



**GICSA®**

## **RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2016**



### **Para mayor información**

**en México: GICSA**

**Diódoro Batalla Palacios**

Director de Administración y Finanzas

**Rodrigo Assam Bejos**

Director de Relación con Inversionistas

Tel: 5255- 5148-0400 Ext. 4444 / Ext. 4447

[dbatalla@gicsa.com.mx](mailto:dbatalla@gicsa.com.mx)

[rassam@gicsa.com.mx](mailto:rassam@gicsa.com.mx)

**en Nueva York:**

**i-advize Corporate Communications Inc**

**Rafael Borja / María Barona**

i-advize Corporate Communications,

Tel: (212) 406-3693/3691

[rborja@i-advize.com](mailto:rborja@i-advize.com)

[mbarona@i-advize.com](mailto:mbarona@i-advize.com)



## **GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Primer Trimestre 2016**

México, Distrito Federal, a 28 de abril de 2016 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del primer trimestre ("1T16") periodo terminado al 31 de marzo de 2016. Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", o en inglés "International Financial Reporting Standards", "IFRS", 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 619,566 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 31 de marzo de 2016. El ABR proporcional de GICSA en 2016 es de 391,134 m<sup>2</sup>.
- Al 31 de marzo de 2016, la tasa de ocupación fue del 90.93%, un incremento de 103 puntos base en comparación con el 31 de marzo de 2015. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.43%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 1T16 fue de Ps. 315, un aumento de 8.41% en comparación con 1T15 que fue de Ps. 290.
- Ventas de mismas tiendas aumentó 12.80% en 1T16 comparado con lo registrado en el 1T15.
- GICSA registró un total de 16.38 millones de visitantes en nuestros centros comerciales del portafolio estabilizado en 1T16, lo que representa un crecimiento de 4.22% con respecto al 1T15

#### **Financieros:**

- En el 1T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 920 millones, un incremento del 19.34% respecto a los Ps.771 millones del 1T15.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 1T16 alcanzó Ps. 672 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 414 millones. Al cierre del 1T16 el margen EBITDA fue 73%.
- La deuda financiera consolidada al 1T16 fue de Ps. 14,245 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,806 millones, dando una relación préstamo valor de 28%.

## Comentarios del Director General

Durante el primer trimestre de 2016, los resultados financieros de GICSA fueron sobresalientes, apoyados por un sólido desempeño operativo. Durante este periodo, nuestro portafolio estabilizado continúa reportando resultados muy positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave como son ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron 12.80% y 8.40% respectivamente en comparación al 1T15. Asimismo, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 91%, lo cual demuestra la preferencia de nuestros clientes posicionando a GICSA como una alternativa altamente competitiva en el mercado. Cabe destacar que el número de visitantes a nuestras propiedades comerciales alcanzó los 16.38 millones de visitantes, un incremento de 4.22% comparado con el 1T15, lo cual es una señal del dinamismo del sector.

En cuanto a los principales indicadores financieros del primer trimestre, los ingresos operativos alcanzaron los Ps. 920 millones, mientras que el ingreso operativo neto alcanzó los Ps. 696 millones, un incremento significativo de 19.34% y 27.18% respectivamente con respecto al mismo periodo del año anterior. Del mismo modo, GICSA reportó un EBITDA consolidado de Ps. 672 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 414 millones, un incremento del 21.68% y 37.98% respectivamente con relación al 1T15. Como resultado, alcanzamos un margen EBITDA del 73%, en línea con nuestros estimados para el año 2016. Estos indicadores son una muestra clara de la estricta disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

Con respecto a nuestros proyectos en desarrollo, continuamos con sólidos avances en La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca, mismos que esperamos abrir antes de finalizar este año.

En resumen, nuestros resultados para el primer trimestre 2016, muestran nuestra amplia experiencia para incrementar el valor de manera continua en nuestras propiedades estabilizadas, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline de desarrollo.

