actinver

BBVA Bancomer | CASA DE BOLSA



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver | **Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer** | **HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC**

Abogados externos de la Compañía para la estructuración de los documentos y proceso de la emisión:

Asesores legales independientes y despacho del Licenciado en Derecho que rinde la opinión legal:

ROBLES MIAJA
ABOGADOS

Bufete Robles Miaja, S.C.

DRB
ABOGADOS

DRB Consultores Legales, S.C.

Representante Común:



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

La persona encargada de la atención a inversionistas es Luis Armando Botello Thompson, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1 Piso 23, Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120, Ciudad de México, México, Teléfono +52 55 5148 0400 y correo electrónico lbotello@gicsa.com.mx.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 2
m

XII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

Cambios en políticas contables y revelaciones

a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Emisora.

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes
- Transferencias a propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40
- Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017

La Emisora tuvo que cambiar sus políticas contables y realizar ciertos ajustes retrospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9. La mayoría de las otras modificaciones enlistadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, la Emisora ha aplicado la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 le permiten a la Emisora no re-exresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Emisora ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo

La Norma NIIF 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de GICSA se describen a continuación. La Emisora ha adoptado la NIIF 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

a) Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Emisora ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido re expresados apropiadamente.

ce
1 S
m

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la NIIF 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Emisora da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de la Emisora a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha, los cuales incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas y documentos por cobrar

Estos activos conforme la NIC 39 eran medidos a costo amortizado y continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la NIIF 9.

De acuerdo a nuestro modelo de negocio, se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no generó impacto en los activos financieros de la Emisora en cuanto a su clasificación y medición.

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Emisora contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

La Emisora cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las cuentas por cobrar.

Si bien el efectivo y los equivalentes de efectivo también están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada no es relevante, ya que todos los saldos bancarios tienen un bajo riesgo crediticio en cada fecha de reporte, ya que se mantienen con instituciones bancarias internacionales acreditadas.

Cuentas por cobrar

La Emisora aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar y activos por contrato. Esto resultó en un aumento en la provisión de pérdidas en \$4,967 miles de pesos al 1 de enero de 2018, la cual era irrelevante para efectos de los estados financieros consolidados, esto debido a la existencia de garantías en la mayor parte de los clientes.

La provisión para pérdidas aumentó en \$20,368 miles de pesos en las cuentas por cobrar durante el periodo de reporte actual.

b. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por la Emisora.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Emisora. La evaluación de la Emisora sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone a continuación:

ce
1 S
m

NIIF 16 Arrendamientos

Se han revisado todos los acuerdos de arrendamientos de la Emisora, considerando las nuevas guías contables de arrendamientos en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos de la Emisora.

La Emisora espera reconocer activos por derecho de uso de aproximadamente \$3,206,761 miles de pesos el 1 de enero de 2019, pasivos por arrendamiento de \$3,637,444 miles de pesos (después de ajustes por pagos anticipados y por pagos de arrendamiento reconocidos al 31 de diciembre de 2018).

La Emisora aplicará la norma desde su fecha de adopción obligatoria el 1 de enero de 2019.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por la Emisora.

La Emisora llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2017, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Iniciativa de revelaciones en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo - Modificaciones a la NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar".

- Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas - Modificaciones a la NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

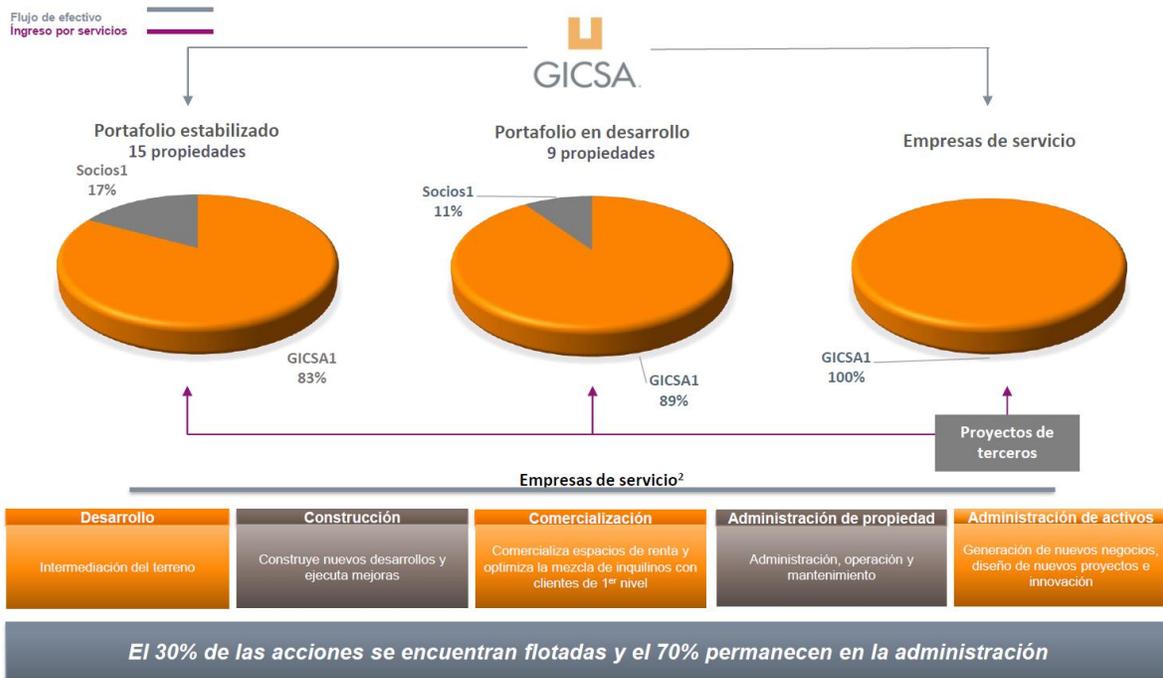
- Modificaciones a la NIC 40 "Transferencias de propiedades de inversión". Aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de "Propiedad de inversión", apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración de la Emisora anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Emisora en periodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

Modelo de negocios integrado



Nota: Información al 4T18

¹ Participación de GICSA y de los socios calculada usando el promedio ponderado de su respectiva participación en cada propiedad / proyecto y ABR total

² Subsidiarias completamente propiedad de GICSA

Highlights 2018 - Reestructura del portafolio 30 de Junio 2018

Propiedades	Participación		ABR			NOI 2018		
	Participación antes de la Operación	Participación después de la Operación	ABR Total	ABR proporcional antes de la Operación	ABR proporcional después de la Operación	NOI consolidado	NOI proporcional antes de la Operación	NOI proporcional después de la Operación
1. Torre Esmeralda III	75%	100%	23,241	17,431	23,241	153	115	153
2. Masaryk 111	75%	100%	26,468	19,851	26,468	138	104	138
3. Capital Reforma	60%	100%	60,696	36,418	60,696	322	193	322
4. Fórum Culiacán	50%	100%	39,733	19,867	39,733	215	108	215
5. Fórum Cuernavaca	50%	100%	58,701	29,351	58,701	125	63	125
6. Fórum Coatzacoalcos	25%	50%	32,375	8,094	16,187	93	23	46
7. Paseo Arcos Bosques	50%	50%	91,974	45,987	45,987	622	311	311
8. Paseo Interlomas	50%	50%	144,166	72,083	72,083	389	194	194
9. Reforma 156	75%	0%	19,314	14,486	0	8	6	0
10. Las Plazas Outlet Lerma	62.50%	0%	64,181	40,113	0	157	98	0
11. Fórum Tlaquepaque	50%	0%	50,319	25,160	0	176	88	0
12. La Isla Vallarta	50%	0%	26,109	13,055	0	49	25	0
Total portafolio compartido	53.6%	71.9%	637,277	341,893	343,097	2,447	1,327	1,505
13. City Walk	100%	100%	3,503	3,503	3,503	16	16	16
14. Forum Buenavista	100%	100%	94,973	94,973	94,973	349	349	349
15. La Isla Mérida	100%	100%	58,446	58,446	58,446	22	22	22
16. La Isla Acapulco	84%	84%	33,651	28,267	28,267	54	46	46
17. Explanada Puebla	100%	100%	86,357	86,357	86,357	23	23	23
18. Paseo Querétaro	100%	100%	80,445	80,445	80,445	28	28	28
19. Masaryk 169	100%	100%	5,747	5,747	5,747	0	0	0
Total portafolio GICSA y otros	98.5%	98.5%	363,123	357,739	357,739	492	483	483
Portafolio total	69.9%	83.4%	1,000,400	699,631	700,836	2,939	1,810	1,988
			1,204 m² de ABR proporcional adicional			Ps. 178 de NOI proporcional adicional		

*NOI de Reforma 156, Las Plazas Outlet Lerma, Forum Tlaquepaque y La Isla Vallarta calculado UDM para fines comparativos

ce
1 2
m

Portafolio icónico de primer nivel



Notas: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 4T18

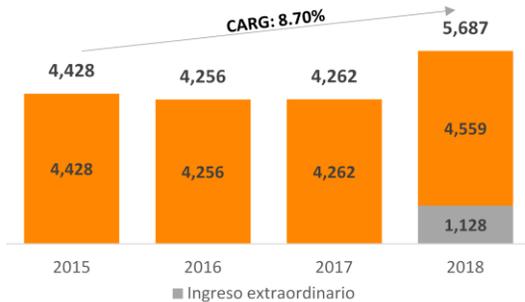
¹ Años de apertura incluyen expansiones subsecuentes.

² La Ampliación de Paseo Interlomas, La Isla Mérida, Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169 se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideraron en la tasa de ocupación.

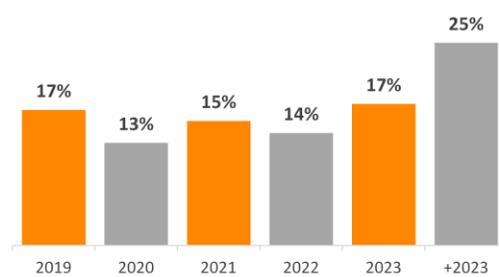
³ Incluye ocupación de la ampliación de Paseo Interlomas.

Desempeño Operacional

Ingresos totales (MXN\$mm) ¹

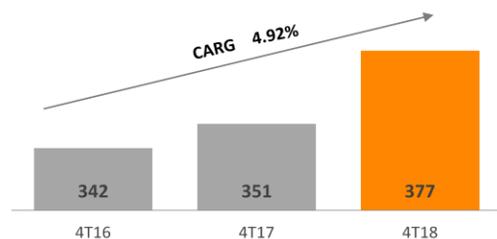


Vencimiento de contratos ²



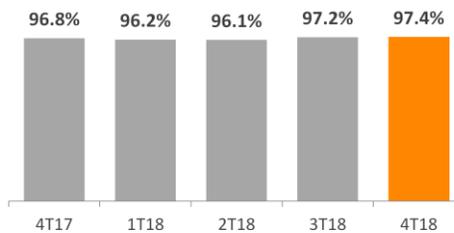
Renta mensual por m² (MXN\$)

Costo de ocupación acumulado: 8.11%



Renovación de contratos

Lease Spread 4T18 - 6.64%



Nota: Todas las cifras sólo corresponden a las propiedades operativas al 4T18.

¹ La Ampliación de Paseo Interlomas, La Isla Mérida, Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169 se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideraron en la tasa de ocupación.

² Las cifras están expresadas como porcentaje del ABR con vencimiento en un año determinado.

³ La tasa de renovación se calcula dividiendo los contratos de arrendamiento renovados entre los contratos de arrendamiento vencidos.

⁴ Lease spread definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o arrendamientos renovados.

ce
12
m

Highlights 2018 - Mallertainment

Apertura de 5 propiedades Mallertainment

- 345,239 m² de ABR
- 10,218 mmdp de inversión
- 1,289 mmdp de NOI
- 13% en promedio de YTC
- 83% de ocupación promedio
- 20 mil visitas diarias

Área de Desarrollo

Más de 150,000 m² de área de desarrollo.

Oferta Comercial Mixta

Más de 150 puertas con oferta diversa.



Comunidad
Creación de espacio para promover la cultura local.

Vanguardia Tecnológica y/o Innovación

Mínimo deberá contar con 8 propuestas digitales y/o de innovación.

Entretenimiento

40% del ABR destinado a entretenimiento.

