

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017

## Gicsa México

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

**Rodrigo Assam Bejos**  
*Director de Planeación Financiera y Relación  
con Inversionistas*  
+ 52(55) 5148 0400 Ext. 4447  
rassam@gicsa.com.mx

## Nueva York

**Rafael Borja**  
(212) 406-3693  
rborja@i-advize.com

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017

México, Ciudad de México, a 27 de Febrero de 2018 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T17") y los doce meses ("2017") del periodo terminado al 31 de diciembre de 2017.

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

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

## Hechos destacados

### Operativos

- GICSA reportó un total de 709,095 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en estabilización al cierre del 2017. El ABR proporcional de GICSA al 4T17 es de 438,562 m<sup>2</sup>, lo cual indica un incremento del 4.15% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 2017, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 93.53%, resultando en un importante aumento de 311 pb, esto como consecuencia del incremento en la ocupación de Forum Tlaquepaque, Capital Reforma, Arcos Bosques y Masaryk 111.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 4T17 fue de Ps. 351, un aumento de 2.65% comparado con el 4T16 que fue de Ps. 342.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre del 2017 de 6%, esto como resultado del 5.34% de aumento en ventas mismas tiendas en el mismo periodo.
- Al término del 2017 se registró un total acumulado de 73 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado, representando un crecimiento de 6.37% comparado con el número de visitantes del año anterior.

### Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 2,961 millones, lo que representa un crecimiento del 4% comparado con el cierre del 2016.

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



- El EBITDA correspondiente al cierre del 2017 fue de Ps. 3,012 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 1,886 millones, lo que representa un incremento del 6% y 5% comparado con el cierre del 2016.
- Al cierre del 2017, la utilidad neta fue de Ps. 1,232 millones, un crecimiento del 18% respecto a los Ps. 1,045 millones del 2016.
- Al cierre del 4T17 la Compañía refinanció exitosamente y de manera anticipada todos sus vencimientos del 2018, correspondientes a los créditos de Capital Reforma y Arcos Bosques, por la cantidad de Ps. 5,172 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 2017 fue de Ps. 22,252 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 16,939 millones.
- Durante la preparación de la información financiera del cierre 2017, se identificó la necesidad de reclasificar algunos rubros dentro del activo no circulante, mismos que no afectan los resultados del periodo, ni el capital contable, ni el total de activos circulante y no circulante previamente reportados durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta situación ha sido comentada con el Comité de Auditoría y con nuestros auditores externos. Para mayor detalle consultar la sección de los estados financieros del presente reporte.

## Pipeline

- Al 31 de diciembre de 2017 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 285,387 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa el 53.26% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, resultando en un incremento de 426 pb comparado con el trimestre anterior.
- En el trimestre comenzamos la entrega de locales en Ampliación Interlomas, La Isla Mérida y Paseo Querétaro.

## Corporativos

- Recientemente, obtuvimos el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable), el cual nos acredita como una organización comprometida voluntaria y públicamente con una gestión socialmente responsable y de mejora continua, como parte de nuestra cultura y estrategia de negocio.

## RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



- El 26 de Febrero de 2018 nuestro Consejo de Administración aprobó desarrollar de manera directa e independiente el proyecto denominado Cero5Cien, sin distraer el enfoque en nuestros negocios fundamentales en los segmentos de uso mixto, centros comerciales y de espacios para oficinas corporativas. Estimamos que este proyecto no requerirá Capex adicional ya que se fondeará de recursos provenientes de las preventas. Al 31 de Diciembre de 2017 contábamos con 38 unidades vendidas.



## Comentarios del director general

Estimados inversionistas

Me es grato presentar los resultados para el cuarto trimestre y todo el año 2017 de la compañía. A pesar de un entorno político y económico complicado, seguimos logrando nuestros objetivos y continuamos con nuestros planes de crecimiento. Como ejemplo de esto, me complace informarles que logramos exitosamente el refinanciamiento anticipado de nuestros vencimientos de deuda para el 2018, así como la colocación de Ps. 1,000 millones a través de nuestro programa de CEBURES, lo cual demuestra la confianza de nuestros acreedores e inversionistas en nuestra capacidad de ejecutar nuestros planes de manera responsable y exitosa.

En la parte operativa, reportamos un importante aumento en la ocupación de nuestro portafolio estabilizado, alcanzando 93.53% un aumento de 311 puntos base respecto al cuarto trimestre del 2016. Nuestra tasa de renovación para el trimestre se ubicó en 96.8% y nuevamente registramos una disminución en el costo de ocupación de nuestros clientes, esto debido a un crecimiento ventas mismas tiendas de 5.3% cifra por encima de la reportada por la ANTAD. Durante este año registramos un crecimiento de 6.4% en el número de visitantes en nuestras propiedades, alcanzando 72.6 millones para el 2017.

Este año sentamos las bases para comenzar a materializar el crecimiento esperado, en los próximos meses esperamos entregar y abrir exitosamente Expansión Interlomas, La Isla Mérida, Paseo Querétaro y Explanada Puebla. El ritmo de comercialización en estas propiedades ha cumplido con nuestras expectativas, al 31 de Diciembre contamos con una superficie de 285,387m<sup>2</sup> firmados, lo que representa el 53% del total del Área Rentable en las propiedades en las que ya iniciamos construcción.

Por último, me complace informarles que el día de ayer, el consejo de administración de GICSA aprobó la participación al 100% en el proyecto residencial denominado “Cero5Cien” ubicado en la Colonia Bosques de las Lomas, este proyecto consiste en el desarrollo de un novedoso complejo residencial dirigido al segmento del más alto poder adquisitivo (*ultra high-end*); contará con sólo 114 unidades en un terreno de 56 mil m<sup>2</sup>, de los cuales tan solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a un bosque en el que se sembraran más de 1,400 árboles, lagos y amenidades, cualidades nunca antes vistas en un desarrollo de esta naturaleza.

Esta inversión es resultado de nuestra constante búsqueda de oportunidades únicas de negocio; ya que así consideramos a Cero5Cien debido a la excelente ubicación y características inigualables del terreno en la zona, la alta demanda por este tipo de producto, así como las excelentes bondades financieras que brinda, ya que estimamos que el 100% de la obra será fondeada por las preventas realizadas, al 31 de Diciembre contábamos con 38 unidades vendidas, lo cual cubre casi el 100% de los costos de construcción.