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

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

### Negocio de GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio totalmente integrado que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de los proyectos y que 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 maximizan los retornos de los accionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 619,566 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.13%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento, ya que esperamos sumarán 903,013 m<sup>2</sup> de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 76%.
- Tercero, nuestras 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	1T16	1T15	Var. %
Número de Propiedades	13	13	0.00%
Área Bruta Rentable (ARB) m <sup>2</sup>	619,566	617,844	0.28%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m <sup>2</sup>	391,134	317,970	23.01%
Tasa de Ocupación	90.93%	89.90%	1.15%
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 315	Ps. 290	8.41%
Tasa de Renovación	95.70%	98.72%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	1T16	1T15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 920	Ps 771	19.34%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 696	Ps 547	27.18%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 438	Ps 296	48.08%
EBITDA	Ps. 672	Ps 552	21.68%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 414	Ps 300	37.98%
Utilidad neta	Ps. 821	Ps 1,366	-39.87%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 478	Ps 704	-32.05%
Deuda Financiera <sup>1</sup>	Ps. 14,245	Ps 10,743	32.60%
Deuda Financiera proporcional GICSA <sup>1</sup>	Ps. 9,806	Ps 5,973	64.17%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

### I. Portafolio Estabilizado

Al 1T16, GICSA cuenta con un portafolio de 13 Propiedades Estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestras Propiedades Estabilizadas al 31 de marzo de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	GLA (m2) marzo 2016	% de GLA Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	GLA proporcional marzo 2016(m2)	Lugares de Estacionamiento
<b>Portafolio Estabilizado</b>							
<b>Uso Comercial</b>							
City Walk	México .DF	2010	3,503	1%	100.0%	3,503	147
Forum Buenavista	México .DF	2008	90,464	15%	100.0%	90,464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl, Jalisco.	2011	50,319	8%	50.0%	25,160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	5%	84.0%	28,266	1,929
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	31,891	5%	25.0%	7,973	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Méx	2001	61,806	10%	62.5%	38,629	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,708	6%	50.0%	19,854	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			311,341	50%	69%	213,848	15,107
<b>Uso Oficinas</b>							
Reforma 156	México .DF	2011	19,315	3%	75.0%	14,486	637
Torre E 3	México .DF	2005	23,241	4%	75.0%	17,431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
<b>Uso mixto</b>							
Paseo Interlomas	Edo. Méx	2011	88,371	14%	50.0%	44,186	3,982
Capital Reforma	México .DF	2012	59,814	10%	60.0%	35,888	2,065
Paseo Arcos Bosques	México .DF	2008	91,271	15%	50.0%	45,636	3,466
Mazaryk 111	México .DF	2008	26,213	4%	75.0%	19,660	710
<i>Sub total Uso Mixto</i>			265,669	42.88%	55%	145,369	10,223
<i>Total Portafolio Estabilizado</i>			619,566	100%	63.13%	391,134	27,584

"NOI Proporcional" significa el NOI proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades.

La siguiente tabla muestra los resultados operativos de nuestras propiedades al 31 de marzo de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps, Millones)			Tasa de Ocupación			NOI (Ps, Millones)			NOI Proporcional (Ps, Millones)			Renta Mensual por m2		
	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
<b>Portafolio Estabilizado</b>															
<b>Uso Comercial</b>															
City Walk	5	4	26%	100%	96%	4%	4	3	19%	4	3	41%	339	320	6%
Forum Buenavista	120	97	23%	94%	92%	2%	93	67	39%	93	35	163%	240	221	9%
Forum Tlaquepaque	57	54	6%	88%	85%	5%	49	47	3%	24	25	-1%	245	237	3%
La Isla Acapulco	32	28	15%	86%	84%	2%	23	20	12%	19	17	11%	195	190	3%
Forum Coatzacoalcos	36	36	0%	95%	94%	0%	28	28	0%	7	7	0%	241	236	2%
Plazas Outlet Lerma	55	54	3%	93%	92%	2%	48	42	15%	30	17	74%	207	198	4%
Forum Culiacán	59	55	8%	93%	96%	-3%	42	46	-8%	21	25	-14%	302	296	2%
<i>Sub total Comercial</i>	364	327	11.3%	92.0%	90.7%	1.5%	287	254	13.0%	199	129	54.2%	239	228	4.6%
<b>Uso Oficinas</b>															
Reforma 156	14	14	-3%	100%	100%	0%	11	12	-5%	8	9	-5%	209	209	0%
Torre E 3	44	31	41%	95%	94%	1%	38	23	63%	28	9	205%	517	447	16%
<i>Sub total Uso Oficinas</i>	58	46	27.2%	97.2%	96.8%	0.4%	49	35	40.4%	37	18	103.2%	373	335	11.3%
<b>Uso mixto</b>															
Paseo Interlomas	132	120	10%	98%	96%	2%	111	96	15%	55	50	11%	283	270	4%
Capital Reforma	65	46	40%	58%	56%	4%	56	25	123%	34	19	76%	469	405	16%
Paseo Arcos Bosques	166	128	30%	97%	97%	0%	146	108	35%	73	58	27%	476	422	13%
Mazaryk 111	39	35	12%	98%	100%	-1%	26	29	-11%	19	22	-12%	413	363	14%
<i>Sub total Uso Mixto</i>	401	328	22%	89%	88%	1%	339	259	31%	181	149	22%	397	357	11%
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>	<b>823</b>	<b>701</b>	<b>17%</b>	<b>91%</b>	<b>90%</b>	<b>1%</b>	<b>674</b>	<b>547</b>	<b>23%</b>	<b>417</b>	<b>296</b>	<b>41%</b>	<b>315</b>	<b>290</b>	<b>8%</b>
<i>Ingresos proyectos en Desarrollo</i>	22						22			22					
<i>Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo</i>	845	701	21%	91%	90%	1%	696	547	27%	438	296	48%	315	290	8%

### Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 31 de marzo de 2016, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 619,566m<sup>2</sup> de ABR. De este total, 50.25% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.87% a propiedades para uso de oficinas y 42.88% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

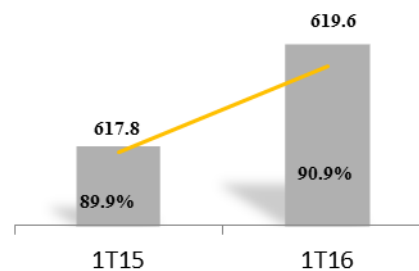


### Ocupación

Al 1T16, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.93%. Excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.43%. En particular el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 1T16 es de 58.13%, debido a que la Compañía ha sido muy cuidadosa en buscar a los inquilinos adecuados para el éxito a largo plazo de este proyecto, en cuanto a calidad del inquilino y los términos económicos para el arrendamiento.

Se puede observar en el siguiente gráfico la evolución del ABR y porcentaje de ocupación considerando Capital Reforma.

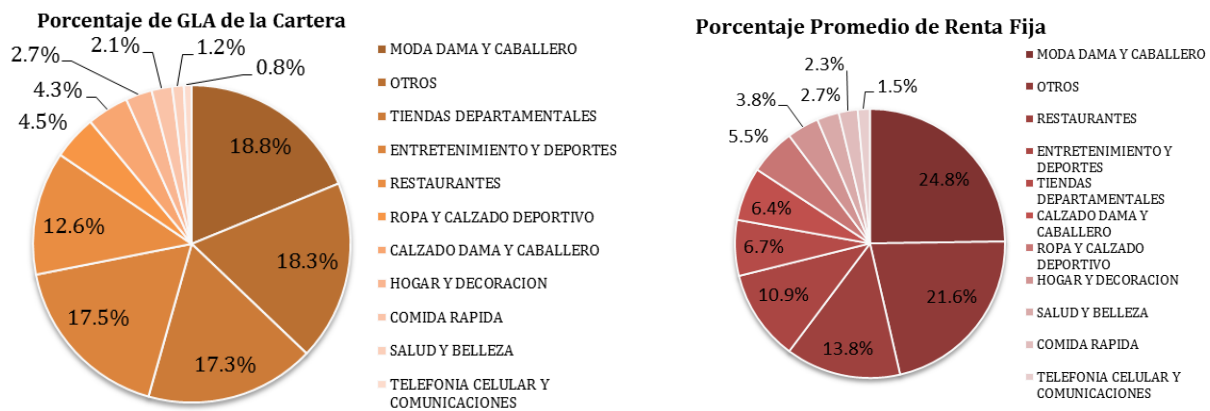
Tendencia de ABR y porcentaje de ocupación



### Características Contratos de Arrendamiento

Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y están diversificadas por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de los clientes permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Las siguientes gráficas muestran la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, tanto como porcentaje de los ingresos totales, como proporción de la superficie rentable total del portafolio:



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 1T16:

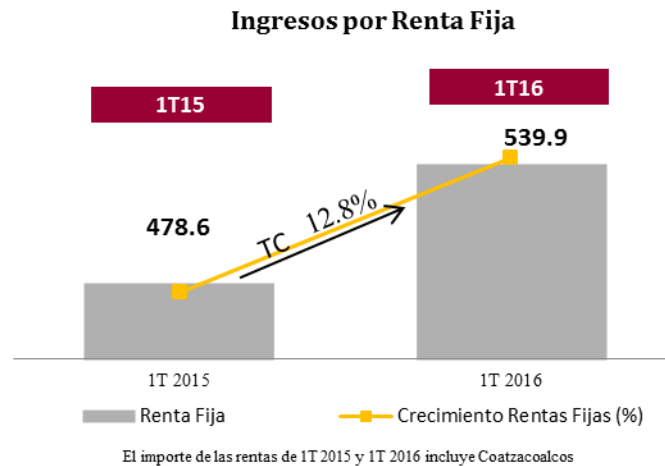
Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ARB de Contratos que expiran	%de Superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps. en miles )	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	11 *	3,721	0.66%	10,406	0.49%
2016	384	97,719	17.35%	374,894	17.62%
2017	439	102,612	18.21%	423,242	19.89%
2018	260	85,209	15.13%	376,255	17.68%
2019	102	41,769	7.41%	181,154	8.51%
2020	56	30,436	5.40%	137,679	6.47%
Posterior	129	201,894	35.84%	624,169	29.33%
<b>Total</b>	<b>1,381</b>	<b>563,360</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,127,799</b>	<b>100.00%</b>

\* 11 Contratos en litigio con un ABR de 3,720.91 m<sup>2</sup>



**Ingreso por Rentas Fijas, número de visitantes e incremento de ventas en tiendas similares ("same store sales")**

A) Durante el 1T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 540 millones, mismos que fueron superiores en un 12.80% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2015.



B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 1T16 alcanzaron aproximadamente los 16.38 millones de visitantes, un incremento de 4.22% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015.



C) Ventas de mismas tiendas aumentó 12.80% en el 1T16 comparado con lo registrado en el 1T15.

## II. Proyectos en construcción y en desarrollo

A continuación se presenta cierta información seleccionada para cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro, derivado de diversos factores tales como: retroalimentación de nuestros clientes, condiciones de mercado, debida obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades; 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 49,000 m<sup>2</sup> y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, de hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 m<sup>2</sup> comerciales y 20,000 m<sup>2</sup> de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre de 2017.



La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	16%	21%
Excavacion y Cimentacion	17%	88%	88%
Obra Civil	57%	2%	10%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	12%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	AMPLIACIÓN INTERLOMAS
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 311.3
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,306.7

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno  
2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

### Paseo Cuernavaca:

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El proyecto cuenta con una ABR total de aproximadamente 58,000m<sup>2</sup> ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas. Se estima que Paseo Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, y mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	16%	31%
Excavacion y Cimentacion	8%	50%	95%
Obra Civil	63%	17%	33%
Instalaciones y Equipos	22%	5%	10%
Acabados y Fachadas	7%	3%	9%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO CUERNAVACA
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 233.0
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,028.0

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

#### Paseo Metepec:

Es una de las propiedades destinadas a un complejo de proyecto de uso mixto y cuya obra se ha iniciado en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017. Este proyecto estará ubicado en la desarrollada zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México. El complejo contará con áreas comerciales, de oficinas, con una ABR total de aproximadamente 80,000 m<sup>2</sup> distribuidas entre el "Power Center" y el "Fashion Mall".

Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal, con una distribución aproximada de 70,000 m<sup>2</sup> comerciales y 10,000 m<sup>2</sup> de oficinas.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	24%	24%
Excavacion y Cimentacion	34%	70%	70%
Obra Civil	41%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	9%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO METEPEC POWER CENTER <sup>3</sup>
Ubicación	Zona comercial del municipio de Metepec,
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	12,684 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 86.3
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 508.2

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

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

<sup>3</sup> Se refiere a Power Center

### La Isla Vallarta:

Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ABR total de aproximadamente 32,000 m<sup>2</sup>. Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	47%	64%
Excavacion y Cimentacion	7%	97%	99%
Obra Civil	65%	57%	80%
Instalaciones y Equipos	15%	18%	25%
Acabados y Fachadas	13%	2%	13%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	LA ISLA VALLARTA
Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo Semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 332.1
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,145.2

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno  
2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

**La Isla Mérida:**

El proyecto está localizado en la ciudad de Mérida Yucatán y dentro del desarrollo residencial Cabo Norte, incluirá un lago con canales , áreas verdes, jardineras, tiendas departamentales, joyerías, tiendas de muebles, así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, entre otros. El complejo tendrá un ABR total aproximado de 65,000 m<sup>2</sup>; adicionalmente, es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de la zona, situación que nos permite tener una amplia popularidad dentro de la comunidad.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2017.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	5%	10%
Excavacion y Cimentacion	8%	67%	75%
Obra Civil	63%	0%	6%
Instalaciones y Equipos	14%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	LA ISLA MERIDA
Ubicación	Mérida , Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 81.9
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,761.5

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno  
2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

### Paseo Querétaro:

Paseo Querétaro es uno de nuestros Proyectos en Desarrollo que va a combinar un centro comercial, área residencial hotel y zona corporativa.. El proyecto está localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, la cual es la zona de 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 73,505 m<sup>2</sup>, con una distribución aproximada de 15,000 m<sup>2</sup> de oficinas y 58,505 m<sup>2</sup> comerciales.