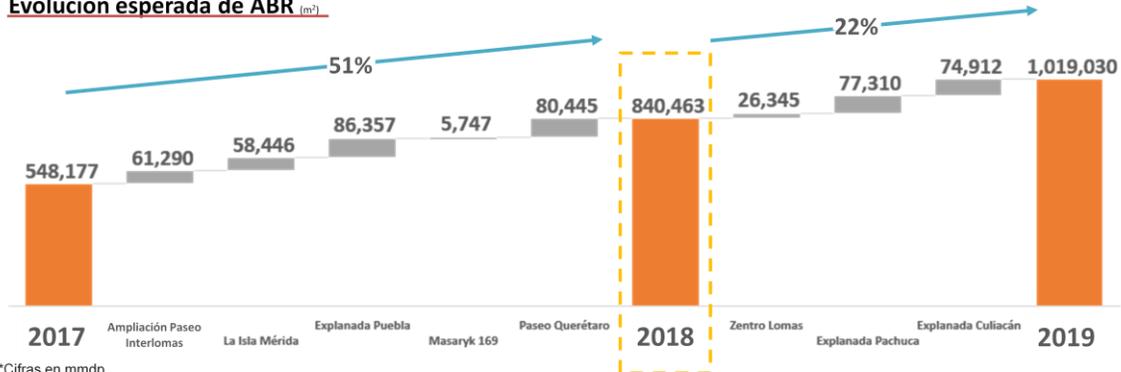
“No solo ofrecemos soluciones a corto plazo, creamos **estrategias a largo plazo**”

GICSA 2018 y en el futuro

	ABR	Capex total	ABR firmado	Renta promedio por m ²	NOI estabilizado*1
Ampliación Paseo Interlomas	61,290 m ²	1,641	90% CC / 42% OF	\$324 CC / \$319 OF	288
La Isla Mérida	58,446 m ²	2,154	85%	\$ 284	224
Explanada Puebla	86,357 m ²	2,104	86%	\$ 210	253
Paseo Querétaro	80,445 m ²	2,731	85%	\$ 286	317
Masaryk 169	5,747 m ²	210	100% CC / 0% OF	\$ 888	55
Sub total propiedades 2018	292,285 m²	8,840		\$ 385	\$ 1,137
Lomas Altas	26,345 m ²	883	-	\$ 390	124
Explanada Pachuca	77,310 m ²	1,665	71%	\$ 227	250
Explanada Culiacán	74,912 m ²	1,675	42%	\$ 236	253
Sub total propiedades 2019	178,567 m²	\$ 4,223		\$ 284	\$ 627
Total	470,853 m²	\$ 13,063		\$ 352	\$ 1,764

Inversión a la fecha: \$11,058 YTC promedio: 13.5%

Evolución esperada de ABR (m²)



*Cifras en mmdp

1Cifras estimadas a los 36 meses de la estabilización de la propiedad

ce
12
m

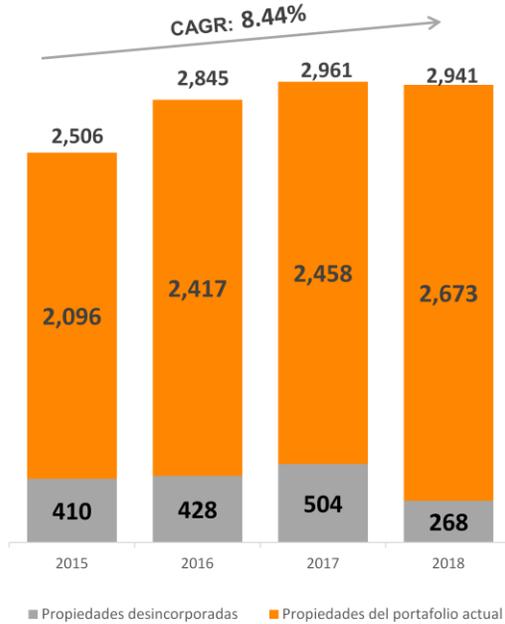
Cero5Cien

- El proyecto se desarrollará en un terreno de 55,834 m² de los cuales solo se edificará el 35%.
- Desarrollo de baja densidad con 114 unidades.
- Precio promedio por unidad: MXN \$70.7 mm.
- 47 unidades vendidas.

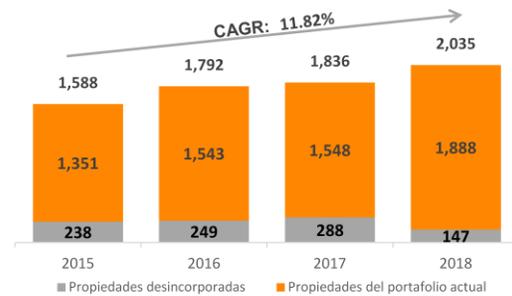


Desempeño financiero

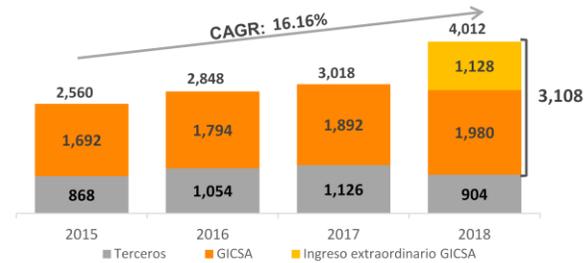
NOI (MXN\$mm)



NOI Proporcional (MXN\$mm)



EBITDA (MXN\$mm)

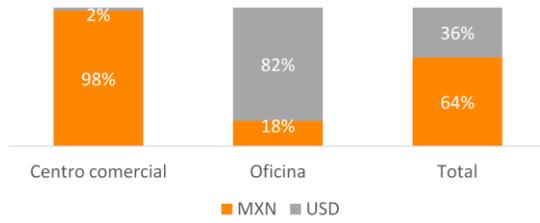


Nota: Información al 4T18.
 *Calculado como porcentaje de los ingresos operativos

Handwritten notes:
 Ce
 1 S
 m

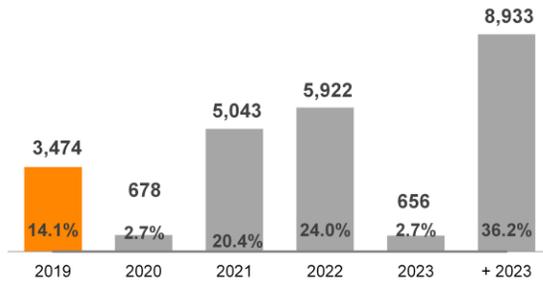
Sólido Balance

Ingresos totales por moneda



Plan de amortización de la deuda consolidada¹

Al 30 de diciembre de 2018 (MXN\$mm)

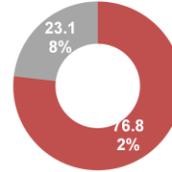


Nota. Información al 4T18

¹ Calculado dividiendo la deuda consolidada entre los activos totales.

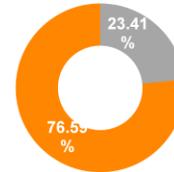
Deuda consolidada y liquidez

Por moneda



■ MXN ■ USD

Por tipo de interés



■ Fijo ■ Variable

86% de la deuda variable tiene swap de tasa de interés.

TIEE 7.49% y LIBOR 1.42%.

Balance

MXN\$mm	Al 30 de diciembre de 2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,767
Deuda total	24,706
Activos totales	60,639
Propiedades de inversión	47,585
LTV ¹	40.74%

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

XIII. INFORMACIÓN FINANCIERA

A) Información Financiera Seleccionada

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

B) Información Financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

C) Informe de Créditos Relevantes

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

D) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de la Operación y Situación Financiera de la Empresa

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

ce
1 2
m

E) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

F) Instrumentos Financieros Derivados

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 2
m

XIV. CALIFICACIONES OTORGADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y VERUM CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V.

Para la presente emisión de Certificados Bursátiles, la Compañía ha recibido de HR Ratings de México, S.A. de C.V., la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable en escala nacional, la cual significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo "-" representa una posición de debilidad relativa dentro de la misma escala de la emisión. Se recomienda a los inversionistas consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al presente suplemento como Anexo "B".

Asimismo, para la presente emisión de Certificados Bursátiles, la Compañía ha recibido de Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., la calificación AA-/M en escala nacional, la cual agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Se recomienda a los inversionistas consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al presente suplemento como Anexo "C".

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

ce
1 S
m

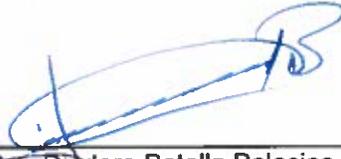
XV. PERSONAS RESPONSABLES

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 suplemento informativo, 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 suplemento informativo 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: Diodoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración
y Finanzas



Por: Omar Lugo Andere
Cargo: Director Jurídico

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

**Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Actinver**



Por: Nathan Moussan Farca
Cargo: Representante legal

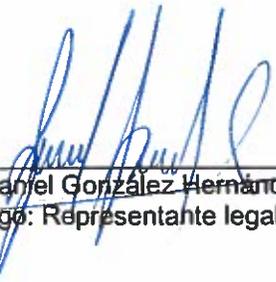
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer**



Por: Alejandra González Canto
Cargo: Representante legal

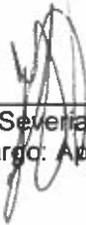


Por: Daniel González Hernández
Cargo: Representante legal

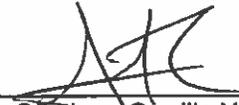
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

**HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero HSBC**



Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez
Cargo: Apoderado



Por: Santiago Cerrilla Ysita
Cargo: Apoderado

Licenciado en derecho independiente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Edgar Burillo González
DRB Consultores Legales, S.C.

Auditor Externo

Se incorpora por referencia a la presente sección el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, que incorpora por referencia el presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2018; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Adicionalmente, manifestamos que la información financiera consolidada proforma al 31 de diciembre de 2017, por el año terminado en esa fecha y al 31 de marzo de 2018 y por el periodo de tres meses terminado en esa fecha, que se incorpora por referencia al presente Suplemento, fue sujeta a una revisión cuyo informe fue emitido el 11 de junio de 2018, de conformidad con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento (ISAE, por sus siglas en inglés) 3420 "Compromisos de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto".

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente suplemento y basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de revisión realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de la información financiera señalados en los párrafos anteriores, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

La información financiera al y por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 incorporada por referencia dentro del suplemento, no fue revisada ni auditada, la cual, en su caso, pudiera diferir de las cifras finales auditadas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el suplemento que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.


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


C.P.C. Julio Valdés García
Representante Legal

XVI. ANEXOS

ANEXO (A)

TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN

CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

Bueno por: \$2,500,000,000.00 (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

El presente título ampara 25,000,000 (veinticinco millones) de certificados bursátiles con valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.

Domicilio social: Ciudad de México, México.

Por este título Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Emisora", "GICSA" o la "Compañía"), se obliga incondicionalmente a pagar (en una sola exhibición, en el lugar de pago que se indica más adelante, la cantidad de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), precisamente el 24 de marzo de 2022 (en lo sucesivo, la "Fecha de Vencimiento"). Los Certificados Bursátiles que ampara este título se emiten al amparo del programa de certificados bursátiles de la Emisora, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/6054/2015 de fecha 7 de diciembre de 2015 (en lo sucesivo, el "Programa"). La emisión de Certificados Bursátiles que documenta el presente título constituye la sexta emisión al amparo del Programa, misma a la que le fue proporcionada el número de inscripción 2953-4.15-2017-002-03 mediante oficio número 153/11597/2019 de fecha 25 de marzo de 2019. Este título ampara 25,000,000 (veinticinco millones) de certificados bursátiles, al portador, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno (en lo sucesivo, los "Certificados Bursátiles").

Los Certificados Bursátiles de la presente emisión corresponden al tipo que refiere la fracción I del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores.