Si bien es cierto que GICSA tiene una amplia experiencia en desarrollos residenciales de lujo es importante señalar que la decisión de esta inversión no significa nuestra entrada permanente al sector, si no el reflejo de nuestra filosofía de aprovechar oportunidades en el mercado que impliquen la generación de valor y la creación de estrategias para aumentar la rentabilidad del capital y la rentabilidad hacia nuestros socios. El enfoque de GICSA sigue y seguirá siendo el desarrollo y la creación de experiencias únicas en centros comerciales, espacios de oficinas y usos mixtos.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

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

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Modelo GICSA

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

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio estabilizado de 13 propiedades y 2 en estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 709,095 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 62%.
2. Los 15 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 1,000,970 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 84%.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	4T17	4T16	Var. %
Área Bruta Rentable <sup>1</sup> (ABR) m <sup>2</sup>	709,095	680,819	4.15%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA <sup>1</sup> (ABR)	438,562	423,573	3.54%
Tasa de Ocupación	93.53%	90.42%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 351	Ps. 342	2.65%
Ventas mismas tiendas	5.34%	13.37%	-
Costo de Ocupación	6.00%	6.76%	-
Tasa de Renovación	96.81%	98.58%	-
Lease spread	12.89%	12.78%	-

<sup>1</sup> Incluye Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

Indicadores Financieros (millones de pesos)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 683	Ps 787	-13%	Ps 2,961	Ps 2,844	4%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 417	Ps 472	-12%	Ps 1,835	Ps 1,792	2%
Margen NOI	74.04%	80.73%	-	79.59%	81.89%	-
EBITDA	Ps 719	Ps 754	-5%	Ps 3,018	Ps 2,847	6%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 454	Ps 439	3%	Ps 1,892	Ps 1,794	5%
Utilidad neta	-Ps 264	-Ps 254	4%	Ps 1,232	Ps 1,045	18%
Utilidad neta proporcional GICSA	-Ps 423	-Ps 279	51%	Ps 577	Ps 613	-6%
Deuda Financiera	Ps 22,252	Ps 18,375	21%	Ps 22,252	Ps 18,375	21%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 16,939	Ps 13,322	27%	Ps. 16,939	Ps 13,322	27%
LTV	37.69%	33.33%	-	37.69%	33.33%	-

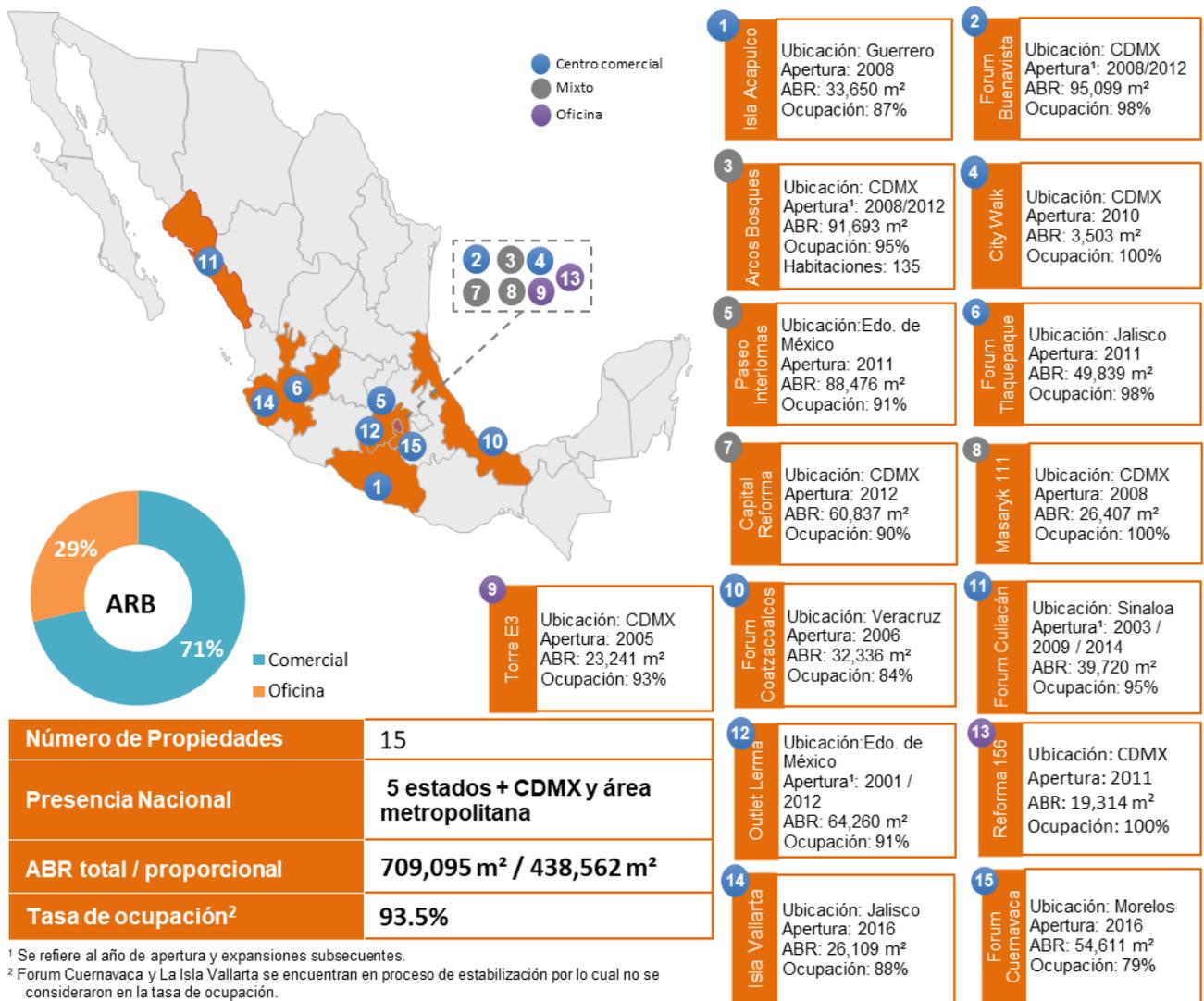
# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Portafolio estabilizado y en estabilización

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado y en estabilización

Al cierre del 31 de diciembre de 2017, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, las cuales totalizan 709,095m<sup>2</sup> de ABR y están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Puerto Vallarta, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 4T17 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación promedio de 93.53%.



<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.

<sup>2</sup> Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideraron en la tasa de ocupación.

Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 4T17

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Propiedades estabilizadas y en estabilización

Al 31 de diciembre de 2017, el portafolio de GICSA se conforma por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos y dos proyectos de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 56.29% corresponde a propiedades de uso comercial, 37.71% a propiedades de uso mixto y 6% a oficinas.

Al cierre del 2017 el portafolio registró visitas acumuladas por más de 73 millones de personas y 16 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI acumulado de Ps. 2,961 millones y Ps. 1,835 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de diciembre de 2017:

Propiedades Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR Propiedades Totales	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<b>Portafolio estabilizado</b>								
<b>Uso Comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0%	100%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,099	100%	95,099	13%	98%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	49,839	50%	24,919	7%	98%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	5%	87%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,336	25%	8,084	5%	84%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	64,260	62.5%	40,162	9%	91%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>318,407</b>	<b>69%</b>	<b>219,894</b>	<b>45%</b>	<b>94%</b>	<b>15,107</b>
<b>Uso Oficinas</b>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,314	75%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	75%	17,431	3%	93%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,555</b>	<b>75%</b>	<b>31,916</b>	<b>6%</b>	<b>96%</b>	<b>2,254</b>
<b>Uso mixto</b>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,476	50%	44,238	12%	91%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,837	60%	36,502	9%	90%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,693	50%	45,846	13%	95%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,407	75%	19,805	4%	100%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>267,413</b>	<b>55%</b>	<b>146,392</b>	<b>38%</b>	<b>93%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>628,375</b>	<b>63%</b>	<b>398,202</b>	<b>89%</b>	<b>94%</b>	<b>27,584</b>
<b>Portafolio en estabilización</b>								
<b>Uso Comercial</b>								
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jal.	2016	26,109	50%	13,055	4%	88%	934
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,611	50%	27,306	8%	79%	2,974
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>80,720</b>	<b>50%</b>	<b>40,360</b>	<b>11%</b>	<b>82%</b>	<b>3,908</b>
<b>Portafolio total</b>			<b>709,095</b>	<b>62%</b>	<b>438,562</b>	<b>100%</b>	<b>92%</b>	<b>31,492</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de diciembre de 2017:

Propiedades Portafolio	Tasa de ocupación	Ingresos Totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por por m <sup>2</sup>		
		4T17	4T16	Var. %	4T17	4T16	Var. %	4T17	4T16	Var. %	4T17	4T16	Var. %
<b>Portafolio estabilizado</b>													
<b>Uso Comercial</b>													
City Walk	100%	6	5	14%	4	4	8%	4	4	8%	366	339	8%
Forum Buenavista	98%	105	97	8%	70	72	-3%	70	72	-3%	243	229	6%
Forum Tlaquepaque	98%	66	57	15%	55	50	11%	27	25	11%	269	246	9%
La Isla Acapulco	87%	20	20	-3%	9	9	-7%	7	8	-7%	183	165	11%
Forum Coatzacoalcos	84%	34	34	0.5%	24	19	28%	6	5	28%	257	244	5%
Plazas Outlet Lerma	91%	64	54	17%	47	47	2%	30	29	2%	234	228	3%
Forum Culiacán	95%	63	61	2%	49	42	18%	25	21	18%	331	309	7%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>94%</b>	<b>357</b>	<b>329</b>	<b>8%</b>	<b>258</b>	<b>242</b>	<b>7%</b>	<b>169</b>	<b>163</b>	<b>4%</b>	<b>254</b>	<b>238</b>	<b>6%</b>
<b>Uso Oficinas</b>													
Reforma 156	100%	15	16	-1%	11	12	-11%	8	9	-11%	230	230	0%
Torre E 3	93%	45	46	-3%	33	38	-13%	25	29	-13%	594	616	-4%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>96%</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>-3%</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>-12%</b>	<b>33</b>	<b>38</b>	<b>-12%</b>	<b>422</b>	<b>434</b>	<b>-3%</b>
<b>Uso mixto</b>													
Paseo Interlomas	91%	106	120	-11%	70	85	-18%	35	43	-18%	294	286	3%
Capital Reforma	90%	83	79	4%	69	67	3%	42	40	3%	489	546	-11%
Paseo Arcos Bosques	95%	165	202	-18%	131	165	-21%	65	82	-21%	565	571	-1%
Masaryk 111	100%	41	40	3%	31	34	-9%	23	25	-9%	523	522	0%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>93%</b>	<b>396</b>	<b>441</b>	<b>-10%</b>	<b>301</b>	<b>351</b>	<b>-14%</b>	<b>165</b>	<b>191</b>	<b>-13%</b>	<b>455</b>	<b>457</b>	<b>0%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>94%</b>	<b>813</b>	<b>832</b>	<b>-2%</b>	<b>603</b>	<b>644</b>	<b>-6%</b>	<b>367</b>	<b>392</b>	<b>-6%</b>	<b>351</b>	<b>342</b>	<b>3%</b>
<b>Portafolio en estabilización</b>													
<b>Uso Comercial</b>													
La Isla Vallarta	88%	24	-	-	10	-	-	5	-	-	295	-	-
Forum Cuernavaca	79%	41	-	-	25	-	-	13	-	-	292	-	-
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>82%</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ingresos propiedades del portafolio</b>	<b>92%</b>	<b>923</b>	<b>980</b>	<b>-6%</b>	<b>683</b>	<b>791</b>	<b>-14%</b>	<b>418</b>	<b>476</b>	<b>-12%</b>	<b>345</b>	<b>342</b>	<b>1%</b>

