



GICSA®



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

## Gicsa México

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

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

## I-advize Corporate Communications Inc., Nueva York

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

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

México, Distrito Federal, a 28 de Octubre de 2016 – 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 tercer trimestre ("3T16") y los nueve meses ("9M16") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2016.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con 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

### Corporativos

- GICSA lanzó una nueva categoría de Centros Comerciales en México, llamada Malltainment®, bajo la marca Explanada®. La categoría Malltainment® se fundamenta en cuatro pilares: tamaño, entretenimiento, oferta comercial mixta y comunidad. Al día de hoy, Explanada® contempla cinco ubicaciones: Puebla, León, Querétaro, Pachuca y Culiacán.
- El 24 de Octubre de 2016, Grupo GICSA colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 6,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%.

### Pipeline

- Se agregaron al pipeline cinco nuevos proyectos bajo el concepto Explanada®, de los cuales Puebla y León iniciaron su construcción en el 3T16.
- A la fecha, la comercialización de las propiedades en desarrollo registra un avance de 183,262 m<sup>2</sup> en ARB firmada y en proceso de firma, lo cual representa un 47.31% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, esto representa un aumento del 10.14% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado en el 2T16.

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



- Se tomó la decisión de mantener la propiedad Reforma 156 como parte del portafolio estabilizado, mientras que los desarrollos de Las Plazas Outlet Norte y La Isla Playa del Carmen quedan fuera del pipeline en desarrollo para ser evaluados en un futuro.
- La Compañía consolidó su participación en el proyecto de Paseo Coapa, aumentando su participación total de 57.5% al 74.5% en el nuevo desarrollo. Adicionalmente, esta operación implicó la adquisición del 40% del actual negocio en marcha, generando ingresos para la Compañía a partir de la firma de esta operación.

## Operativos

- GICSA reportó un total de 620,150 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Rentable Bruta (ARB) compuesto por 13 propiedades al cierre del 3T16. El ARB proporcional de GICSA al 3T16 es de 391,313 m<sup>2</sup>, lo cual indica un incremento de 24 puntos base contra el mismo periodo del año anterior.
- Al 3T16, la tasa de ocupación fue del 90.65%, un incremento de 14 puntos base en comparación con el 3T15.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 3T16 fue de Ps. 333, un aumento de 8.47% en comparación con el 3T15 que fue de Ps. 307.
- GICSA registró un aumento en ventas de mismas tiendas de un 13% en el 3T16, en comparación al 7.10% del 3T15 y un total de 17 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado, lo que representa un crecimiento de 4.47%, comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del 2015.

## Financieros

- Al 3T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 908 millones, un crecimiento del 14.61% respecto a los Ps. 792 millones del 3T15.
- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 691 millones, lo que representa un incremento del 5.84% comparado con 3T15.
- El portafolio estabilizado y en desarrollo registró un margen NOI de 83.38% en el trimestre, lo cual representa un incremento de 211 puntos base respecto al trimestre anterior.
- El EBITDA consolidado para el 3T16 fue de Ps. 687 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 442 millones.
- La deuda financiera consolidada al 3T16 fue de Ps. 15,848 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 10,777 millones, resultando una relación préstamo valor de 30%.



## Comentarios del Director General

Me es grato compartir con ustedes los resultados del tercer trimestre de 2016. Este periodo es de gran importancia para nosotros ya que en este se presentaron una serie de eventos relevantes en pro de la consolidación de los objetivos de nuestro plan de crecimiento.

En este mes se realizó la colocación de Certificados Bursátiles de largo plazo denominados en Unidades de Inversión (UDIs) en el mercado mexicano por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años y una tasa cupón fija de 6.95%, lo cual se destinara a la ejecución de nuestro plan de crecimiento a través de inversiones en nuestros proyectos en desarrollo.

Además me complace informarles que lanzamos una nueva categoría en Centros Comerciales en México, la cual llamamos Malltainment®, bajo la marca Explanada®. Esta nueva categoría desarrollada por la empresa y tiene como fin principal revolucionar la experiencia del consumidor mediante la fusión de las áreas de compras, entretenimiento, comunidad y convivencia; consolidando así nuestro plan de crecimiento y diversificación al agregar a nuestro pipeline 5 nuevos proyectos los cuales se situaran en ciudades estratégicas de la república Mexicana como son Puebla, León, Querétaro, Pachuca y Culiacán, de los cuales ya se inició la construcción en Puebla y León.