La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México") y su objeto social es, entre otros:

1. Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y participar en el capital social o patrimonio de todo tipo de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación;
2. Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales o cualquier otro título representativo de capital, de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles o cualesquiera otras entidades o empresas, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, intereses, participaciones, partes sociales o títulos, incluyendo cualesquier otros títulos de crédito;
3. Recibir de otras sociedades y personas, así como proporcionar a otras Sociedades y personas, cualesquier servicios que sean necesarios para el logro de sus finalidades u objetos sociales, incluyendo sin limitar servicios de asesoría y/o consultoría;
4. Obtener y otorgar y, en general, usar y explotar, por cuenta propia o de terceros, toda clase de concesiones, franquicias, permisos, licencias, sublicencias y autorizaciones respecto de toda clase de bienes muebles o inmuebles y de propiedad intelectual o industrial, tecnología, asistencia técnica, patentes de invención, modelos industriales, dibujos, modelos de utilidad, diseños, marcas, marcas de servicio, denominaciones de origen, nombres comerciales, anuncios, derechos de autor, opciones, preferencias y derechos sobre ellos, en México o en el extranjero, según sea necesario o conveniente para el desarrollo de los objetos sociales;
5. Comprar, vender, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, certificados bursátiles, aceptaciones bancarias, cotes y en general cualquier título de crédito o valor, dar o recibir en garantía, dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra y venta de títulos de crédito y ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras;
6. Obtener toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, emitir toda clase de valores, incluyendo certificados bursátiles, obligaciones o títulos de crédito, bonos y papel comercial, así como otros instrumentos de deuda incluyendo bonos y obligaciones convertibles o canjeables, con o sin el otorgamiento de garantías, reales mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal, y/o garantías personales, así como adquirir y negociar con ellos en los mercados nacionales y extranjeros, así como realizar operaciones derivadas y sintéticas;
7. Otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a personas o Sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones con las cuales la Sociedad tenga relaciones comerciales o de negocios en las cuales la Sociedad sea titular de participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales;
8. Otorgar toda clase de garantías ya sean reales, personales o avales de obligaciones, títulos de crédito o instrumentos de deuda a nombre propio o a favor de terceros o personas, Sociedades, asociaciones e instituciones en las cuales la Sociedad tenga interés o participación, o con las cuales la Sociedad tenga relaciones de negocios, constituyéndose en garante, obligado solidario, fiador o aval de tales personas, o bien celebrando fideicomisos de garantía;
9. Suscribir, girar, emitir, negociar, librar, aceptar, endosar, descontar y avalar toda clase de títulos de crédito o instrumentos de deuda y llevar a cabo operaciones de crédito, incluyendo sin limitar la celebración y realización de operaciones financieras derivadas con terceros, contrapartes mexicanas y/o extranjeras, ya sea con fines de cobertura y/o de especulación, directamente o a través de fideicomisos;
10. Realizar toda clase de operaciones de comercio por cuenta propia o ajena;
11. Celebrar toda clase de actos de comercio, con relación a bienes, derechos, títulos y valores, y hacer toda clase de obras o construcciones, ya sea por cuenta propia o ajena;
12. Dar o tomar en arrendamiento o en comodato, así como adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar, la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, incluyendo cualesquiera derechos reales o personales sobre ellos sea directamente o a través de fideicomisos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las Sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la Sociedad tenga interés o participación de cualquier naturaleza;
13. Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir derechos reales sobre los mismos, directamente o a través de fideicomisos;
14. Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles;
15. Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones;
16. Dar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos;
17. Actuar como comisionista, mediador, representante, agente o intermediario de cualquier persona;
18. Colocar conforme a la Ley del Mercado de Valores y cualesquiera disposiciones de carácter general que emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, sus propias acciones, siempre y cuando estén inscritas en el Registro Nacional de Valores y valores que las representen, títulos de crédito o instrumentos de deuda, en mercados de valores nacionales o extranjeros, previa autorización de las autoridades competentes, incluyendo bolsas de valores o sistemas de colización extranjeros;

19. Emitir acciones no suscritas, para su colocación entre el público, en los términos del Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en estos estatutos sociales;

20. Adquirir sus propias acciones, en los términos de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones de carácter general que sean aplicables; y

21. En general, realizar todo género de actos, contratos, convenios y operaciones de cualquier naturaleza que tengan relación con el objeto social, incluso la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento y administración de inmuebles, sea directamente o a través de fideicomisos.

En el desarrollo de su objeto social, la Emisora se abstendrá de realizar cualesquiera de las operaciones que le son prohibidas en términos de lo dispuesto por las leyes y demás disposiciones de la materia.

El presente título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la relación de todas las actividades que le han sido asignadas a la institución para el depósito de valores, que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

FECHA, PLAZO Y NÚMERO DE LA EMISIÓN: La emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo el día 28 de marzo de 2019 en la Ciudad de México. El plazo de vigencia de esta emisión de Certificados Bursátiles será de 1,092 días equivalentes aproximadamente a 3 años. El número de la emisión es la sexta etapa del Programa.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses será en las oficinas del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica, contra la entrega del presente título o la constancia que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía de Cuajimalpa, C.P. 05120, México D.F. Nuestro número telefónico es +52 55 5148-0400. La Emisora entregará a Indeval, el día en que deba efectuar dichos pagos, a más tardar a las 11:00 horas, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión son quirografarios y no cuentan con garantía alguna.

INTERESES: De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Calendario de Pago de Intereses", y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o saldo insoluto, a la tasa anual a que hace referencia el siguiente párrafo, que el representante común calculará 2 días hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses (cada uno un período de intereses), conforme al calendario de pagos que aparece en el presente título (en lo sucesivo, la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir del inicio de cada período de intereses y que regirá precisamente durante ese período de intereses.

La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 305 (trescientos cinco) puntos base a la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIE) o "Tasa de Interés de Referencia" a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que le sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la tasa de interés bruto anual que corresponde o, en su defecto, dentro de los 30 días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la tasa de interés bruto anual. En caso de que la TIE dejare de existir o publicarse, el representante común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 305 (trescientos cinco) puntos base a la TIE, se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Para determinar la tasa de interés bruto anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right]^{\frac{NDE}{360}} - 1 \times \frac{36000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

TR = TIE o Tasa de Interés de Referencia más 305 (trescientos cinco) puntos base

PL = Plazo de la TIE o Tasa de Interés de Referencia en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de emisión o el inicio de cada período de intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 días en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses" o si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada período de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el representante común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36.000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal o saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo. El representante común dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 2 días hábiles antes de la fecha de pago de intereses, el importe de los Intereses ordinarios a pagar.

El representante común dará a conocer a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval (por escrito), y a la BMV (a través del EMISNET), o por cualesquiera de los medios que éstas determinen, y con por lo menos 2 días hábiles antes de la fecha de pago de intereses, el importe de los Intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses y, en su caso, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

En caso de que en algún Periodo de Intereses el monto de intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar Intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En caso que ocurran amortizaciones parciales de principal, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles:

$$SIP = SIPI-1 - AM$$

En donde:

SIP = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles.

SIPI-1 = Valor nominal o saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles, en la fecha de pago inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha fecha de pago).

AM = Monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles en la fecha de pago inmediata anterior.

Para determinar el saldo insoluto de principal de cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula.

$$VNA = SIP / NC$$

En donde:

VNA = Valor nominal ajustado o saldo insoluto de principal de cada Certificado Bursátil.

SIP = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles.

NC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora ha determinado que el Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, y para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del Título, el día señalado para su vencimiento.

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 días, durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 25 de abril de 2019.

CALENDARIO DE PAGO DE INTERESES:

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio del periodo de Intereses	Días del periodo de Intereses	Fecha de pago de Intereses
1	28 de marzo de 2019	28	25 de abril de 2019
2	25 de abril de 2019	28	23 de mayo de 2019
3	23 de mayo de 2019	28	20 de junio de 2019
4	20 de junio de 2019	28	18 de julio de 2019
5	18 de julio de 2019	28	5 de agosto de 2019
6	15 de agosto de 2019	28	2 de septiembre de 2019
7	12 de septiembre de 2019	28	10 de octubre de 2019
8	10 de octubre de 2019	28	7 de noviembre de 2019
9	7 de noviembre de 2019	28	5 de diciembre de 2019
10	5 de diciembre de 2019	28	2 de enero de 2020
11	2 de enero de 2020	28	30 de enero de 2020

Periodo de intereses	Fecha de inicio del periodo de intereses	Días del periodo de intereses	Fecha de pago de intereses
12	30 de enero de 2020	28	27 de febrero de 2020
13	27 de febrero de 2020	28	26 de marzo de 2020
14	26 de marzo de 2020	28	23 de abril de 2020
16	23 de abril de 2020	28	21 de mayo de 2020
16	21 de mayo de 2020	28	18 de junio de 2020
17	18 de junio de 2020	28	16 de julio de 2020
18	16 de julio de 2020	28	13 de agosto de 2020
19	13 de agosto de 2020	28	10 de septiembre de 2020
20	10 de septiembre de 2020	28	8 de octubre de 2020
21	8 de octubre de 2020	28	5 de noviembre de 2020
22	5 de noviembre de 2020	28	3 de diciembre de 2020
23	3 de diciembre de 2020	28	31 de diciembre de 2020
24	31 de diciembre de 2020	28	28 de enero de 2021
25	28 de enero de 2021	28	25 de febrero de 2021
26	25 de febrero de 2021	28	25 de marzo de 2021
27	25 de marzo de 2021	28	22 de abril de 2021
28	22 de abril de 2021	28	20 de mayo de 2021
29	20 de mayo de 2021	28	17 de junio de 2021
30	17 de junio de 2021	28	15 de julio de 2021
31	15 de julio de 2021	28	12 de agosto de 2021
32	12 de agosto de 2021	28	9 de septiembre de 2021
33	9 de septiembre de 2021	28	7 de octubre de 2021
34	7 de octubre de 2021	28	4 de noviembre de 2021
35	4 de noviembre de 2021	28	2 de diciembre de 2021
36	2 de diciembre de 2021	28	30 de diciembre de 2021
37	30 de diciembre de 2021	28	27 de enero de 2022
38	27 de enero de 2022	28	24 de febrero de 2022
39	24 de febrero de 2022	28	24 de marzo de 2022

TASA DE INTERES BRUTO ANUAL APLICABLE AL PRIMER PERIODO DE INTERESES: 11.56%

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de principal se devengará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a: adicional 2.00% a la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeuda por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta por la Emisora a través del Representante Común en la misma moneda que la suma principal.

DERECHO QUE CONFIEREN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A LOS TENEDORES: Cada Certificado Bursátil representa para su titular la participación individual en un crédito colectivo a cargo de la Emisora, con el derecho a recibir el pago de capital e intereses de conformidad con lo previsto en el suplemento y el presente título.

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la emisión contra la entrega del presente título. En caso de que la fecha de pago de principal no sea un día hábil la liquidación se realizará el día hábil inmediato siguiente sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El representante común deberá informar por escrito a Indeval, a la CNBV a través de STIV 2 y a la BMV a través del EMISNET o de los medios que ésta determine, con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento, el monto de la amortización correspondiente.

En caso de que el pago de principal no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar el presente título, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no el presente título, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial, los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada respecto de los mismos a la fecha de amortización anticipada, así como en su caso, cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles. En caso que la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se lleve a cabo con anterioridad a la siguiente fecha de pago de intereses contemplada se calcularán los intereses devengados y no pagados dividiendo la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el Período de Intereses correspondiente entre el número de días que comprende dicho Período de Intereses, multiplicado por el número de días naturales transcurridos desde el inicio del Período de Intereses hasta a la fecha en que efectivamente tenga lugar la amortización anticipada. Lo anterior, en el entendido que no se computará el día en que se realice la amortización anticipada, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 horas, el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, la Emisora deberá pagar la cantidad que sea mayor entre: (i) el importe de principal pendiente de pago de los Certificados Bursátiles; o (ii) el "precio limpio" calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los 30 días hábiles anteriores a la fecha de amortización anticipada en que haya existido información disponible conforme a la valoración proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMÉR) (misma que podrá ser consultada en las páginas de internet de dichos proveedores de precios www.ipsatam.com y www.valmer.com.mx respectivamente), multiplicado por el importe de principal a amortizar dividido entre el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil, según sea el caso (dicho monto, al "Precio de Amortización Anticipada").

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo mediante el pago del precio establecido conforme a lo previsto en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los mismos a la fecha de amortización anticipada, así como, en su caso, cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles. En caso que la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se lleve a cabo con anterioridad a la siguiente fecha de pago de intereses contemplada, se calcularán los intereses devengados y no pagados dividiendo la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el Periodo de Intereses correspondiente entre el número de días que comprenda dicho Periodo de Intereses, multiplicado por el número de días naturales transcurridos desde el inicio del Periodo de Intereses hasta a la fecha en que efectivamente tenga lugar la amortización anticipada.

La Emisora publicará en su página de internet en la dirección www.gicsa.com.mx dicha información.

Para tales efectos, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común, a la CNBV, a la BMV y al Indeval por escrito o a través de los medios que ella determine, al menos 7 (siete) Días Hábiles anteriores a la fecha en que pretenda llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, y el Representante Común calculará y determinará el Precio de Amortización Anticipada correspondiente a la amortización anticipada. Una vez determinado dicho Precio de Amortización Anticipada, el Representante Común 6 (seis) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada respectiva, deberá dar el aviso correspondiente a la Emisora, a la CNBV, a través del SJIV-2, al Indeval por escrito o por los medios que este determine, a la BMV y a los Tenedores a través del EMISNET, debiendo precisar el importe de la amortización correspondiente.

DESTINO DE LOS FONDOS: El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el suplemento informativo así como el título correspondiente, será para liquidar en su totalidad la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra GICSA 15-2 emitidos el 10 de diciembre de 2015 por \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.); a una tasa de interés bruto anual igual a TIE + 275 puntos base, y con fecha de vencimiento 28 de marzo de 2019.

RÉGIMEN FISCAL: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2019 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 1.04% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. *Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.*

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRESENTE EMISIÓN: Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los certificados bursátiles de la presente emisión ("los Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de esta emisión de Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales (de conformidad con el "Calendario de Pago de Intereses" previsto en el presente título); en el entendido, que los Certificados Bursátiles Adicionales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad del periodo de intereses durante el cual fueron emitidos.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(i) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y la emisión de dichos Certificados Bursátiles Adicionales no tenga como consecuencia la disminución de la calificación de los Certificados Bursátiles Originales;

(ii) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa a menos que se autorice un monto adicional como resultado de la ampliación del Programa y se hayan obtenido las autorizaciones gubernamentales necesarias para ello;

(iii) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir (i) el monto total de la emisión; (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales); (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales); y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales;

(iv) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento del monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación;

(v) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales a esta emisión de Certificados Bursátiles; y

(vi) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto de su valor nominal, dependiendo de las condiciones del mercado o a que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales sea distinta a una fecha de pago de intereses.