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

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



Propiedades Portafolio	Tasa de ocupación	Ingresos Totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por m <sup>2</sup>		
		12M17	12M17	12M16	Var. %	12M17	12M16	Var. %	12M17	12M16	Var. %	12M17	12M16
<b>Portafolio estabilizado</b>													
<b>Uso Comercial</b>													
City Walk	100%	21	20	8%	17	15	11%	17	15	11%	366	339	8%
Forum Buenavista	98%	422	424	0%	309	331	-7%	309	331	-7%	243	229	6%
Forum Tlaquepaque	98%	258	229	13%	220	196	12%	110	98	12%	269	246	9%
La Isla Acapulco	87%	88	95	-7%	54	61	-11%	45	51	-11%	183	165	11%
Forum Coatzacoalcos	84%	138	139	-1%	97	95	2%	24	24	2%	257	244	5%
Plazas Outlet Lerma	91%	243	215	13%	196	185	6%	123	116	6%	234	228	3%
Forum Culiacán	95%	249	231	8%	206	165	25%	103	82	25%	331	309	7%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>94%</b>	<b>1,420</b>	<b>1,352</b>	<b>5%</b>	<b>1,100</b>	<b>1,048</b>	<b>5%</b>	<b>732</b>	<b>717</b>	<b>2%</b>	<b>254</b>	<b>238</b>	<b>6%</b>
<b>Uso Oficinas</b>													
Reforma 156	100%	63	61	4%	47	47	1%	35	35	1%	230	230	0%
Torre E 3	93%	183	181	1%	142	153	-8%	106	115	-8%	594	616	-4%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>96%</b>	<b>246</b>	<b>242</b>	<b>2%</b>	<b>189</b>	<b>200</b>	<b>-6%</b>	<b>142</b>	<b>150</b>	<b>-6%</b>	<b>422</b>	<b>434</b>	<b>-3%</b>
<b>Uso mixto</b>													
Paseo Interlomas	91%	446	491	-9%	343	389	-12%	172	195	-12%	294	286	3%
Capital Reforma	90%	303	264	15%	249	220	13%	150	132	13%	489	546	-11%
Paseo Arcos Bosques	95%	681	695	-2%	559	580	-4%	280	290	-4%	565	571	-1%
Masaryk 111	100%	164	160	3%	135	136	0%	101	102	0%	523	522	0%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>93%</b>	<b>1,595</b>	<b>1,609</b>	<b>-1%</b>	<b>1,287</b>	<b>1,325</b>	<b>-3%</b>	<b>702</b>	<b>719</b>	<b>-2%</b>	<b>455</b>	<b>457</b>	<b>0%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>94%</b>	<b>3,260</b>	<b>3,203</b>	<b>2%</b>	<b>2,576</b>	<b>2,574</b>	<b>0.1%</b>	<b>1,575</b>	<b>1,586</b>	<b>-1%</b>	<b>351</b>	<b>342</b>	<b>3%</b>
<b>Portafolio en estabilización</b>													
<b>Uso Comercial</b>													
La Isla Vallarta	88%	82	-	-	40	-	-	20	-	-	295	-	-
Forum Cuernavaca	79%	158	-	-	124	-	-	62	-	-	292	-	-
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>82%</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>271</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>271</b>	<b>-</b>	<b>179</b>	<b>206</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ingresos propiedades del portafolio</b>	<b>92%</b>	<b>3,722</b>	<b>3,474</b>	<b>7%</b>	<b>2,962</b>	<b>2,845</b>	<b>4%</b>	<b>1,836</b>	<b>1,792</b>	<b>2%</b>	<b>345</b>	<b>342</b>	<b>1%</b>

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

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



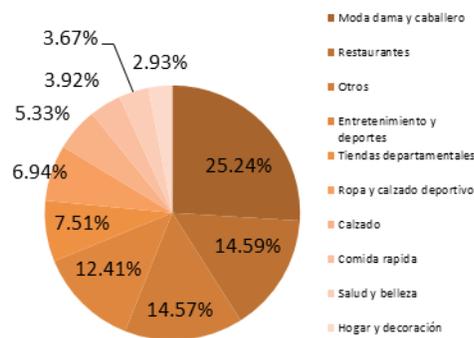
## Características contratos de arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y a su vez puede afectar a la industria o sectores en particular.

Al término del 4T17 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,566 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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

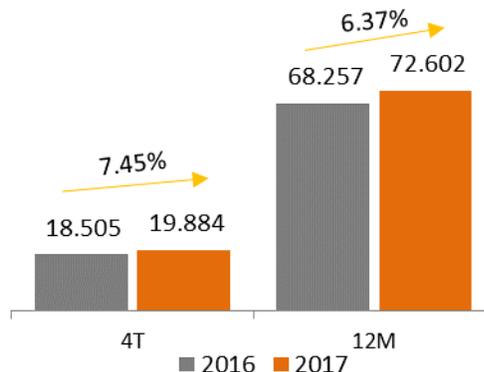
Porcentaje promedio de renta fija



## Número de visitantes

Durante el 2017 la afluencia en las propiedades del portafolio fue de aproximadamente 73 millones de visitantes, un incremento de 6.37% comparado con el número de visitantes en el 2016.

Afluencias de visitantes en propiedades comerciales



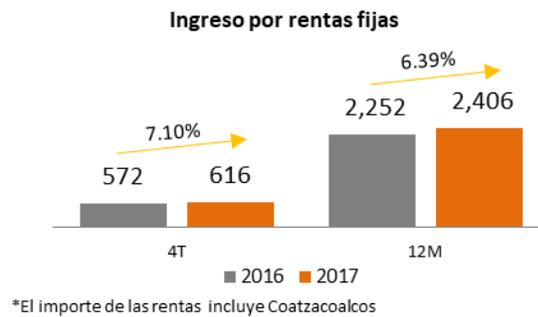
# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Ingreso por rentas fijas

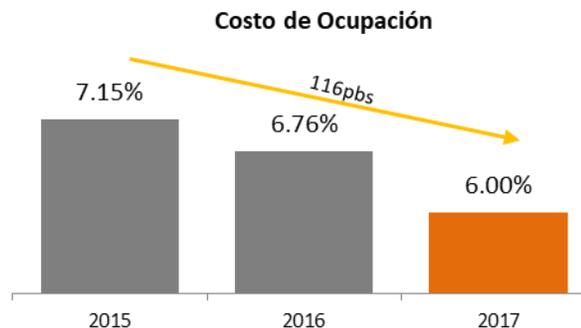
La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 351 en el 4T17, lo que representa un incremento del 2.7% contra los Ps. 342 por metro cuadrado al 4T16.

Durante el 4T17, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 616 millones, mismos que fueron superiores en un 7.1% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 4T16, la proporción de los ingresos por rentas fijas fue de 62.77% en Pesos Mexicanos y 37.23% en Dólar Americano.



## Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija para el cuarto trimestre fue de 4.76%, esto como resultado del incremento del 5.34% en ventas mismas tiendas.