La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.





Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	4%	7%
Excavacion y Cimentacion	17%	22%	40%
Obra Civil	53%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	QUERÉTARO
Ubicación	Zona Centro Sur, Querétaro
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2018
Área rentable estimada	73,505 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 69.3
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,774.2

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

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de pesos

### Paseo Xochimilco:

El proyecto está localizado en la delegación Xochimilco, Distrito Federal. Está ubicado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco. Cuenta con un gran estacionamiento cubierto en sótanos brindando seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve aún más beneficiada debido a que en la actualidad hay una ausencia de grandes cadenas departamentales y comercio organizado bajo un concepto de gran modernidad y funcionalidad en la zona, haciendo aún más atractivo el desarrollo. Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, cines, tiendas de ropa, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 55,943 m<sup>2</sup>.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	1%	1%
Demolicion	2%	50%	50%
Excavacion y Cimentacion	20%	0%	0%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO XOCHIMILCO
Ubicación	Xochimilco, DF
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2018
Área rentable estimada	55,943 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 <sup>1,2</sup>	Ps 46.4
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,966.6

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno  
2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Estatus de Comercialización de los proyectos a desarrollar:

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos a desarrollar:

No.	Proyecto	Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total Superficie Firmada y en Proceso de Firma	
			(m <sup>2</sup> )	%
<b>Superficie Rentable Centros Comerciales</b>				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	12,989	44.79%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	20,067	34.60%
3	La Isla Vallarta	32,000	21,895	68.42%
4	La Isla Mérida	65,000	16,111	24.79%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,109	41.40%
6	Paseo Querétaro	58,505	17,810	30.44%
7	Paseo Xochimilco	55,943	25,069	44.81%
8	Paseo Metepec	70,000	12,593	17.99%
<b>Subtotal</b>		<b>390,448</b>	<b>135,643</b>	<b>34.74%</b>
<b>Gran Total</b>		<b>390,448</b>	<b>135,643</b>	<b>34.74%</b>

### Propiedades en Desarrollo:

Con relación al resto de nuestros proyectos en desarrollo continuamos, conforme a nuestros planes, con la ejecución de todas las actividades requeridas para la formalización de los terrenos, obtención de permisos, licencias y demás requisitos para estar en posibilidad de iniciar las actividades de construcción. Asimismo, nos mantenemos analizando continuamente oportunidades de inversión en México, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

### Resultados Financieros

#### **Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera**

Durante los primeros meses de 2015 completamos una reestructura corporativa y financiera cuyos efectos se encuentran registrados en los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma de 2014, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Los efectos contables y corporativos de esta reestructura se detallan a continuación:

1. El 3 de marzo de 2015 completamos la adquisición de Desarrolladora 2020 S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A. de C.V., Desarrollos Chac-Mool, S.A. de C.V., Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C.V., Servso Uno, S.A.P.I. de C.V., Servso Dos, S.A.P.I. de C.V. y Plus Calidad Administrativa, S.A.P.I. de C.V., en cada caso propiedad directa o indirecta de nuestros principales accionistas indirectos, para incorporarlas a nuestro negocio de servicios mediante operaciones de compraventa de acciones.
2. El 9 de abril de 2015 completamos ciertas transmisiones de acciones, utilidades retenidas, propiedades de inversión, activos fijos y ciertas cuentas por cobrar y cuentas por pagar, incluyendo algunas con partes relacionadas, a través de la venta de activos, escisiones y desincorporación de ciertas subsidiarias.

Los principales activos, pasivos y capital social transferidos como parte de nuestra reestructura corporativa incluyen:

- I. Transferencias de activos no esenciales reflejados en nuestro estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras proforma reportadas al 30 de diciembre de 2014, incluyendo:
  - a) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
  - b) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m<sup>2</sup> reflejado como Activo Circulante bajo el rubro "Inventarios Inmobiliarios" y "Activos no Circulantes";

- c) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como “Activo no Circulante” bajo el rubro “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”;
  - d) Terrenos sin uso definido y otras reservas no estratégicas los cuales se encuentran ubicados en el estado de Campeche, reflejados como “Activo no circulante” bajo el rubro “Propiedades de Inversión” y
  - e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como “Activo circulante” bajo el rubro “Partes relacionadas” principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.
- II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
  - b) Créditos bancarios;
  - c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
  - d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
  - e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
  - f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
  - g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.
- III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.
- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V. Dicha entidad mantenía y continúa manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.