POSIBLES ADQUIRENTES: Estos Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo permita expresamente o lo permita.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA FRENTE Y/O EN BENEFICIO DE LOS TENEDORES:

Obligaciones de Dar

Realizar los pagos de principal e intereses que se derivan del título.

Obligaciones de Hacer

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, salvo que los Tenedores de la Mayoría de los Certificados Bursátiles autorizan por escrito lo contrario, GICSA se obliga a:

1. Estados Financieros. Simultáneamente a la presentación de la información trimestral o anual a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la BMV y al público inversionista en los términos del Artículo 33 de la Circular Única o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, enviar al Representante Común un ejemplar completo de dicha información por correo electrónico, la cual estará pagada a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

2. Otros Reportes. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones aplicables. Adicionalmente, previa solicitud por escrito del Representante Común, la Emisora deberá entregarle un certificado indicando el cumplimiento por parte de la Emisora y sus subsidiarias de las "Obligaciones de Dar", "Obligaciones de Hacer" y "Obligaciones de No Hacer" contenidas en el presente Título. Asimismo, la Emisora deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora y sus subsidiarias.

3. Uso de Recursos derivados de la Emisión. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en los documentos de la Emisión.

4. Inscripción y listado de Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y el listado en el listado de valores de la BMV.

5. Existencia Legal, Contabilidad y Autorizaciones.

a. Conservar su existencia legal, y la de sus subsidiarias, y mantenerse como negocio en marcha, salvo (i) por lo permitido en numeral (3) (Fusiones y Escisiones) de la sección de "Obligaciones de No Hacer" más adelante y (ii) en el caso que la Emisora determine de buena fe que es conveniente disolver o liquidar alguna subsidiaria con el fin de efficientar la estructura corporativa y las operaciones de la Emisora y sus subsidiarias, siempre y cuando dicha disolución o liquidación no afecte de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

b. Mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

c. Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades y las de sus subsidiarias, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada, de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

6. Activos; Seguros.

a. Mantener los bienes necesarios para la realización de sus actividades y las de sus subsidiarias en buen estado (con excepción del desgaste y deterioro normales), y hacer las reparaciones, reemplazos y mejoras necesarias. Para efectos de lo establecido en el párrafo inmediato anterior por "bienes necesarios" se entenderá únicamente aquellos cuya pérdida, deterioro o falta de mantenimiento afecte de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

b. La Emisora deberá contratar, y hacer que sus subsidiarias contralen, con compañías de seguros de reconocido prestigio, los seguros establecidos en las disposiciones legales conforme a las prácticas actuales de GICSA.

7. Pari Passu. Tomar todas las acciones y medidas necesarias a efecto de que las obligaciones de pago amparadas por los Certificados Bursátiles tengan la misma preferencia en el pago que cualquier otra deuda no garantizada de la Emisora.

8. Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de la Emisión. Si alguna de las agencias calificadoras realiza una baja en la calificación inicial u original de la Emisión, la Emisora se verá obligada a incrementar en 25 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles por cada notch que disminuya la calificación. En caso de que el número de notches que baje la calificación respecto a la inicial sea diferente entre las agencias calificadoras, se considerará aquella calificación menor.

9. Calificación adicional. La Emisora deberá obtener una calificación de otra agencia calificadora dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles.

Obligaciones de No Hacer

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles y hasta que los mismos sean pagados en su totalidad, salvo que los Tenedores de la

mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, GICSA se obliga a:

1. Razón de Cobertura de Intereses Consolidada. No permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la Razón de Cobertura de Intereses Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen al finalizar los 2 (dos) trimestres consecutivos, sea menor de 2.00 a 1.00. El término "Razón de Cobertura de Intereses Consolidada" significa, para cualquier periodo, el resultado de dividir la UAFIDA Consolidada de la Emisora de los últimos 12 (doce) meses entre el Gasto Financiero Neto de los últimos 12 (doce) meses de la Emisora.

"UAFIDA Consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las IFRS, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), excluyendo los ingresos y gastos por cuenta y orden de terceros. "Gasto Financiero Neto" significa el Gasto Financiero, menos intereses generados por efectivo e inversiones temporales durante los últimos 12 (doce) meses y ganancias obtenidas en instrumentos financieros con fines de cobertura de la tasa de interés durante los últimos 12 (doce) meses. "Gasto Financiero" significa los intereses pagados en los últimos 12 (doce) meses reflejados en los últimos estados de resultados consolidados de la Emisora disponibles a la fecha de cálculo correspondiente, ya sean internos o auditados, según corresponda.

2. Giro de Negocios. No cambiar el giro preponderante de su negocio y la de sus subsidiarias consideradas en conjunto.

3. Fusiones y Escisiones. La Emisora no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) no tuviere lugar un Caso de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que con el transcurso del tiempo o mediante notificación, se convertiría en un Caso de Vencimiento Anticipado, como resultado de dicha fusión, consolidación o escisión, y (iii) la fusión y escisión no afecten de manera materialmente adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.

4. Pago de Dividendos. Pagar dividendos o realizar cualquier otra distribución a sus accionistas si (i) la Emisora se encuentra en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente título, o (ii) si con el pago de dicho dividendo GICSA incurre en un incumplimiento conforme al presente título.

5. Operaciones con Partes Relacionadas. Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta, o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

"Parte Relacionada" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por o esté bajo el control común de dicha persona.

6. Disminución del Capital Social. La Compañía no puede disminuir su capital social en más del 10.0% respecto al monto mostrado al momento de la emisión. En caso de que la disminución sea mayor a dicho porcentaje, La Compañía tendrá que amortizar parcialmente Certificados Bursátiles, en proporción a la reducción de capital realizada.

7. Ventas de Activos. La Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, en una o en varias series de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio, (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas), y (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a "fideicomisos" de administración, de garantía u otros. Las restricciones establecidas en la oración anterior no aplicarán respecto de (A) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que representen un monto total igual o menor al 10% (diez por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, (B) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en un Caso de Vencimiento Anticipado (C) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la Emisión, y (D) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora.

8. Limitaciones en el Nivel de Endeudamiento. La Emisora no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 50% de los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

9. Nuevas Emisiones de Certificados Bursátiles. La Compañía no podrá realizar una(s) nueva(s) emisión(es) de Certificados Bursátiles sin antes confirmar con las Agencias Calificadoras que, tras el nuevo apalancamiento generado por la(s) nueva(s) emisión(es), la calificación asignada a las Emisiones en Circulación no se vea disminuida.

Deuda Total significa la deuda contratada con alguna Institución Financiera, Emisiones Bursátiles o aquella que genera intereses.

10. Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. La Emisora no podrá ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% sobre el valor de los activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

Además de las obligaciones establecidas en el presente título, la Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV, las disposiciones aplicables y en el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno un "Caso de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

- 1. Falta de Pago Oportuno de Intereses.** Si la Emisora dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo tratándose del último pago de interés, el cual, deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
- 2. Información Falsa o Incorrecta.** Si la Emisora proporcionare al Representante Común o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Título y dicha información no se haya rectificado, en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha situación.
- 3. Incumplimiento de Obligaciones conforme al Título.** Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias incumplieren con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiera ocurrido el incumplimiento, salvo aquellas obligaciones que tengan preestablecido un plazo en concreto para su cumplimiento.
- 4. Incumplimiento de Obligaciones que No Deriven del Título.** Si se declarare el vencimiento anticipado por incumplimiento confirmado de cualquier convenio, acta de emisión, contrato de crédito o algún instrumento similar, que evidencie deudas en donde el acreedor sea una institución financiera nacional o extranjera o se trate de un financiamiento bursátil de la Emisora que individualmente o en su conjunto importen una cantidad equivalente, en cualquier moneda, a EU/\$20,000,000.00 (veinte millones de dólares), moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
- 5. Insolvencia.** Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias importantes fuere declarada en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- 6. Sentencias.** Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto siempre que su incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios o si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora, y el dicho obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya pronunciado la resolución del Juez.
- 7. Expropiación, Intervención.** Si cualquier autoridad (i) expropia, interviene o asume legalmente la posesión, administración o el control de activos de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, de tal suerte que se afecten de manera sustancial las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada afectándose la capacidad de pago y la solvencia de GICSA, o (ii) desplazare a, o limitare las facultades de la administración de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias y dicho desplazamiento o limitación subsista por un periodo mayor a 90 (noventa) días naturales y se afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera de la Emisora y de cualquiera de sus subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia de GICSA.
- 8. Cambio de Control.** Si los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejaren de tenerlo, o si la Emisora deja de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus Subsidiarias, salvo en el caso de fusión entre Subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coliquen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso (5) anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora la Emisora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable sin que el incumplimiento haya sido subsanado), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando el menos 1 (un) tenedor o grupo de tenedores entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, y previo aviso por escrito del Representante Común a la Emisora, esta última se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (2) a (8) de esta sección "Casos de Vencimiento Anticipado" (y hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser declaradas vencidas anticipadamente por el Representante Común mediante aviso por escrito a la Emisora, siempre y cuando cualquier tenedor o grupo de tenedores que represente cuando menos la Mayoría de los Certificados Bursátiles, entregue una notificación escrita al Representante Común solicitando expresamente que declare vencidos anticipadamente dichos Certificados Bursátiles, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna.

La Emisora deberá notificar al Representante Común en caso de que se presente cualquier de los supuestos de Caso de Vencimiento Anticipado. En este sentido, una vez que el Representante Común tenga conocimiento de que se ha presentado un Caso de Vencimiento Anticipado, deberá de notificar a BMV, a CNBV y a INDEFVAL por escrito, o a través de los medios que estas determinen, respecto de la actualización, de dicho Caso de Vencimiento Anticipado y una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, para lo cual deberá proporcionar el documento mediante el cual se haya hecho constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

REPRESENTANTE COMÚN:

(a) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los tenedores de Certificados Bursátiles y, mediante su firma en el presente título ha aceptado dicho cargo.

(b) El representante común tendrá los derechos, facultades y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la LMV y en las Disposiciones. El Representante Común está obligado a velar por los intereses de los tenedores de los valores, para lo cual deberá revisar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento por parte de la Emisora, y demás personas que suscriban tales documentos y presten servicios a la emisora en relación con los valores. El representante común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) Suscribir los títulos representativos de los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (2) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la emisión autorizado por la CNBV, así como el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la Emisora;
- (3) Calcular los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso;
- (4) Enviar a las autoridades competentes los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles;
- (5) Publicar cualquier información al público inversionista respecto al estado que guarda la Emisión;
- (6) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de los Certificados Bursátiles y ejecutar sus decisiones;
- (7) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (8) Otorgar, en nombre de los tenedores de los Certificados Bursátiles, en su caso, previa aprobación de la asamblea general de tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;
- (9) Recabar de la Compañía toda la información y/o documentación que sean necesarios para el ejercicio de sus atribuciones;
- (10) Representar a los tenedores de los Certificados Bursátiles ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente;
- (11) Solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la emisora la información que considere necesaria para la revisión del cumplimiento de la Emisión y del estado que guarda la Emisora y demás aspectos relacionados con los valores o la capacidad de la Emisora de cumplir con sus obligaciones. La Emisora deberá de entregar dicha información y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones, así como la periodicidad con que el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el presente numeral y la posibilidad de que publique o solicite a la Emisora se haga del conocimiento del público a través de un evento relevante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas antes mencionadas;
- (12) Responder frente a los tenedores, terceros y la CNBV, por el debido desarrollo de sus funciones, aún cuando por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o revisión;
- (13) En caso de que se requiera, cooperar con la Emisora para modificar los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, sin consentimiento de los Tenedores, cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de este Título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o finamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante Indeval.
- (14) Actuar frente a la Emisora como intermediario respecto de los tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago a éstos últimos de la amortización y/o intereses correspondientes; y
- (15) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las Disposiciones y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el representante común en nombre o por cuenta de los tenedores, en los términos del título que los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los tenedores.

d) El representante común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de tenedores, en el entendido de que dicha asamblea únicamente podrá designar como representante común sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito, y que dicha remoción solo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

e) El representante común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para esos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

f) Los documentos base de cada emisión deberán establecer que el Representante Común, por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente, podrá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidos en el presente artículo o en la legislación aplicable. Únicamente cuando la asamblea general de tenedores sea quien instruya al Representante Común que subcontrate a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones, podrá eximir de responsabilidad al Representante Común.

g) El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) los artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, en lo que resultan aplicables, (ii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iii) el artículo 68 de la Circular Única. Asimismo, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba de los Tenedores en términos de lo establecido a continuación.

h) El representante común dará a conocer por escrito a INDEVAL, a la CNBV, a través de STIV-2, y a la BMV, a través de EMISNET, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisores de Valores (EMISNET) o los medios que ésta determine con por lo menos 2 (dos) días de anticipación a la fecha de pago de intereses, la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período y, en su caso, el saldo incluido de los Certificados Bursátiles en circulación.