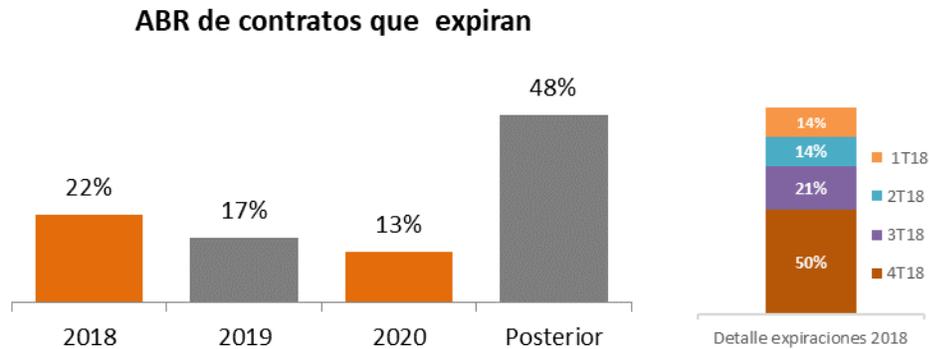
## Renovación de contratos

Al cierre del cuarto trimestre se renovaron 83,088 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 96.81%.



## Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 4T17.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2018	426	146,735	22%
2019	464	108,457	17%
2020	322	85,334	13%
Posterior	344	310,989	48%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2018 se concentra una expiración de contratos proporcional al 22.47% del ABR del portafolio estabilizado, los vencimientos correspondientes al primer semestre del 2018 solo representan el 6.36% de las expiraciones y apenas el 8.71% de las rentas. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2018 ya se encuentran en proceso de negociación.

## Lease spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basado en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el 4T17 se realizó tomando los 69,635 m<sup>2</sup> que fueron renovados en centros comerciales.

Al cierre del 4T17 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 12.89%; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Proyectos en desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 15 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción.

Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada	Capex invertido al 4T17	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Ampliación Paseo Interlomas	51,606 m <sup>2</sup>	Ps. 1,667	Ps. 1,482	99%	Primer semestre de 2018
La Isla Mérida	53,395 m <sup>2</sup>	Ps. 1,634	Ps. 1,244	94%	Primer semestre de 2018
Explanada Puebla	87,340 m <sup>2</sup>	Ps. 1,225	Ps. 888	88%	Primer semestre de 2018
Paseo Querétaro	74,532 m <sup>2</sup>	Ps. 1,844	Ps. 1,143	85%	Primer semestre de 2018
Masaryk 169	5,659 m <sup>2</sup>	Ps. 167	Ps. 125	64%	Primer semestre de 2018
Explanada Pachuca	87,224 m <sup>2</sup>	Ps. 1,367	Ps. 523	51%	Segundo semestre de 2018
Paseo Metepec	92,324 m <sup>2</sup>	Ps. 2,421	Ps. 521	22%	Segundo semestre de 2019
Zentro Lomas	28,794 m <sup>2</sup>	Ps. 582	Ps. 135	30%	Segundo semestre de 2018
<b>TOTAL</b>	<b>480,875 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 10,907</b>	<b>Ps. 6,060</b>	<b>67%</b>	

<sup>1</sup> Montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras estan expresadas en millones de Pesos

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

Al cuarto trimestre del 2017 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 260,118 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo cual representa un 53.47% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.

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

Proyecto	Superficie Total Rentable	Total superficie firmada	
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Ampliación Paseo Interlomas	29,000 m <sup>2</sup>	28,484 m <sup>2</sup>	98%
La Isla Vallarta <sup>1</sup>	26,109 m <sup>2</sup>	23,200 m <sup>2</sup>	89%
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	54,611 m <sup>2</sup>	43,077 m <sup>2</sup>	79%
Explanada Puebla	84,434 m <sup>2</sup>	54,789 m <sup>2</sup>	65%
La Isla Mérida	53,395 m <sup>2</sup>	32,736 m <sup>2</sup>	61%
Paseo Querétaro	59,535 m <sup>2</sup>	32,957 m <sup>2</sup>	55%
Explanada Pachuca	87,111 m <sup>2</sup>	32,521 m <sup>2</sup>	37%
Paseo Metepec	92,323 m <sup>2</sup>	12,354 m <sup>2</sup>	13%
<b>Total</b>	<b>486,518 m<sup>2</sup></b>	<b>260,118 m<sup>2</sup></b>	<b>53.47%</b>

<sup>1</sup> En proceso de estabilización

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



## Propiedades en construcción



### Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 51,606 m<sup>2</sup>, el complejo será de usos mixtos con áreas comerciales, hotel y oficinas, tendrá una distribución aproximada de 29,000 m<sup>2</sup> comerciales y 22,606 m<sup>2</sup> de oficinas, su construcción comenzó en el primer semestre de 2015; al término del trimestre contaba con un avance de obra de 99%.

Al cierre del trimestre se tenía un avance en su comercialización de 98.22% con contratos con marcas de prestigio como: H&M, Imagic Park, Under Armour, Best Buy, Restaurant Silvestre, Puntarena y California Pizza Kitchen. Se estima que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Huixquilucan, Estado de México
<b>ABR</b>	51,606 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,667
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,482
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Primer Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
<b>Excavación y Cimentación</b>	17%	100%	100%
<b>Obra Civil</b>	57%	95%	100%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	13%	76%	97%
<b>Acabados y Fachadas</b>	12%	54%	95%
<b>Avance de Obra</b>	100%	88%	99%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=91>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## La Isla Mérida

El proyecto estará localizado en la ciudad de Mérida en el estado de Yucatán, dentro del desarrollo residencial Cabo Norte; tendrá un ABR de aproximadamente 53,395 m<sup>2</sup> y combinará un centro comercial, área residencial y hotel con 140 habitaciones, además incluirá un lago con canales, áreas verdes, jardinerías, tiendas departamentales, joyerías, tiendas de muebles, así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, centro de espectáculos, feria, entre otros.

Es importante destacar que la marca La Isla es ampliamente reconocida por habitantes de la zona, situación que permite tener una gran popularidad dentro de la comunidad. Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018. Al cierre del trimestre se tenía un avance en la comercialización del 61.31% con importantes marcas como: Liverpool, Cinépolis, H&M, Tommy Hilfiger y Guess.



<b>Ubicación</b>	Mérida ,Yucatán
<b>ABR</b>	53,395 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,634
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,244
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Primer Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	90%	93%
Instalaciones y Equipos	14%	77%	96%
Acabados y Fachadas	15%	66%	93%
Avance de Obra	100%	85%	94%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=79>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Explanada Puebla

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Puebla. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 87,340 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y se estima que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Cholula, Puebla
<b>ABR</b>	87,340 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada<sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,225
<b>Capex a la fecha<sup>1,2</sup></b>	Ps. 888
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Primer Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
<b>Excavación y Cimentación</b>	25%	100%	100%
<b>Obra Civil</b>	53%	73%	97%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	12%	18%	70%
<b>Acabados y Fachadas</b>	10%	1%	38%
<b>Avance de Obra</b>	100%	66%	88%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=118>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



MALL ENTERTAINMENT

## Paseo Querétaro

El concepto de Paseo Querétaro combina un centro comercial, área residencial, hotel y zona corporativa. El proyecto estará localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, el cual actualmente es el mayor desarrollo planeado en cuanto a componente residencial, área comercial y de servicios médicos y educativos. Paseo Querétaro albergará tiendas departamentales, de ropa, calzado, servicios, cines, gimnasio, área de entretenimiento infantil, así como una extensa variedad de restaurantes.