- b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

Con el propósito de ser consistentes y capaces de comparar los periodos reportados, hemos dado efecto a los cambios corporativos y financieros arriba descritos en las cifras del estado de resultados proforma presentadas por el periodo enero-diciembre 2014.

### Estado de Resultados

#### **Ingresos**

Los ingresos totales durante el 1T16 se mantuvieron sin cambios, alcanzando Ps. 1,057 millones, monto similar al reportado en el proforma 1T15. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al cierre de 1T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 666 millones, un incremento de 23% comparado con el importe registrado en el proforma 1T15 de Ps. 542 millones, debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en el 1T16 en los proyectos Fórum Buenavista e incrementos de rentas en Arcos Bosques, Torre Esmeralda III, Forum Buenavista y Capital Reforma.
- II. **Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.** Los ingresos por este concepto disminuyeron -35%, en el 1T16 y generaron Ps. 211 millones contra Ps. 324 millones generados al 1T15; el decremento se origina principalmente por la disminución en la ejecución de servicios de obra a terceros durante el 1T16.
- III. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios en el 1T16 alcanzaron Ps. 7 millones comparados con Ps. 30 millones generados en el proforma 1T15; el decremento se origina principalmente por la disminución de inventarios disponibles para venta.

#### **Costos y Gastos**

El total de costos y gastos en el 1T16 ascendió a Ps. 440 millones, una disminución de 24%, comparado con los Ps. 579 millones al 1T15, debido principalmente a:

- I. **Costos por ventas de inmuebles, terrenos y servicios de obra.** Los costos por ventas de inmuebles, terrenos y servicios de obra disminuyeron 41%, siendo Ps. 108 millones en el 1T16 comparados con los Ps. 181 millones al 1T15, debido principalmente a una disminución de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y el reconocimiento por entregas de espacios vendidos.

### **Utilidad de Operación antes de efectos de Valuación.**

Nuestra utilidad de operación antes de efectos no monetarios, fue de Ps 617 millones para el 1T16 lo que representa un incremento del 29.3% en comparación los Ps 477 millones reportados en el 1T15

### **Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.**

La valuación de las propiedades de inversión incrementó Ps 768 millones al 1T16, a un ritmo menor que el 1T15 el cual registró un aumento de Ps. 2,234 millones, debido a que si bien, nuestro ingreso operativo neto en las propiedades ha mostrado crecimiento, los múltiplos de referencia se han mantenido constantes en este periodo.

### **Utilidad de Operación.**

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación disminuyó 49%, al pasar de Ps. 2,778 millones al cierre de 1T15 a Ps. 1,393 millones al cierre de 1T16, debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

### **Costos Financieros –Neto.**

El costo financiero neto disminuyó de Ps 338 millones al 1T15 a Ps 244 millones al 1T16, esto debido principalmente a efectos cambiarios.

### **Utilidad Neta Consolidada.**

La utilidad neta consolidada al 1T16 fue de Ps. 821 millones, lo que representó una disminución del 40% con respecto al 1T15, principalmente por el efecto no monetario de la valuación de propiedades de inversión explicado anteriormente.

### **Ingreso Operativo Neto (NOI).**

El NOI en el 1T16 fue de Ps. 696 millones lo que representa un incremento de 27.2% comparado con los Ps. 547 millones al 1T15. El NOI proporcional de GICSA en el 1T16 fue de Ps. 438 millones lo que representa un incremento del 48.1% comparado con los Ps. 296 millones al 1T15. El margen NOI en el 1T16 fue de 75.7%.

### **EBITDA Consolidado.**

El EBITDA consolidado al 1T16 fue de Ps. 672 millones lo que representa un incremento de 21.7% comparado con los Ps. 552 millones al 1T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 1T16 fue de Ps. 414 millones lo que representa un incremento del 38% comparado con los Ps. 300 millones al 1T15. El margen EBITDA en el 1T16 fue de 73%. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido a la adquisición de participación en Fórum Buenavista y Outlet Lerma.