Adicionalmente, el representante común tendrá los siguientes derechos y obligaciones de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única:

I. El representante común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el título.

II. La obligación de la emisora y de las demás partes en dichos documentos, de entregar al representante común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción I anterior.

III. El derecho del representante común de solicitar a la emisora y a las demás partes en dichos documentos, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción I anterior.

IV. El representante común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación, entregada por escrito, realizada con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que se desea llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo cuando se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 3 (tres) días hábiles de anticipación.

V. La obligación del representante común de solicitar inmediatamente a la emisora que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión, por parte de la emisora y de las demás partes en dichos documentos. En caso de que la emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación realizada por el representante común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

VI. La obligación del representante común de rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de tenedores o al momento de concluir su encargo.

VII. El representante común podrá solicitar a la asamblea general de tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente artículo o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea. En caso de que la asamblea general de tenedores no apruebe la subcontratación, el representante común, solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de estas disposiciones o de las disposiciones legales aplicables.

ASAMBLEAS DE TENEDORES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y FACULTADES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán en todo caso, por las disposiciones del presente Título, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aun respecto de los ausentes y disidentes.

b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acreditan un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 90 (treinta) días naturales contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La publicación de la convocatoria para las asambleas de Tenedores podrá realizarse en cualquier periódico de amplia circulación nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea general de Tenedores, reunida para tratar asuntos distintos de los señalados en el inciso siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil en circulación que acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

f) Se requerirá que esté representado en la asamblea general de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representan el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

ii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a las obligaciones de dar, hacer y no hacer de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al presente Título.

iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

iv. cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del presente título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no afecte sustancialmente los términos del presente título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En cualquier caso si dichas modificaciones impactan el presente título, la Emisora y el Representante Común deberán llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente título ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determina, con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al presente título con la precisión de que las mismas no afectan, modifican o limitan los derechos de los Tenedores. Los Tenedores, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

g) Si la asamblea general de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el párrafo f) anterior, incisos (i) y (ii), se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de los Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el Estado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

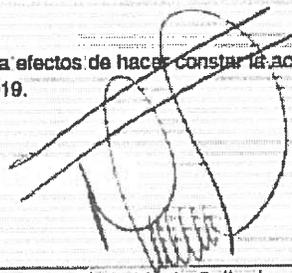
LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Las partes expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, México, renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

El presente título se suscribe por la Emisora y por el representante común, éste último para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, facultades, obligaciones y funciones, en la Ciudad de México, México, el 28 de marzo de 2019.

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



Biódoro Batalla Palacios
Apoderado

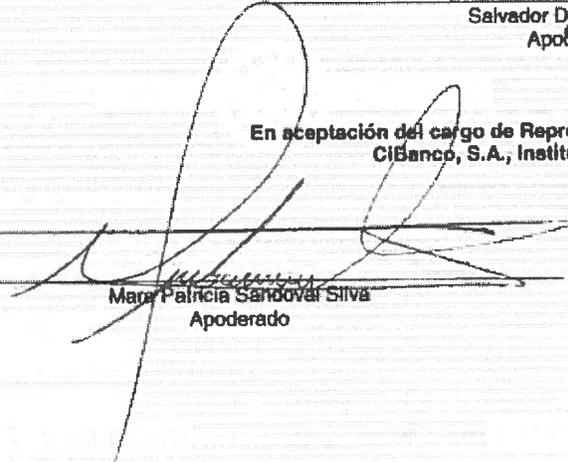


Mario Martín Gallardo
Apoderado

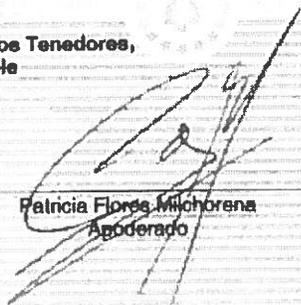
Salvador Daniel Kabbaz
Apoderado



En aceptación del cargo de Representante Común de los Tenedores,
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



María Patricia Sandoval Silva
Apoderado



Patricia Flores Michorena
Apoderado

ANEXO (B)

CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.



México D.F. a 18 de febrero de 2019

Diodoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas
GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos # 90
Edificio Arcos Bosques, Torre I Piso 24
Col. Bosques de las Lomas
C.P. 05120, Ciudad de México

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable para la Emisión con clave de pizarra GICSA 19 hasta por P\$2,500 millones (m) en modalidad de vasos comunicantes con la Emisión GICSA 19-2.

La calificación asignada de HR AA- significa que el emisor o la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece una gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Asimismo, mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo negativo representa una posición de debilidad relativa dentro de la misma escala de calificación.

La asignación de la calificación de GICSA 19 refleja la calificación corporativa de GICSA de HR AA- con Perspectiva Estable ratificada el 21 de diciembre de 2018, habiendo actualizado los anexos al cuarto trimestre de 2018 (4T18). La calificación se apoya en el sano factor de ocupación y la tasa de renovación con la que cuenta la Empresa; al cuarto trimestre de 2018, dichos indicadores se colocaron en 92.34% y 97.35% (vs.93.53% y 91.81% al 4T17 respectivamente). También se toma en consideración la diversificación que posee la Empresa, ya que el portafolio de propiedades está integrado por inmuebles de uso comercial, usos mixtos y oficinas. Bajo este contexto, el Portafolio de 11 propiedades estabilizadas y de cuatro en estabilización estaba conformado por un Área Bruta Rentable (ABRm2) de 840,477m2 al cierre del 4T18, donde GICSA tiene una participación de 83.0%. Finalmente, sobresale que el EBITDA creció 40.0% en 2018, a través de una generación de P\$3,496m (vs. P\$2,504m al cierre de 2017).

A continuación, se muestra una tabla con las principales características de la emisión GICSA 19:

Características de la Emisión: GICSA 19	
Emisor	Grupo Gicsa, S.A.B de C.V.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles (CEBURS) a Largo Plazo
Monto del Programa	Hasta P\$9 000m o su equivalente en UDiS
Monto de la Emisión	Hasta P\$2 500m, en el entendido que la suma total de ambas emisiones, GICSA 19 y GICSA 19-2, no podrán exceder conjuntamente de P\$2,500m en la modalidad de vasos comunicantes.
Denominación	Pesos Mexicanos
Tasa de la Emisión	TIE 28 + Sobretasa por designar
Vigencia del Programa	5 años a partir del 7 de diciembre de 2015
Plazo de la Emisión	1,092 días equivalentes a aproximadamente 3 años
Amortización Anticipada	La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada total, o parcial los Certificados Bursátiles en cualquier fecha, antes de la Fecha del Vencimiento, conforme a lo descrito en el Título y Suplemento correspondiente.
Destino de los Fondos	El destino de los recursos que se obtenga por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles, será para liquidar en su totalidad la emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra GICSA 15-2 emitidos el 10 de diciembre de 2015 por P\$2,500m, a una tasa de interés bruto anual igual a TIE + 275 puntos base y con fecha de vencimiento 28 de marzo de 2019
Representante Común	CBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en información proporcionada por la Empresa.

Principales Factores Considerados

El análisis de riesgos realizados por HR Ratings el 21 de diciembre de 2018 sobre las principales métricas financieras tienen como propósito determinar la capacidad de pago de la Empresa, contemplando dos escenarios: base y estrés. Las proyecciones realizadas abarcan desde el 4T18 al 4T21, habiendo actualizado los anexos al 4T18. A continuación, se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

Supuestos y Resultados ¹				Escenario Base			Escenario de Estrés		
	2016	2017	2018	2019P	2020P	2021P	2019P	2020P	2021P
Ventas	4,256	4,264	5,687	7,359	8,684	6,947	6,922	7,821	5,866
Margen EBITDA	59.1%	58.7%	61.5%	58.2%	60.0%	62.1%	57.9%	57.5%	57.2%
EBITDA	2,516	2,504	3,496	4,287	5,209	4,313	4,010	4,496	3,354
Flujo Libre de Efectivo *	-184	2,644	1,689	4,996	7,483	4,427	5,461	4,455	4,287
CAPEX	4,083	7,035	2,354	5,627	5,440	2,154	5,661	5,501	2,215
Deuda Total	18,940	22,716	25,270	25,231	26,072	25,399	25,468	27,770	27,018
Deuda Neta	13,518	19,070	22,065	23,251	22,339	21,359	24,626	26,895	26,169
Años de Pago (DN / EBITDA)	5.4	7.6	6.3	5.4	4.3	5.0	6.1	6.0	7.8
Años de Pago (DN / FLE)	(73.4)	7.2	13.1	4.7	3.0	4.8	4.5	6.0	6.1
DSCR **	0.0x	2.1x	1.6x	1.1x	2.5x	0.7x	0.8x	0.9x	0.4x
DSCR con caja inicial	1.5x	6.7x	5.5x	1.9x	3.1x	1.2x	1.0x	1.1x	0.5x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 3T18.

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Capex de Mantenimiento (Depreciación) + Diferencia en Cambios + Dividendos Cobrados.

** Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal).

¹ Cifras en millones de pesos mexicanos.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Sano factor de ocupación y tasa de renovación entre el Portafolio Estabilizado.** Al cierre del 4T18, la Empresa presentó un factor de ocupación de 92.34% para su portafolio total, así como un factor de renovación de 97.35% (vs. 93.5% y 96.8% al 3T17).
- **Diversificación en términos de Ingresos.** La generación de ingresos de la Empresa cuenta con una sana diversificación, debido a que el Portafolio está conformado por inmuebles de uso comercial, usos mixtos y oficinas; lo que reduce el riesgo operativo de la Empresa en situaciones de un menor crecimiento económico. Bajo este contexto, al 4T18, el Portafolio de 11 propiedades estabilizadas y cuatro en estabilización estaba conformado por un Área ABR de 840,477m², en la que GICSA tiene una participación de 83.0%.
- **Robusto pipeline de proyectos.** La Empresa cuenta con un pipeline de 9 proyectos en desarrollo de usos comerciales, mixtos y oficina (cinco están en construcción), equivalentes a un ABR total de 794,094m², con lo que una vez consumados todos los proyectos el ABR alcanzaría un total de 1,624,163m². Esto podría implicar una logística operativa compleja y una alta necesidad de recursos financieros, los cuales podrían presionar los niveles futuros de deuda total de la Empresa.
- **La Empresa cuenta con integración vertical.** Esta integración abarca desde el diseño del proyecto, atravesando por la construcción de este, así como la comercialización y posterior administración del proyecto por parte de las diferentes empresas subsidiarias. Esta estructura le permite evitar gastos adicionales y agilizar el proceso de ejecución y desarrollo de algún nuevo proyecto.
- **Sólido crecimiento en el EBITDA.** Al cierre del 2018, la Empresa registró un crecimiento en el EBITDA de 40.0% al colocarlo en P\$3,496m (vs. P\$2,504m al cierre de 2017), gracias a la aceleración en los ingresos por servicios, ingresos por venta de inventarios inmobiliario y los ingresos por ejecución de obra de terceros, factores que permitieron una mayor absorción en los costos y gastos de operación.



Hoja 2 de 11

Conforme a las recientes cifras operativas reportadas, destaca que los ingresos totales de la Empresa al cierre de 2018 se ubicaron en P\$5,687m (vs. P\$4,264m al cierre de 2017), nivel que representó un crecimiento de 33.0%. En detalle, sobresalió el incremento de 829.0% que presentaron los ingresos por servicios, el incremento de 127.0% en los ingresos por ejecución de obra y el aumento de 979.0% en los ingresos por venta de inventario inmobiliario.

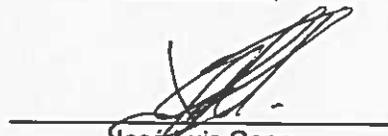
Gracias a la aceleración que tuvieron los ingresos, la generación de EBITDA se vio impulsada al colocarse en niveles de \$3,496m (vs. P\$2,504m al cierre de 2017), factor que permitió compensar mayores costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para los proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros. De la mano con lo anterior, el ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó P\$2,941m al 4T18 (vs. P\$2,961m al 4T17), lo que representó una baja de 1.0%. No obstante, el NOI proporcional ajustado experimentó un incremento de 11.0%, luego de mostrar una generación de P\$2,036m (vs. P\$1,835m al cierre de 2017).

Finalmente, conforme a la deuda total de la Empresa, esta cerró el 2018 en niveles de 24,706 millones, siendo la proporción de la Empresa P\$22,055 millones. Cabe mencionar que la mezcla de la deuda se encuentra en 76.6% en variable y 23.4% en fija, en donde, el 76.8% está en pesos y el 23.2% en dólares, lo cual otorga una cobertura natural, gracias a que los ingresos de la Empresa se componen en una proporción similar. Asimismo, la Empresa ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir la volatilidad en tasas de interés. Al cierre de 2018, el 85.6% de la deuda total estaba cubierto con tasas pactadas en 7.49% (TIIE), 1.42% (LIBOR) y UDI. Bajo este contexto, la deuda neta al cierre de 2018 se ubicó en P\$22,065m (vs. P\$19,070m al cierre de 2017), en donde, dichos niveles se ubican en el rango de los escenarios base y estrés estimados por HR Ratings dentro de su última revisión.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



José Luis Cano
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
HR Ratings

Anexos – Escenario Base

Nota: estas proyecciones corresponden a la última acción de calificación del 21 de diciembre de 2018, habiendo sido actualizados los anexos al 4T18.