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 74,532 m<sup>2</sup>, con una distribución aproximada de 15,000 m<sup>2</sup> de oficinas y 59,532 m<sup>2</sup> comerciales. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2016 y se espera que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Centro Sur, Querétaro
<b>ABR</b>	74,532 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada</b> <sup>1,2</sup>	Ps. 1,844
<b>Capex a la fecha</b> <sup>1,2</sup>	Ps. 1,143
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Primer Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
Excavación y Cimentación	17%	100%	100%
Obra Civil	53%	87%	93%
Instalaciones y Equipos	15%	49%	72%
Acabados y Fachadas	15%	17%	55%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>73%</b>	<b>85%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=81>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## MASARYK 169 Masaryk 169

Masaryk 169 inicio su construcción en el segundo semestre de 2016. Este proyecto estará localizado en el corazón de la avenida Presidente Masaryk, una de las zonas más exclusivas de México, así como una zona comercial destinada al cliente de alto nivel adquisitivo, marcas de lujo internacionales y una gran demanda por oficinas para uso corporativo.

El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 5,659 m<sup>2</sup> y se contempla que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2018 y que sus principales inquilinos sean corporativos internacionales, boutiques, marcas de renombre, restaurantes, cines, entre otros, con una distribución aproximada de 4,460 m<sup>2</sup> de oficinas y 1,200 m<sup>2</sup> comerciales.



<b>Ubicación</b>	Ciudad de México
<b>ABR</b>	5,659 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 167
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 125
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Primer Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
Excavación y Cimentación	22%	83%	92%
Obra Civil	49%	24%	83%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	20%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>64%</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Pachuca. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 87,224 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el segundo semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Pachuca, Pachuca
<b>ABR</b>	87,224 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada<sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,367
<b>Capex a la fecha<sup>1,2</sup></b>	Ps. 523
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
Excavación y Cimentación	8%	95%	98%
Obra Civil	63%	15%	67%
Instalaciones y Equipos	16%	0%	9%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>17%</b>	<b>51%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=120>



## ZENTRO LOMAS

### Zentro Lomas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas, tendrá un ABR de 28,794 m<sup>2</sup>. Zentro Lomas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México. Inicio su construcción durante el segundo semestre de 2017 y se estima que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Ciudad de México
<b>ABR</b>	28,794 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada<sup>1,2</sup></b>	Ps. 582
<b>Capex a la fecha<sup>1,2</sup></b>	Ps. 135
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
Excavación y Cimentación	27%	16%	72%
Obra Civil*	50%	0%	21%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>4%</b>	<b>30%</b>

\*El 21% de avance en obra civil corresponde a 68% de la fabricación de estructura metálica.



## Paseo Metepec

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

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente de 92,324 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



<b>Ubicación</b>	Metepec, Estado de México
<b>ABR</b>	92,324 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada</b> <sup>1,2</sup>	Ps. 2,421
<b>Capex a la fecha</b> <sup>1,2</sup>	Ps. 521
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Segundo semestre 2019

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2017	Al 31 de diciembre 2017
Excavación y Cimentación	19%	50%	62%
Obra Civil	41%	3%	25%
Instalaciones y Equipos	23%	0%	0%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>22%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=78>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



CERO5CIEN  
RESIDENCIAL

Cero5Cien es un proyecto que nació de una oportunidad de negocio que la administración considero única en su tipo.

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

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias, y en una ubicación privilegiada con rápido acceso a los corporativos y zonas residenciales más exclusivas de la ciudad. Rodeado de comercio, entretenimiento, instituciones educativas de alto nivel, áreas recreativas y vistas panorámicas espectaculares.



El proyecto se desarrollará en un terreno de 55, 834m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 114 residencias, al 31 de Diciembre se tenía un avance de 38 unidades firmadas en preventa, se estima que las ventas totales sean por un total de Ps. 7,500 millones aproximadamente.

Se estima que todo el costo de construcción se fondeará con los recursos provenientes de las preventas del mismo, sin requerir inversión adicional de Gicsa.

Se espera que la entrega del proyecto en su totalidad se realice a lo largo del 2020.

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado del 31 de diciembre de 2016 al 31 de diciembre de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,647	5,421	-33%
Efectivo restringido	577	333	73%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	892	839	6%
Impuestos acreditable	1,065	1,185	-10%
Anticipo para desarrollo de proyectos	700	1,562	-55%
Partes relacionadas	940	612	54%
<b>Total activo circulante</b>	<b>7,821</b>	<b>9,953</b>	<b>-21%</b>
<i>Activo no circulante</i>			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	192	147	31%
Propiedades de inversión	49,908	43,015	16%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	208	219	-5%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	720	834	-14%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	192	401	-52%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>51,220</b>	<b>44,616</b>	<b>15%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>59,041</b>	<b>54,568</b>	<b>8%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores	608	1,574	-61%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios	316	482	-35%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	27	56	-52%
Partes relacionadas	416	655	-37%
Impuestos por pagar	183	384	-52%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>1,550</b>	<b>3,150</b>	<b>-51%</b>
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,950	11,940	25%
Certificado bursátil	6,886	5,885	17%
Instrumentos financieros	101	68	49%
Provisión de beneficios a los empleados	43	37	15%
Anticipo de clientes	72	83	-14%
Rentas recibidas en garantía y premios	1,116	391	185%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	-
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	6,870	6,465	6%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>30,602</b>	<b>25,434</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>32,151</b>	<b>28,585</b>	<b>12%</b>
Capital social	637	637	-
Recompra de acciones	(78)	(110)	-
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	-
Utilidades acumuladas	9,236	8,667	7%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>19,391</b>	<b>18,790</b>	<b>3%</b>
Participación no controladora	7,499	7,194	4%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,890</b>	<b>25,984</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>59,041</b>	<b>54,568</b>	<b>8%</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Estado consolidado de resultados integrales