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T15 como al cierre del 1T16:

**Conciliación NOI - EBIDTA**

	1T de 2016	1T de 2015
<b>Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>617</b>	<b>477</b>
<b>Menos:</b>		
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(1)</sup>	72	74
Reembolso de ingresos por servicios de construcción <sup>(1)</sup>	74	200
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(2)</sup>	7	31
Ingresos derivados por guantes de terceros <sup>(4)</sup>	20	17
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(36)	(36)
<b>Más:</b>		
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(1)</sup>	57	58
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(1)</sup>	102	181
Amortizaciones y Gastos extraordinarios <sup>(5)</sup>	36	121
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(8)	(7)
Depreciación y amortización	5	7
<b>EBITDA</b>	<b>672</b>	<b>552</b>
<b>Menos:</b>		
Gasto corporativo	(68)	(34)
Ingresos por servicios a terceros	43	38
<b>NOI</b>	<b>696</b>	<b>547</b>
<b>Menos:</b>		
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	223	251
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>438</b>	<b>296</b>
<b>Más:</b>		
Gasto corporativo	(68)	(34)
Ingresos por servicios a terceros	43	38
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>414</b>	<b>300</b>

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y servicios de publicidad para nuestros proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar provistos a terceros. Registramos estos costos y gastos lo cual está registrado como utilidad en nuestro estado de utilidad integral como ingresos por estacionamiento hospedaje y servicios e ingresos por mantenimiento y publicidad respectivamente.

(2) Ingresos 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 pro-forma ajustado.

(4) Ingresos por premios de terceros provenientes de las propiedades en desarrollo.

(5) Corresponde a la amortización y al pago de intereses, actualizaciones y penalidades a las autoridades fiscales mexicanas relacionados con pasivos fiscales por pagar para el año y periodo indicados.



### Balance General

#### Principales Rubros del Activo

##### **Efectivo y Equivalentes de efectivo.**

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue Ps. 6,978 millones, presenta un incremento de 11% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado principalmente por los recursos provenientes de la disposición de créditos para Masaryk 111 y ampliación del crédito para Paseo Interlomas.

##### **Cuentas y documentos por cobrar.**

El saldo de esta cuenta en el 1T16 fue de Ps. 591 millones, presentando un incremento del 6% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en documentos por cobrar a clientes.

##### **Anticipos para desarrollo de proyectos.**

El saldo de esta cuenta en el 1T16 fue de Ps. 128 millones, presentando un incremento del 37% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en los anticipos a proveedores de nuestra compañía de construcción.

##### **Propiedades de Inversión.**

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue Ps. 38,207 millones, presentando un incremento del 3% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en el NOI en el 1T16 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar conforme a las normas IFRS.

#### Principales Rubros del Pasivo

##### **Pasivo Circulante**

##### **Préstamos bancarios Largo Plazo**

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue de Ps. 7,649 millones, presentando un incremento del 17% con respecto a los Ps. 6,530 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por las nuevas disposiciones de crédito para Masaryk 111 y Paseo Interlomas.

## Deuda Financiera

Las siguientes tablas muestran la integración de la deuda así como un análisis de los vencimientos y características de la misma:

### \* Análisis Deuda

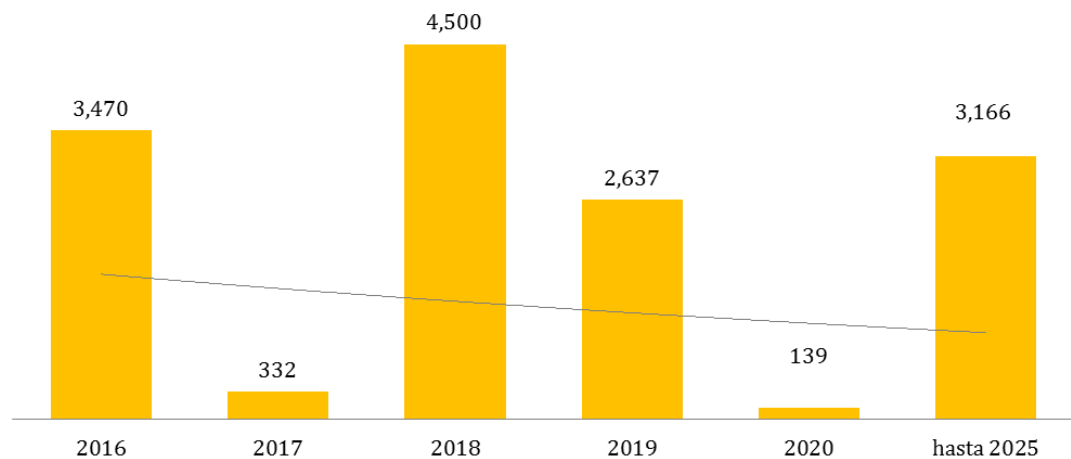
#### \* Análisis Deuda

##### Análisis de deuda 1T16

Deuda pro-forma GICSA	14.245
Deuda Proporcional GICSA	9.806
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	28.3%
% En moneda Local (Ps.)	49.5%
% En moneda extranjera (Dls)	50.5%

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 1T16, Incluye deuda Coatzacoalcos.