GICSA (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)						
	2016*	2017*	2018 ****	2019P	2020P	2021P
ACTIVOS TOTALES	54,516	59,041	60,639	64,152	69,020	71,551
Activo Circulante	9,900	7,821	10,690	8,800	8,071	8,274
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,421	3,647	3,205	1,980	3,733	4,039
Efectivo Restringido	333	577	562	562	562	562
Cuentas por Cobrar a Clientes	787	892	1,235	2,659	1,615	1,680
Otras Cuentas por Cobrar***	3,358	2,706	2,540	2,343	2,161	1,993
Inventarios	0	0	3,148	1,257	0	0
Activos no Circulantes	44,616	51,220	49,948	55,352	60,950	63,277
Inversiones en Subsid. N.C.	834	720	843	908	978	1,049
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	2,675	208	667	694	722	752
Propiedades de Inversión	40,559	49,908	47,585	52,820	58,232	60,356
Otros Activos	548	384	854	930	1,018	1,121
Pagos Anticipados	147	192	237	289	351	426
Impuestos Diferidos	401	192	616	641	667	695
PASIVOS TOTALES	28,532	32,151	35,296	36,721	38,972	39,481
Pasivo Circulante	3,097	1,550	5,024	3,590	7,404	12,082
Pasivo con Costo	482	316	3,474	1,813	5,458	9,969
Proveedores	1,521	608	766	880	916	926
Impuestos por Pagar	384	183	165	167	168	169
Otros sin Costo	710	442	619	730	862	1,017
Pasivos no Circulantes	25,434	30,602	30,272	33,132	31,568	27,399
Pasivo con Costo	18,457	22,400	21,796	23,418	20,614	15,429
Impuestos Diferidos	6,465	6,870	6,642	7,485	8,542	9,359
Otros Pasivos No Circulantes	512	1,331	1,833	2,229	2,412	2,611
CAPITAL CONTABLE	25,984	26,890	25,343	27,431	30,048	32,070
Minoritario	7,194	7,499	3,611	4,279	4,933	5,398
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	6,763	6,844	3,169	3,611	4,279	4,279
Utilidad del Ejercicio	431	655	442	668	654	1,119
Mayoritario	18,790	19,391	21,732	23,152	25,115	26,672
Capital Contribuido	10,123	10,155	10,232	10,232	10,232	10,232
Utilidades Acumuladas	8,054	8,659	6,655	11,500	12,920	14,883
Utilidad del Ejercicio	613	577	4,845	1,420	1,963	1,557
Deuda Total	18,940	22,716	25,270	25,231	26,072	25,399
Deuda Neta	13,518	19,070	22,065	23,251	22,339	21,359
Días Cuenta por Cobrar Clientes	45	55	83	86	50	60
Días Inventario	0	0	1,718	285	0	0
Días por Pagar Proveedores	2,085	2,639	866	739	737	753

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por PWC.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T18.

*** Se refiere a impuestos acreditables, partes relacionadas, anticipo para desarrollo de proyectos y otras cuentas por cobrar.

**** Información Financiera Interna Trimestral Sin Auditar.

GICSA (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018 ***	2019P	2020P	2021P
Ingresos Totales	4,256	4,264	5,687	7,359	8,684	6,947
Costos de Operación	256	104	306	397	686	271
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	4,000	4,160	5,381	6,962	7,998	6,676
Gastos de Generales	1,484	1,656	1,885	2,675	2,789	2,364
UOPADA (EBITDA)	2,516	2,504	3,496	4,287	5,209	4,313
Depreciación y Amortización	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	2,516	2,504	3,496	4,287	5,209	4,313
Otros ingresos generales y (gastos) netos	1,108	210	3,387	-36	-39	-42
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	3,624	2,713	6,883	4,250	5,170	4,270
Ingresos por Intereses	210	219	388	255	334	184
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	878	945	851	1,359	1,552	1,393
Otros Gastos Financieros	0	0	232	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-668	-726	-695	-1,104	-1,218	-1,209
Resultado Cambiario	-1,098	131	86	1	5	-22
Resultado Integral de Financiamiento	-1,766	-595	-608	-1,103	-1,213	-1,231
Utilidad después del RIF	1,858	2,118	6,274	3,147	3,957	3,039
Participación en Subsid. no Consolidadas	27	-67	54	65	70	71
Utilidad antes de Impuestos	1,885	2,051	6,329	3,212	4,027	3,110
Impuestos sobre la Utilidad	840	819	1,042	1,124	1,409	1,089
Impuestos Causados	96	206	0	281	352	272
Impuestos Diferidos	744	613	1,042	843	1,057	816
Utilidad Neta Consolidada	1,045	1,232	5,286	2,088	2,618	2,022
Participación minoritaria en la utilidad	431	655	442	668	654	465
Participación mayoritaria en la utilidad	613	577	4,845	1,420	1,963	1,557
Cambio en Ventas (%)	-3.9%	0.2%	33.4%	29.4%	18.0%	-20.0%
Margen EBITDA	59.1%	58.7%	61.5%	58.2%	60.0%	62.1%
Tasa de Impuestos (%)	44.6%	39.9%	16.5%	35.0%	35.0%	35.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.11	20.47	8.53	10.60	12.02	9.24
Retorno sobre Capital Empleado (%)	5.1%	6.2%	6.8%	6.6%	7.5%	7.0%
Tasa Pasiva	7.5%	7.7%	7.8%	8.0%	8.3%	7.9%
Tasa Activa	3.4%	4.4%	9.3%	4.4%	5.2%	3.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por PWC.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T18.

*** Información Financiera Interna Trimestral Sin Auditar.

GICSA (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018 ***	2019P	2020P	2021P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,885	2,051	6,329	3,212	4,027	3,110
Otras Partidas	-49	10	-30	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-49	10	-30	0	0	0
Depreciación y Amortización	22	38	117	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	-1,146	-245	-3,367	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-27	67	-54	-65	-70	-71
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	210	197	253	-255	-334	-184
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	12	-87	85
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-940	57	-3,051	-308	-490	-170
Intereses Devengados	668	722	660	1,359	1,552	1,393
Fluctuación Cambiaria	487	-131	-86	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	1,154	591	574	1,359	1,552	1,393
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	2,050	2,710	3,821	4,263	5,088	4,334
Decremento (Incremento) en Clientes	-237	-110	-441	-1,423	1,044	-65
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	2	-3,146	1,891	1,257	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-2,148	612	280	121	94	65
Incremento (Decremento) en Proveedores	81	-915	155	114	37	10
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	261	729	1,004	311	317	355
Capital de trabajo	-2,043	319	-2,149	1,013	2,747	366
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-55	-407	-17	-281	-352	-272
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-2,098	-88	-2,166	732	2,395	94
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	-48	2,621	1,655	4,996	7,483	4,427
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4,083	-7,035	-2,354	-5,627	-5,440	-2,154
Adquisición de Negocios	-69	0	0	0	0	0
Disposición de Negocios	0	48	-69	0	0	0
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	0	0	0	255	334	184
Decr. (Inc) anticipos/prest. a terceros	0	0	0	0	0	0
Bajas y Adiciones de Propiedades de Inversión	0	0	5,772	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-4,153	-6,987	-3,350	-5,372	-5,106	-1,970
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid. de Financ.	-4,200	-4,366	5,005	-377	2,377	2,458
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Financiamientos Bancarios	4,878	4,300	1,397	4,674	2,740	4,700
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0
Otros Financiamientos	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	101	-509	883	-4,725	-1,813	-5,458
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-775	-776	-749	-1,359	-1,552	-1,393
Financiamiento "Ajeno"	4,204	3,015	1,530	-1,410	-625	-2,151
Adquisición de Participación No Controladora	-421	-203	-7,025	0	0	0
Dividendos Pagados	0	0	0	0	0	0
Financiamiento "Propio"	-421	-203	-7,025	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	3,783	2,812	-5,495	-1,410	625	-2,151
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-417	-1,553	-490	-1,787	1,752	307
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-136	22	34	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	6,308	5,755	4,224	3,767	1,980	3,733
Efectivo y equiv. al final del Periodo	5,755	4,224	3,767	1,980	3,733	4,039
Cifras UDM						
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	-184	2,644	1,689	4,996	7,483	4,427
Amortización de Deuda	-101	509	-883	4,725	1,813	5,458
Revolencia automática	101	-26	1,199	-1,251	0	0
Amortización de Deuda Final	3,431	482	316	3,474	1,813	5,458
Intereses Netos Pagados (incluy Capit.)	775	776	749	1,104	1,218	1,209
Servicio de la Deuda	4,207	1,258	1,065	4,578	3,030	6,667
DSCR	(0.0)	2.1	1.6	1.1	2.5	0.7
Caja Inicial Disponible	6,308	5,755	4,224	3,767	1,980	3,733
DSCR con Caja Inicial	1.5	6.7	5.5	1.9	3.1	1.2
Deuda Neta a FLE	(73.4)	7.2	13.1	4.7	3.0	4.8
Deuda Neta a EBITDA	5.4	7.6	6.3	5.4	4.3	5.0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y datos anuales dictaminados por PWC.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T18.

*** Información Financiera Interna Trimestral Sin Auditar.

Anexos – Escenario Estrés

GICSA (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018 ****	2019P	2020P	2021P
ACTIVOS TOTALES	54,516	59,041	60,639	64,107	69,584	70,887
Activo Circulante	9,900	7,821	10,690	8,045	7,847	6,743
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,421	3,647	3,205	2,625	2,562	2,358
Efectivo Restringido	333	577	562	562	562	562
Cuentas por Cobrar a Clientes	787	892	1,235	1,425	1,611	1,208
Otras Cuentas por Cobrar***	3,358	2,706	2,540	2,343	2,161	1,993
Inventarios	0	0	3,148	1,090	952	622
Activos no Circulantes	44,616	51,220	49,948	56,062	61,738	64,145
Inversiones en Subsid. N.C.	834	720	843	908	978	1,049
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	2,675	208	667	694	722	752
Propiedades de Inversión	40,559	49,908	47,585	53,530	59,020	61,223
Otros Activos	548	384	854	930	1,018	1,121
Pagos Anticipados	147	192	237	289	351	426
Impuestos Diferidos	401	192	616	641	667	695
PASIVOS TOTALES	28,532	32,151	35,296	36,881	40,289	40,247
Pasivo Circulante	3,097	1,550	5,024	5,365	11,544	16,229
Pasivo con Costo	482	316	3,474	3,705	9,752	14,321
Proveedores	1,521	608	766	763	761	722
Impuestos por Pagar	384	183	165	167	168	169
Otros sin Costo	710	442	619	730	862	1,017
Pasivos no Circulantes	25,434	30,602	30,272	31,516	28,745	24,018
Pasivo con Costo	18,457	22,400	21,796	22,129	18,359	12,911
Impuestos Diferidos	6,465	6,870	6,642	7,402	8,238	8,781
Otros Pasivos No Circulantes	512	1,331	1,833	1,985	2,148	2,325
CAPITAL CONTABLE	25,984	26,890	25,343	27,226	29,296	30,640
Minoritario	7,194	7,499	3,611	4,213	4,731	5,040
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	6,763	6,844	3,169	3,611	4,213	4,213
Utilidad del Ejercicio	431	655	442	602	518	827
Mayoritario	18,790	19,391	21,732	23,012	24,565	25,600
Capital Contribuido	10,123	10,155	10,232	10,232	10,232	10,232
Utilidades Acumuladas	8,054	8,659	6,655	11,500	12,780	14,333
Utilidad del Ejercicio	613	577	4,845	1,280	1,553	1,035
Deuda Total	18,940	22,716	25,270	25,834	28,111	27,232
Deuda Neta	13,518	19,070	22,065	23,210	25,550	24,875
Días Cuenta por Cobrar Clientes	45	55	83	74	53	59
Días Inventario	0	0	1,375	261	138	243
Días por Pagar Proveedores	2,085	2,639	866	740	749	741

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por PWC.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T18.

*** Se refiere a impuestos acreditables, partes relacionadas, anticipo para desarrollo de proyectos y otras cuentas por cobrar.