Para el período finalizado el 31 de diciembre de 2017 y declaración de resultados consolidados para el período finalizado el 31 de diciembre de 2016.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T17	4T16	Variación 4T17 vs 4T16	2017	2016	Variación 2017 vs 2016
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	669	688	-3%	2,802	2,617	7%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	124	108	15%	458	410	12%
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	118	170	-31%	455	485	-6%
Ingresos por servicios	38	(62)	-162%	134	127	5%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>949</b>	<b>904</b>	<b>5%</b>	<b>3,849</b>	<b>3,639</b>	<b>6%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros	82	77	7%	324	302	7%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	80	(433)	-119%	85	162	-48%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	62	-100%	7	112	-94%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>162</b>	<b>(294)</b>	<b>-155%</b>	<b>415</b>	<b>577</b>	<b>-28%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,111</b>	<b>610</b>	<b>82%</b>	<b>4,264</b>	<b>4,216</b>	<b>1%</b>
Costo por desarrollo inmobiliario	(84)	369	-123%	(98)	(179)	-45%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(46)	-100%	(7)	(77)	-91%
<b>Total costos</b>	<b>(84)</b>	<b>323</b>	<b>-126%</b>	<b>(104)</b>	<b>(256)</b>	<b>-59%</b>
Gastos por administración de inmuebles terceros	(102)	(84)	21%	(323)	(280)	16%
Gastos por operación de inmuebles propios	(273)	(286)	-5%	(871)	(761)	14%
Gastos por servicios de administración	(48)	(54)	-12%	(340)	(293)	16%
Gastos por derechos y contribuciones	(0)	(1)	-75%	(2)	(11)	-85%
Amortización y depreciación	(26)	(21)	25%	(120)	(101)	20%
<b>Total de gastos</b>	<b>(448)</b>	<b>(446)</b>	<b>1%</b>	<b>(1,656)</b>	<b>(1,445)</b>	<b>15%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(533)</b>	<b>(122)</b>	<b>336%</b>	<b>(1,760)</b>	<b>(1,701)</b>	<b>4%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>578</b>	<b>487</b>	<b>19%</b>	<b>2,504</b>	<b>2,516</b>	<b>0%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	193	286	-32%	245	1,146	-79%
Otros ingresos (gastos)	(28)	(33)	-15%	(35)	(37)	-5%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(90)	17	-631%	(67)	27	-352%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>654</b>	<b>757</b>	<b>-14%</b>	<b>2,646</b>	<b>3,651</b>	<b>-28%</b>
Ingresos financieros	50	72	-31%	219	210	4%
Gastos financieros	113	(279)	-141%	(885)	(878)	1%
Efecto cambiario neto	(325)	(360)	-10%	71	(1,098)	-106%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(162)</b>	<b>(566)</b>	<b>-71%</b>	<b>(595)</b>	<b>(1,766)</b>	<b>-66%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>491</b>	<b>191</b>	<b>157%</b>	<b>2,051</b>	<b>1,885</b>	<b>9%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(320)	(446)	-28%	(819)	(840)	-2%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>171</b>	<b>(254)</b>	<b>-167%</b>	<b>1,232</b>	<b>1,045</b>	<b>18%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	12	(279)	-104%	577	613	-6%
Participación no controladora	159	25	539%	655	431	52%
	<b>171</b>	<b>(254)</b>	<b>-167%</b>	<b>1,232</b>	<b>1,045</b>	<b>18%</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 4T16 como al cierre del 4T17:

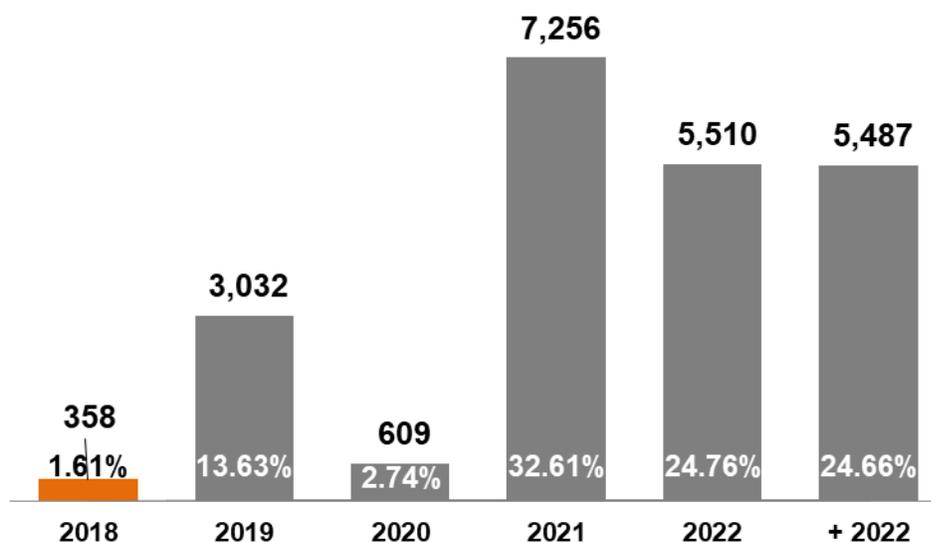
Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>578</b>	<b>487</b>	<b>19%</b>	<b>2,504</b>	<b>2,516</b>	<b>0%</b>
<b>Menos</b>						
Ingresos para administración de inmuebles <sup>(1)</sup>	82	93	-12%	324	302	7%
Ingresos para ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	80	(433)	-119%	85	162	-48%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	62	-100%	7	112	-94%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	10	16	-36%	40	46	-13%
Otros gastos <sup>(2)</sup>	11	0	100%	22	0	100%
<b>Más</b>						
Gastos por administración de inmuebles <sup>(1)</sup>	162	268	-40%	551	446	24%
Costo por desarrollo inmobiliario <sup>(1)</sup>	84	(369)	-123%	98	179	-45%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	0	46	-100%	7	77	-91%
Gastos por derechos y contribuciones <sup>(4)</sup>	0	1	-100%	6	12	-50%
Amortización y depreciación	26	25	4%	120	102	18%
Otros ingresos	18	0	100%	72	0	100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	34	34	0%	138	139	-1%
<b>EBITDA</b>	<b>719</b>	<b>754</b>	<b>-5%</b>	<b>3,018</b>	<b>2,847</b>	<b>6%</b>
<b>Menos</b>						
Gasto corporativo	(93)	(71)	31%	(313)	(289)	8%
Ingresos por servicios a terceros	130	38	242%	370	292	27%
<b>NOI</b>	<b>682</b>	<b>787</b>	<b>-13%</b>	<b>2,961</b>	<b>2,844</b>	<b>4%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	265	315	-16%	1,126	1,053	7%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>417</b>	<b>472</b>	<b>-12%</b>	<b>1,835</b>	<b>1,791</b>	<b>2%</b>
<b>Más</b>						
Gasto corporativo	(93)	(71)	31%	(313)	(289)	8%
Ingresos por servicios a terceros	130	38	242%	370	292	27%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>454</b>	<b>439</b>	<b>3%</b>	<b>1,892</b>	<b>1,794</b>	<b>5%</b>