### Amortización de Deuda



---

### Cobertura de Análisis

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

---

### 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 marzo de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete 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 619,566 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 391,134 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.

### Conferencia Telefónica

---

**GICSA** lo invita cordialmente a participar a la Teleconferencia de Resultados del Primer Trimestre 2016

Viernes, 29 de abril de 2016  
12:00 p.m. Hora Nueva York  
11:00 a.m. Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Sr. Elias Cababie Presidente  
Sr. Abraham Cababie Director General  
Sr. Diódoro Batalla Director de Administración y Finanzas

-----Para participar en la llamada, por favor marcar:  
1-800-311-9401 E.E.U.U.  
1-334-323-7224 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 87477**

Estado de Posición financiera al 31 de marzo de 2016 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de marzo de 2015

(Cifras expresadas en millones de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Al 31 de marzo 2016 Total</b>	<b>Cifras de diciembre 2015 Total</b>	<b>Variación %</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,602	5,965	11%
Efectivo restringido	376	343	9%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	591	559	6%
Impuestos acreditables	860	862	0%
Anticipo para desarrollo de proyectos	128	94	37%
Partes Relacionadas	472	408	16%
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>9,029</b>	<b>8,232</b>	<b>10%</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Pagos anticipados	83	39	111%
Propiedades de inversión	38,207	37,053	3%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	1,011	917	10%
Inversiones en acciones	763	785	-
Provision de impuesto diferido	1,167	1,092	7%
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>41,231</b>	<b>39,887</b>	<b>3%</b>
<b>Total del activo</b>	<b>50,259</b>	<b>48,119</b>	<b>4%</b>

## Pasivo y Capital Contable

	Al 31 de marzo	Cifras de diciembre	Variación %
<u>Pasivo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,368	1,438	-5%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,421	3,431	0%
Rentas otorgadas en garantía y premios	66	71	-6%
Partes Relacionadas	453	408	11%
Impuesto a la utilidad	249	343	-27%
<b>Suma el pasivo circulante</b>	<b>5,556</b>	<b>5,691</b>	<b>-2%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a LP	7,649	6,530	17%
Anticipo de clientes	70	76	-9%
Rentas recibidas en garantía y premios	384	424	-9%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provision de impuesto diferido	6,814	6,412	6%
Certificados Bursátiles	2,972	2,981	-
Pasivo Laboral	33	33	-
<b>Suma el pasivo no circulante</b>	<b>18,485</b>	<b>17,021</b>	<b>9%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>24,042</b>	<b>22,712</b>	<b>6%</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	637	637	0%
Re compra de acciones	(11)	0	-
Resultados acumulados	8,550	8,072	6%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>18,771</b>	<b>18,304</b>	<b>3%</b>
Participación no controladora	7,446	7,103	5%
<b>Total del capital contable</b>	<b>26,218</b>	<b>25,407</b>	<b>3%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>50,259</b>	<b>48,119</b>	<b>4%</b>

Estado Consolidado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de marzo de 2016 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 31 de marzo de 2015.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras marzo 2016	Cifras Pro-forma marzo 2015	Variación %
	Total	Total	
	2016	2015	
Ingresos por arrendamiento	666	542	23%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	173	160	8%
Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.	211	324	-35%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	7	31	-79%
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,057</b>	<b>1,057</b>	<b>0.02%</b>
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(108)	(181)	-41%
Gastos de administración, venta y generales	(333)	(398)	-16%
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(440)</b>	<b>(579)</b>	<b>-24%</b>
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación</b>	<b>617</b>	<b>477</b>	<b>29%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	768	2,234	-66%
Venta de otros proyectos	2	61	-96%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	6	5	40%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,393</b>	<b>2,778</b>	<b>-50%</b>
Ingresos financieros	564	427	32%
Costos financieros	(808)	(765)	6%
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>(244)</b>	<b>(338)</b>	<b>-28%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,148</b>	<b>2,440</b>	<b>-53%</b>
Impuestos a la utilidad	(328)	(1,073)	-69%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>821</b>	<b>1,366</b>	<b>-40%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	478	704	-32%
Participación no controladora	343	663	-48%