**** Información Financiera Interna Trimestral Sin Auditar.

GICSA (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018 ***	2019P	2020P	2021P
Ingresos Totales	4,256	4,264	5,687	6,922	7,821	5,866
Costos de Operación	256	104	306	376	620	230
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	4,000	4,160	5,381	6,546	7,201	5,636
Gastos de Generales	1,484	1,656	1,885	2,536	2,706	2,281
UOPADA (EBITDA)	2,516	2,504	3,496	4,010	4,496	3,354
Depreciación y Amortización	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. antes de otros Ingresos (gastos)	2,516	2,504	3,496	4,010	4,496	3,354
Otros ingresos generales y (gastos) netos	1,108	210	3,387	-42	-46	-49
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	3,624	2,713	6,883	3,968	4,450	3,305
Ingresos por Intereses	210	219	388	240	247	164
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	878	945	851	1,375	1,564	1,465
Otros Gastos Financieros ²	0	0	232	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-668	-726	-695	-1,135	-1,317	-1,300
Resultado Cambiario	-1,098	131	86	-2	-18	-7
Resultado Integral de Financiamiento	-1,766	-595	-608	-1,137	-1,335	-1,307
Utilidad después del RIF	1,858	2,118	6,274	2,831	3,115	1,998
Participación en Subsidiarias no Consolidadas	27	-67	54	65	70	71
Utilidad antes de Impuestos	1,885	2,051	6,329	2,896	3,185	2,069
Impuestos sobre la Utilidad	840	819	1,042	1,014	1,115	724
Impuestos Causados	96	206	0	253	279	181
Impuestos Diferidos	744	613	1,042	760	836	543
Utilidad Neta Consolidada	1,045	1,232	5,286	1,883	2,070	1,345
Participación minoritaria en la utilidad	431	655	442	602	518	309
Participación mayoritaria en la utilidad	613	577	4,845	1,280	1,553	1,035
Cambio en Ventas (%)	-3.9%	0.2%	33.4%	21.7%	13.0%	-25.0%
Margen EBITDA	59.1%	58.7%	61.5%	57.9%	57.5%	57.2%
Tasa de Impuestos (%)	44.6%	39.9%	16.5%	35.0%	35.0%	35.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.11	20.47	8.53	9.97	10.83	7.81
Retorno sobre Capital Empleado (%)	5.1%	6.2%	6.8%	6.0%	6.3%	5.9%
Tasa Pasiva	7.9%	7.8%	7.7%	8.2%	8.7%	8.0%
Tasa Activa	3.2%	4.4%	4.1%	4.5%	5.4%	4.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por PWC.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T18.

*** Información Financiera Interna Trimestral Sin Auditar.

GICSA (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018 ***	2019P	2020P	2021P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,885	2,051	6,329	2,896	3,185	2,069
Otras Partidas	-49	10	-30	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-49	10	-30	0	0	0
Depreciación y Amortización	22	38	117	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	-1,146	-245	-3,367	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-27	67	-54	-65	-70	-71
Intereses a Favor	210	197	253	-240	-247	-164
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	15	-68	74
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-940	57	-3,051	-290	-385	-162
Intereses Devengados	668	722	660	1,375	1,564	1,465
Fluctuación Cambiaria	487	-131	-86	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	1,154	591	574	1,375	1,564	1,465
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	2,050	2,710	3,821	3,982	4,364	3,372
Decremento (Incremento) en Clientes	-237	-110	-441	-190	-185	403
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	2	-3,146	2,057	139	330
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-2,148	612	280	121	94	65
Incremento (Decremento) en Proveedores	81	-915	155	-3	-2	-40
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	261	729	1,004	-1,372	296	334
Capital de trabajo	-2,043	319	-2,149	614	342	1,091
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-55	-407	-17	-253	-279	-181
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-2,098	-88	-2,166	360	63	910
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	-48	2,621	1,655	4,342	4,427	4,282
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4,083	-7,035	-2,354	-5,677	-5,518	-2,233
Adquisición de Negocios	-69	0	0	0	0	0
Disposición de Negocios	0	48	-69	0	0	0
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	0	0	0	240	247	164
Bajas y Adiciones de Propiedades de Inversión	0	0	5,772	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-4,153	6,987	3,350	-5,437	-5,271	-2,069
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-4,200	-4,366	5,005	-1,095	-844	2,213
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Financiamientos Bancarios	4,878	4,300	1,397	6,774	6,050	8,800
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0
Otros Financiamientos	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	101	-509	883	-5,446	-3,705	-9,752
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-775	-776	-749	-1,375	-1,564	-1,465
Financiamiento "Ajeno"	4,204	3,015	1,530	-47	781	-2,417
Adquisición de Participación No Controladora	-421	-203	-7,025	0	0	0
Dividendos Pagados	0	0	0	0	0	0
Financiamiento "Propio"	-421	-203	-7,025	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	3,783	2,812	-5,495	-47	781	-2,417
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-417	-1,553	-490	-1,142	-63	-204
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-136	22	34	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Período	6,308	5,755	4,224	3,767	2,625	2,562
Efectivo y equiv. al final del Período	5,755	4,224	3,767	2,625	2,562	2,358
Cifras UDM						
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	-184	2,644	1,689	4,342	4,427	4,282
Amortización de Deuda	-101	509	-883	5,446	3,705	9,752
Revolencia automática	101	-26	1,199	-1,972	0	0
Amortización de Deuda Final	3,431	482	316	3,474	3,705	9,752
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	775	776	749	1,135	1,317	1,300
Servicio de la Deuda	4,207	1,258	1,065	4,609	5,022	11,053
DSCR	(0.0)	2.1	1.6	0.9	0.9	0.4
Caja Inicial Disponible	6,308	5,755	4,224	3,767	2,625	2,562
DSCR con Caja Inicial	1.5	6.7	5.5	1.8	1.4	0.6
Deuda Neta a FLE	(73.4)	7.2	13.1	5.3	5.8	5.8
Deuda Neta a EBITDA	5.4	7.6	6.3	5.8	5.7	7.4

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por PWC.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T18

*** Información Financiera Interna Trimestral Sin Auditar.



**Credit
Rating
Agency**

GICSA 19
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.

A NRSRO Rating*

Contactos

Bernardo Trejo
Asociado Sr de Corporativos
E-mail: bernardo.trejo@hrratings.com

Jose Luis Cano
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
E-mail: joseluis.cano@hrratings.com

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia Institución calificadoras:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	2012 – 4T18
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera anual dictaminada por PWC. La información financiera al cierre de 2018 es interna sin dictaminar.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una Institución calificadoras de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta Institución calificadoras para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún Instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del Instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoras www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una Institución calificadoras de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.



Credit
Rating
Agency

GICSA 19

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

A NRSRO Rating*

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).



ANEXO (C)

**CALIFICACIÓN OTORGADA POR VERUM CALIFICADORA DE VALORES,
S.A.P.I. DE C.V.**

Marzo 20, 2019

Grupo Gicsa S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90
Torre 1 Piso 32
Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120
Ciudad de México

Atención: Luis Armando Botello Thompson
Director de Relación con Inversionistas

La presente Carta Calificación sustituye a la otorgada el pasado 20 de febrero de 2019. Se modificó la fecha del 'inciso e)' del apartado correspondiente a las 'Notas relativas a las Calificaciones y la Metodología' localizado en la segunda página de este documento.

En relación con su solicitud y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, hemos procedido a asignar la siguiente calificación:

Emisora:	Grupo Gicsa S.A.B. de C.V. (Grupo Gicsa y/o el Grupo)
Descripción de la Emisión de Certificados Bursátiles (CBs):	Clave de Pizarra: GICSA 19
	Monto del programa: Hasta \$9,000,000,000.00 (nueve mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS con carácter revolvente.
	Monto de la emisión: Hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
	Plazo: 3 años aproximadamente
	Tasa de interés: TIE28 + sobretasa

El monto indicado en la presente Carta de Calificación y el señalado en nuestra Carta Calificación correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra 'GICSA 19-2' al amparo del mismo programa, no podrá exceder en su conjunto de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Calificación de la Emisión: 'AA-/M'

Significado de la Calificación: Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Esta categoría podrá ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa respectivamente dentro de la calificación.

Perspectiva: 'Estable'

Metodología de Calificación: - Metodología de Calificación de Corporativos (Febrero 2018)

Aspectos relevantes en que se basa la Calificación:

- Amplia experiencia y buena trayectoria operando en el sector inmobiliario en México.
- Portafolio de propiedades destacado.
- Factor de ocupación elevado.
- Una favorable tasa de renovación de contratos, con niveles de precios por encima del mercado y con buenos incrementos en su renovación.
- Buena posición de liquidez.
- Base de inquilinos dinámica y diversificada que permite una buena generación de NOI y EBITDA.
- Participación en un sector competitivo y expuesto a ciclos económicos.



- h. Intensos requerimientos de capital para llevar a cabo el desarrollo de sus proyectos, ocasionando mantener elevados indicadores de apalancamiento.
- i. Adecuado indicador *loan to value* por el alto valor de su portafolio de proyectos, mismo que contiene desarrollos que aún se encuentran en una etapa de maduración.

Detalles del análisis:

Notas relativas a las Calificaciones y la Metodología:

Los Fundamentos del análisis realizado para la determinación de las calificaciones se encuentran en el Anexo "A" de la presente.

- a. De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace de su conocimiento que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento.
- b. Información detallada en relación con la metodología en cuestión puede ser consultada en: <http://www.verum.mx>
- c. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la Emisora, y por tanto no constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.
- d. Las calificaciones antes indicadas están basadas en información obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, inclusive información proporcionada por la propia Emisora; sin embargo, dichas calificaciones no validan, garantizan ni certifican la precisión, exactitud o totalidad de la información, por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso y análisis de esa información.
- e. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de diciembre de 2018.
- f. La bondad del instrumento o solvencia de la Emisora y la opinión sobre la capacidad de la Emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.
- g. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite las calificaciones de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.verum.mx>
- h. Las calificaciones objeto de la presente consideran un análisis de la calidad crediticia relativa a la Emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago.
- i. Con el propósito de dar seguimiento a estas calificaciones la empresa deberá proporcionar a Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. periódicamente la información financiera, operativa y/o corporativa que por su importancia pudiera influir en la marcha de la institución, así como cualquier otra información que ésta considere importante para su análisis.

Atentamente

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis

Jonathan Félix Gaxiola
Director Asociado

Anexo A. Fundamentos de la calificación

La calificación de esta emisión con clave de pizarra 'GICSA 19' se basa en la calificación de riesgo contraparte de largo plazo otorgada a Grupo Gicsa en el mismo nivel de 'AA-/M'. Ésta toma en cuenta su amplia experiencia y buena trayectoria operando en el sector inmobiliario en México, un portafolio de propiedades destacado, que generalmente se ha distinguido por contar con un factor de ocupación elevado (~90%), una favorable tasa de renovación de contratos (~98%) y con niveles de precios por encima del mercado. Igualmente, la calificación considera una base de inquilinos dinámica y diversificada que permite una buena generación de NOI y EBITDA, además de su buena posición de liquidez. Por su parte, ésta se encuentra limitada por la participación en un sector competitivo y altamente expuesto a ciclos económicos, así como por los intensos requerimientos de capital para llevar a cabo el desarrollo de sus proyectos, ocasionando mantener elevados indicadores de apalancamiento, aunque con un adecuado *loan to value* por el alto valor de sus inmuebles.

La compañía concentra su operación en el desarrollo y administración de centros comerciales (48% del portafolio propio), desarrollos mixtos (48%) y edificios para oficinas corporativas (4%), con una tasa de ocupación del 92%. Son titulares de 11 propiedades estabilizadas y 4 en proceso de estabilización; además, cuenta con 9 proyectos en planeación, de los cuales, cinco ya iniciaron su construcción. Gicsa mantiene aproximadamente 2,600 contratos de arrendamientos; en opinión de Verum, el riesgo de renovación se ve parcialmente mitigado por la alta permanencia de sus inquilinos (~97%), y en su renegociación el precio incrementa considerablemente siendo de 6.6% en los 12M18 (2017: 12.9%).

La estrategia de Gicsa se basa en extender su presencia a ciudades que no cuentan con desarrollos amplios y novedosos; de esta forma, estarían atacando mercados poco atendidos y que además cuentan con un gran número de población a sus alrededores. Lo anterior se realizará principalmente desarrollando una nueva categoría de centros comerciales conocida como 'Mallertainment'. De los cuales el primero que abrió es la Explanada Puebla en agosto del 2018, seguido se abrirán las ubicadas en Pachuca, Culiacán, Aguascalientes y San Luis Potosí.

El nivel de endeudamiento de Gicsa se encuentra acorde con el tamaño de los proyectos que se encuentre desarrollando ya que contrata un crédito por cada proyecto, utilizado para financiar el respectivo 40% del valor de éste. Actualmente la Deuda Total del Grupo es elevada, al 4T18 se ubica en Ps\$22,055 millones; en los próximos meses se tiene un vencimiento importante de CBs por Ps\$2,500 millones, los cuales serán refinanciados a través de las emisiones de deuda 'GICSA 19' y 'GICSA 19-2'. Verum toma como favorable la reciente contratación de coberturas para fijar las tasas de TIIE, Libor y el valor de la UDI para reducir la exposición de su deuda a estas variables (coberturas por el ~80% del riesgo).