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



## Análisis deuda

### Amortización de deuda



Análisis de deuda	4T17	3T17	Var. %
Deuda consolidada GICSA	22,252	19,875	12%
Deuda Proporcional GICSA	16,939	14,784	15%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	37.7%	35.1%	-
% En moneda Local (Ps.)	73.2%	68.3%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	26.8%	31.7%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 4T17.

GICSA cerró el 2017 con un endeudamiento de 22,252 millones y un total de activos de 59,041 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 37.7%. La mezcla del financiamiento adquirido es 84% variable y 16% fija. La deuda se compone por 73.20% en Pesos y 26.80% en dólares americanos, lo cual otorga un flujo natural de los pagos.

Al 31 de diciembre de 2017 la empresa ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar el mercado, al cierre el 68.50% de la deuda estaba cubierta.

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y efectivo restringido.

El saldo al cierre de 4T17 fue Ps. 3,647 millones, el cual presenta una disminución de 33% contra los Ps. 5,421 millones registrados al cierre de 2016; los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos en desarrollo.

#### Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 4T17 fue de Ps. 700 millones, presentando un decremento del 55% respecto a los Ps. 1,562 millones al cierre de 2016, derivado de la capitalización del anticipo para la compra de terrenos a las propiedades de inversión.

#### Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 4T17 fue Ps. 49,908 millones, presentando un incremento del 16% respecto a los Ps. 43,015 millones al cierre de 2016, originado principalmente por el avance de obra de los proyectos del pipeline y terrenos.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 4T17 fue de Ps. 22,252 millones, presentando un aumento del 21% con respecto a los Ps. 18,375 millones presentados al cierre de 2016, originado principalmente por la ampliación del programa de Cebures y obtención de nuevas líneas de crédito.

## Estado consolidado de resultados integrales

#### Total ingresos de operación.

Al 4T17 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 949 millones, un incremento del 5% con respecto al importe registrado en el 4T16 el cual fue de Ps. 904 millones, se debe principalmente al mantenimiento y publicidad en proyectos pipeline, así como aumento en los ingresos de servicios y una disminución en arrendamientos, estacionamientos y servicios de operación.

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Utilidad de operación.

La utilidad de operación disminuyó 14% principalmente por la disminución en el ajuste del valor razonable de propiedades de inversión y participación en los resultados de asociadas.

## Costos Financieros –Neto

El costo financiero neto aumentó a Ps. 598 millones al 4T17 comparado con Ps. 566 millones al 4T16, originado principalmente por los intereses pagados de los proyectos.

## Ingreso Operativo Neto (NOI)

El Ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el 2017 ascendió a Ps. 2,961 millones de pesos, lo que representa un incremento de 4.09% comparado con los Ps. 2,844 millones del 2016. El NOI proporcional de GICSA fue de Ps. 1,835 millones lo que representa un incremento del 2.41% comparado con los Ps. 1,835 millones al 2016. El margen NOI en el 2017 fue de 79.59%.

## EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al cierre del 2017 fue de Ps. 3,018 millones lo que representa un incremento de 5.98% comparado con los Ps. 2,847 millones al 2016. El EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 1,892 millones lo que representa un incremento del 5.43% comparado con los Ps. 1,794 millones al 2016.

## Nota a los estados financieros

Durante la preparación de la información financiera de 2017, se identificaron los siguientes hechos que requieren de una modificación dentro de los activos no circulantes de las cifras previamente reportadas durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Esta modificación no afecta los resultados del periodo, el capital contable, el total de activos circulante y no circulante, previamente reportados durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta situación ha sido comentada con el Comité de Auditoría y con nuestros auditores externos.

### Estado de situación financiera

De acuerdo a lo establecido por la NIC 40, “Propiedades de Inversión”, los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro destinados al arrendamiento deben ser consideradas como propiedades de inversión. Con base a lo anterior, se determinó que Ps. 2,456,203 requerían reclasificarse de Inmuebles, mobiliario y equipo – neto a Propiedades de inversión en el estado de situación financiera consolidado, resultado en una modificación en la información previamente reportada como sigue: el saldo de Inmuebles, mobiliario y equipo se disminuye en Ps. 2,456,203 pasando de Ps. 2,675,242 en el saldo reportado previamente a Ps. 219,039 después de la modificación y las Propiedades de inversión se aumentaron en la misma cantidad, para pasar de un saldo de Ps. 40,558,563 en lo reportado previamente a Ps. 43,014,766 después de la modificación, al 31 de diciembre de 2016. Todo esto dentro del rubro de Activo No Circulante.

## RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



Para el 3er trimestre de 2017, se determinó que Ps. 3,515,880 requerían reclasificarse entre Inmuebles, mobiliario y equipo – neto a Propiedades de inversión en el estado de situación financiera consolidado, resultando en una modificación en la información previamente reportada como sigue: el saldo de Inmuebles, mobiliario y equipo se disminuye en Ps. 3,515,880 pasando de Ps. 3,687,454 en el saldo reportado previamente a Ps. 171,574 después de la modificación y las Propiedades de inversión se aumentaron en la misma cantidad, para pasar de un saldo de Ps. 44,117,903 en lo reportado previamente a Ps. 47,633,783 después de la modificación, al 30 de septiembre de 2017. Todo esto dentro del rubro de Activo No Circulante.

La información correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 será modificada en la emisión de los estados financieros anuales del ejercicio 2017.

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Conferencia telefónica

**GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Cuarto Trimestre 2017**

**Miércoles 28 de Febrero de 2018**

11:00 AM Hora del Este

10:00 AM Hora Ciudad de México

**Presentando por GICSA:**

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversoristas y Planeación Financiera

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

1 (877) 888 4291 E.E.U.U.

1 (785) 424 1878 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

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

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



## Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2017, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 709,095 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 438,562 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

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

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