Al 4T18, el indicador de apalancamiento Deuda Total / EBITDA UDM se ubica en 6.8x y la Deuda Neta / EBITDA UDM en 5.8x, niveles considerados elevados por Verum. Sin embargo, al medir el endeudamiento respecto al valor de sus inmuebles, el indicador *loan to value* se ubica en un buen nivel de 40.74% y la política de la empresa es que no sobrepase del 50%. El Capex total restante de los proyectos en planeación es de ~Ps\$5,550 millones, lo que significaría cerca de Ps\$2,000 millones adicionales de deuda para el mediano plazo. Tomando en cuenta lo anterior y la actual política de efectivo, estimamos que los indicadores de apalancamiento se mantendrán entre 6.5x – 8.0x y 5.5x – 7.0x respectivamente.

En el 2018, Gicsa generó un EBITDA de Ps\$3,613 millones y un EBITDA proporcional ajustado de Ps\$3,108 millones, cifras superiores en más de 40% a las del 2017; esto por un ingreso atípico cercano a Ps\$1,100 millones por servicios; adicionalmente, se concluyó un acuerdo con un grupo de inversionistas en el que la compañía vendió su participación en 4 proyectos y obtuvo un mayor porcentaje en otros. Por ser atípico, no estimamos que estos niveles de EBITDA sean constantes hacia adelante, ubicándose cercanos a Ps\$2,900 y Ps\$2,100 millones respectivamente al considerar las operaciones actuales, y con aumentos paulatinos con el desarrollo de nuevos proyectos y el aumento de precio en la renovación de los contratos vigentes.

Gicsa mantiene como objetivo mantener alrededor de Ps\$3,500 millones en caja para el cierre de cada año, cantidad superior a la que la administración estima necesitar para su operación. Actualmente la compañía mantiene Ps\$3,767 millones en efectivo disponible; sin embargo, durante el año esta cantidad podría disminuir ya que la compañía se encuentra en un periodo elevado de inversiones (Capex). Es importante mencionar que Grupo Gicsa no cuenta con

líneas de crédito para capital de trabajo, por lo que depende totalmente del efectivo disponible para enfrentar necesidades de esta índole.

La perspectiva de la calificación es 'Estable'. Ésta se incrementaría en la medida que el portafolio del Grupo logre una mayor maduración y que se continúe con la favorable generación de utilidades, resultando en una mejora gradual y sostenida en los indicadores Deuda Neta a EBITDA y cobertura de intereses, así como de observar una mayor diversificación geográfica de sus proyectos inmobiliarios sin afectar la rentabilidad de los mismos. Por su parte, la calificación pudiera verse impactada a la baja, en caso de que el apalancamiento de Gicsa aumente en niveles mayores a los esperados por Verum, o bien de presentarse retrasos significativos en el avance de sus proyectos en desarrollo que afecte negativamente la generación de flujo, o que se observe un deterioro en el factor de ocupación de sus proyectos y renovación de los contratos actuales, impactando negativamente a la rentabilidad, liquidez o generación de utilidades.

Grupo Gicsa opera a través de subsidiarias que en conjunto se dedican al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios, involucrándose en la adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de estos. Sus operaciones datan del año de 1989, a la fecha han desarrollado 72 proyectos, con más de 3,100,000 m² de Área Bruta Rentable (ABR), y han vendido aproximadamente 2,200,000 de m². Su portafolio histórico incluye desarrollos residenciales, oficinas, hoteles y naves industriales distribuidos en la Ciudad de México, el área metropolitana y los estados de México, Yucatán, Querétaro, Puebla, Sinaloa y Veracruz. Hoy en día el Grupo ya no planea continuar con desarrollos residenciales (salvo el proyecto cero5cien, dirigido al segmento de alto nivel adquisitivo) ni de naves industriales.

ANEXO (D)
OPINIÓN LEGAL

14 de febrero de 2019

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón
01020, Ciudad de México, México

Estimados Señores:

Hacemos referencia a la solicitud de fecha 6 de febrero de 2019, presentada por **Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.** (“**Grupo GICSA**” o la “**Emisora**”) referente a la autorización para (i) efectuar la sexta emisión y la séptima emisión al amparo del programa autorizado mediante el oficio No. 153/6054/2015 de fecha 7 de diciembre de 2015 expedido por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (el “**Programa**”), bajo la modalidad de vasos comunicantes por un monto conjunto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, (ii) la publicación y difusión del aviso de oferta pública, el aviso de colocación, el suplemento y el documento con información clave para la inversión correspondientes a la sexta emisión y a la séptima emisión al amparo del Programa, y (iii) la oferta pública de los certificados bursátiles correspondientes a la sexta emisión y a la séptima emisión, que emita la Emisora al amparo del Programa (los “**Certificados Bursátiles**”).

Hemos revisado la documentación e información legal de la Emisora y de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de representante común (el “**Representante Común**”) que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción IV del artículo 85 y por la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, así como por el inciso h) de la fracción I del artículo 2 de las “**Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores**” emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “**Comisión**”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas (las “**Disposiciones**”).



Para efectos de la presente opinión, hemos revisado:

a. **Constitutiva y estatutos sociales – Grupo GICSA.** (i) Copia certificada del instrumento público número 6,401 de fecha 24 de junio de 1998, otorgado ante el licenciado Pedro Cortina Latapí, notario público número 226 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 236458, en la que consta la constitución de Grupo GICSA (bajo la denominación de “Cabi Servicios, S.A. de C.V.”) y (ii) copia certificada del instrumento público número 73,617 de fecha 12 de mayo de 2015, otorgada ante el licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 236,458 el 15 de mayo de 2015, en el que consta la protocolización de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Grupo GICSA celebrada el 23 de enero de 2015, en la que, entre otras cosas, se resolvió reformar íntegramente los estatutos sociales de Grupo GICSA.

b. **Autorización corporativa – Grupo GICSA.** Certificación del Secretario del Consejo de Administración del Emisor respecto del extracto del acta de sesión del consejo de administración de Grupo GICSA de fecha 22 de octubre de 2015, en la que, entre otras cosas, se acordó autorizar el Programa y la emisión y oferta de los certificados.

c. **Poderes – Grupo GICSA.** Copia certificada de la escritura pública número 52,251 de fecha 23 de febrero de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Conrado Zuckermann Ponce, titular de la notaría pública número 105 del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 236,458 el 17 de abril de 2015, en la cual se hace constar el poder general para actos de administración y el poder para suscribir títulos de crédito, otorgados por Grupo GICSA en favor de los señores Diódoro Batalla Palacios, Jaime Dayán Tawil y Jesús Jerónimo Bugeda Piñeiro (los “Apoderados GICSA”).

d. **Constitutiva y Estatutos Sociales – Representante Común.** (i) Copia certificada de la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y



Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 384,235 el 25 de julio de 2008, en la cual se hace constar la constitución del Representante Común (bajo la denominación “The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple”); y (ii) Copia certificada de la escritura pública número 115,472 de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 16 de enero de 2015 en el folio mercantil número 384,235, en la cual se hace constar los estatutos sociales del Representante Común.

e. Poderes – Representante Común. Copia certificada de la escritura pública número 144,468 de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 384,235 del 31 de agosto de 2018, en la cual se hace constar la protocolización del acta de asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 30 de abril de 2018, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos, (i) la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas y para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgados a favor de, entre otros, la señora Patricia Flores Milchorena, en su carácter de delegado fiduciario y apoderado de Representación Común con Firma “A”; y (ii) la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgados a favor de, entre otros, la señora Mónica Jiménez Labora Sarabia, en su carácter de delegado fiduciario y apoderado de Representación Común con Firma “B” (los “Apoderados del Representante Común”).

f. Títulos. Los proyectos de títulos al amparo del cual serán emitidos los Certificados Bursátiles (los “Títulos”).



g. Certificaciones. Aquellas certificaciones emitidas por representantes de la Emisora que hemos estimado necesaria para los efectos de la presente opinión.

Asimismo, hemos presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

i. La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que nos fueron proporcionados por Grupo GICSA y el Representante Común para efectos de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

ii. La fidelidad y suficiencia de todas las copias de documentos originales que nos fueron proporcionados;

iii. Que los certificados bursátiles serán emitidos al amparo de los títulos que estarán en sustancialmente los términos de los Títulos;

iv. Que, a la fecha de la presente, a la fecha en que sean emitidos los Certificados Bursátiles, (i) los poderes otorgados en favor de los Apoderados GICSA y de los Apoderados del Representante Común a que se refieren los incisos c. y e. anteriores, no han ni habrán sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; (ii) la autorización del consejo de administración de Grupo GICSA a que se refiere el inciso b., anterior, no ha ni habrá sido revocada, modificada o limitada en forma alguna; y (iii) Grupo GICSA y el Representante Común no han ni habrán modificado sus estatutos sociales respecto de los estatutos sociales a que se refieren los incisos a. y d. anteriores;

v. Que, a la fecha de la presente opinión, Grupo GICSA no se encuentra en estado de insolvencia o de concurso y que la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles no constituye ni constituirá una operación en fraude de los acreedores de Grupo GICSA; y

Considerando las presunciones anteriores, y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifestamos a esa H. Comisión que a la fecha de la presente opinión y a nuestro leal saber y entender:



1. Grupo GICSA se encuentra constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en las escrituras públicas a que se refiere el inciso a. anterior;

2. El Representante Común se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y, conforme a sus estatutos sociales y a la legislación aplicable, tiene la capacidad para actuar como representante común de tenedores de valores, según consta en las escrituras públicas a que se refiere el inciso d. anterior;

3. A la fecha de la presente opinión, los Apoderados GICSA cuentan con facultades suficientes para suscribir los certificados bursátiles emitidos al amparo del Programa en representación de Grupo GICSA, en el entendido de que dichos poderes sean ejercidos conforme a sus limitaciones, según consta en la escritura pública a que se refiere el inciso c. anterior;

4. A la fecha de la presente opinión, los Apoderados del Representante Común cuentan con facultades suficientes para firmar los Certificados Bursátiles en representación del Representante Común, en el entendido de que dichos poderes sean ejercidos conforme a sus limitaciones, según consta en la escritura pública a que se refiere el inciso e. anterior;

5. Los acuerdos corporativos referidos en el inciso b. anterior que autorizan, entre otros asuntos, el Programa, la emisión y la oferta de los Certificados al amparo del Programa, han sido válidamente adoptados por los órganos competentes de Grupo GICSA;

6. Considerando que (i) la Comisión autorice los Títulos que documentarán los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa, (ii) la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. autorice el listado de los Certificados Bursátiles, (iii) el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. reciba en depósito los Certificados Bursátiles, y asumiendo que (a) se llevan a cabo todos los actos jurídicos necesarios en observancia de la forma y términos legales, corporativos y



contractuales que resulten aplicables y que sean necesarios para emitir los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, y (b) los poderes de los Apoderados GICSA y de los Apoderados del Representante Común no sean revocados, limitados o modificados antes de la suscripción de los Certificados Bursátiles, y (iv) los títulos que amparen los Certificados Bursátiles sean suscritos por los Apoderados GICSA y los Apoderados del Representante Común en sustancialmente los términos de los Títulos, entonces los Certificados Bursátiles habrán sido válidamente emitidos al amparo del Programa por la Emisora, y serán títulos exigibles en su contra.

Lo anterior se basa en la documentación e información referida en los incisos a. a g. anteriores que nos fue proporcionada por Grupo GICSA y el Representante Común y no implica, en modo alguno, haber realizado diligencia de investigación, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que están involucradas Grupo GICSA o el Representante Común. Nuestra asesoría a Grupo GICSA se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por Grupo GICSA frente a terceros. Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

I. Se basa en documentación proporcionada por Grupo GICSA y el Representante Común, misma que se encuentra en nuestro poder y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tenemos conocimiento;

II. Se limita a las cuestiones a las que hace referencia la fracción IV del artículo 85 y la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, respecto de las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales hemos puesto atención especial;

III. No incluye a ninguna de las subsidiarias, sociedades controladoras, filiales o afiliadas de Grupo GICSA o el Representante Común;

IV. No emitimos opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles; y

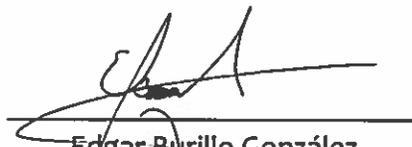


V. No aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expresamos manifestación alguna ni adquirimos compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,

DRB Consultores Legales, S.C.



Edgar Burillo González
Socio

ANEXO (E)

ESTADOS FINANCIEROS

Se incorpora por referencia a la presente sección: (i) el reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que contiene los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 27 de abril de 2018, (ii) el reporte trimestral por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (no auditado), presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 13 de febrero de 2019; y (iii) el folleto de reestructuración societaria presentado por GICSA a la CNBV y a la BMV con fecha 3 de julio de 2018; los cuales pueden consultarse en las páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la CNBV, BMV y de GICSA ingresando a las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.gicsa.com.mx.

SUPLEMENTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.