Por último durante este trimestre aumentamos nuestra participación del proyecto Paseo Coapa, con la adquisición del 40% del negocio. Estos cambios constituyen para nosotros un paso importante en las metas establecidas en nuestro plan de negocios a mediano y largo plazo.

Con respecto a los aspectos operativos cerramos este trimestre con 562,147 m<sup>2</sup> de ARB arrendados, esto en respuesta a la creciente demanda de espacios comerciales y de oficinas, es importante destacar que las renovaciones de los contratos de arrendamiento para este trimestre fueron del 98.53% en las cuales tuvimos incremento en el precio promedio de arrendamiento por m<sup>2</sup> de 8.47% en comparación con el 3T15, generando así un resultado de 11.67% en cuanto al lease spread.

Así mismo los resultados en ventas mismas tiendas y el número de visitantes en nuestras propiedades comerciales fueron favorables, debido a que estas reportaron un incremento del 13% y 4.47%, respectivamente.

En cuanto a la comercialización de nuestras propiedades en desarrollo esta sigue avanzando de forma constante llegando este trimestre a 183,262m<sup>2</sup> de área rentable bruta firmada y en proceso de firma, lo cual representa el 47.31% del total de nuestros espacios en construcción.

La tendencia de crecimiento de nuestros indicadores financieros se mantienen constantes cada periodo reportando aumentos considerables, en este 3T16 el posicionamiento de nuestras propiedades estabilizadas se vio reflejado en nuestros ingresos operativos totales y NOI, en los cuales generamos Ps. 908 millones y Ps. 691 millones, respectivamente, calculando así un incremento de 5.84% en el NOI y un margen NOI del 83.38%, estos resultados están en línea con nuestros estimados para el año 2016 y reflejan la importancia de nuestras empresas de servicios dentro de nuestro modelo y es una muestra clara de la estricta disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos. Es importante destacar que la disminución del ritmo de crecimiento en este rubro se debe a la alta base comparativa del mismo trimestre del año anterior por el reconocimiento de guantes en algunas de las propiedades.

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



GICSA ha logrado estos resultados en consecuencia de nuestra amplia experiencia en el sector y nuestro continuo proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que fortalezcan el portafolio y aumenten nuestra presencia en la República Mexicana, con el objetivo de incrementar el valor de manera continua a nuestra empresa y 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**

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Modelo GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio que 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 genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 620,150 m<sup>2</sup> de ARB, en el que GICSA tiene participación del 63.10%.
2. Los 17 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 793,090 m<sup>2</sup> de ARB al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 73%.
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	3T16	3T15	Var. %
Área Rentable Bruta (ARB) m <sup>2</sup>	620,150	618,641	0.24%
Área Rentable Bruta proporcional GICSA (ARB) m <sup>2</sup>	391,313	390,681	0.16%
Tasa de Ocupación	90.65%	90.51%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 333	Ps. 307	8.47%
Costo de Ocupación	6.99%	7.70%	-
Tasa de Renovación	98.53%	99.00%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	3T16	3T15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 908	Ps 792	14.61%	Ps 2,728	Ps 2,463	10.74%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 691	Ps 652	5.84%	Ps 2,054	Ps 1,865	10.16%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 445	Ps 416	6.93%	Ps 1,318	Ps 1,171	12.57%
Margen NOI	83.38%	81.06%	-	82.35%	81.48%	-
EBITDA	Ps 687	Ps 631	8.94%	Ps 2,089	Ps 1,909	9.47%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 442	Ps 394	12.05%	Ps 1,353	Ps 1,215	11.39%
Margen EBITDA	75.71%	79.65%	-	76.60%	77.49%	-
Utilidad neta	Ps 312	Ps 1,082	-71.18%	Ps 1,299	Ps 2,438	-46.71%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 190	Ps 775	-75.50%	Ps 892	Ps 1,514	-41.06%
Deuda Financiera	Ps 15,848	Ps 10,143	56.25%	Ps 15,848	Ps 10,143	56.25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 10,777	Ps 6,377	69.01%	Ps. 10,777	Ps 6,377	69.01%

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

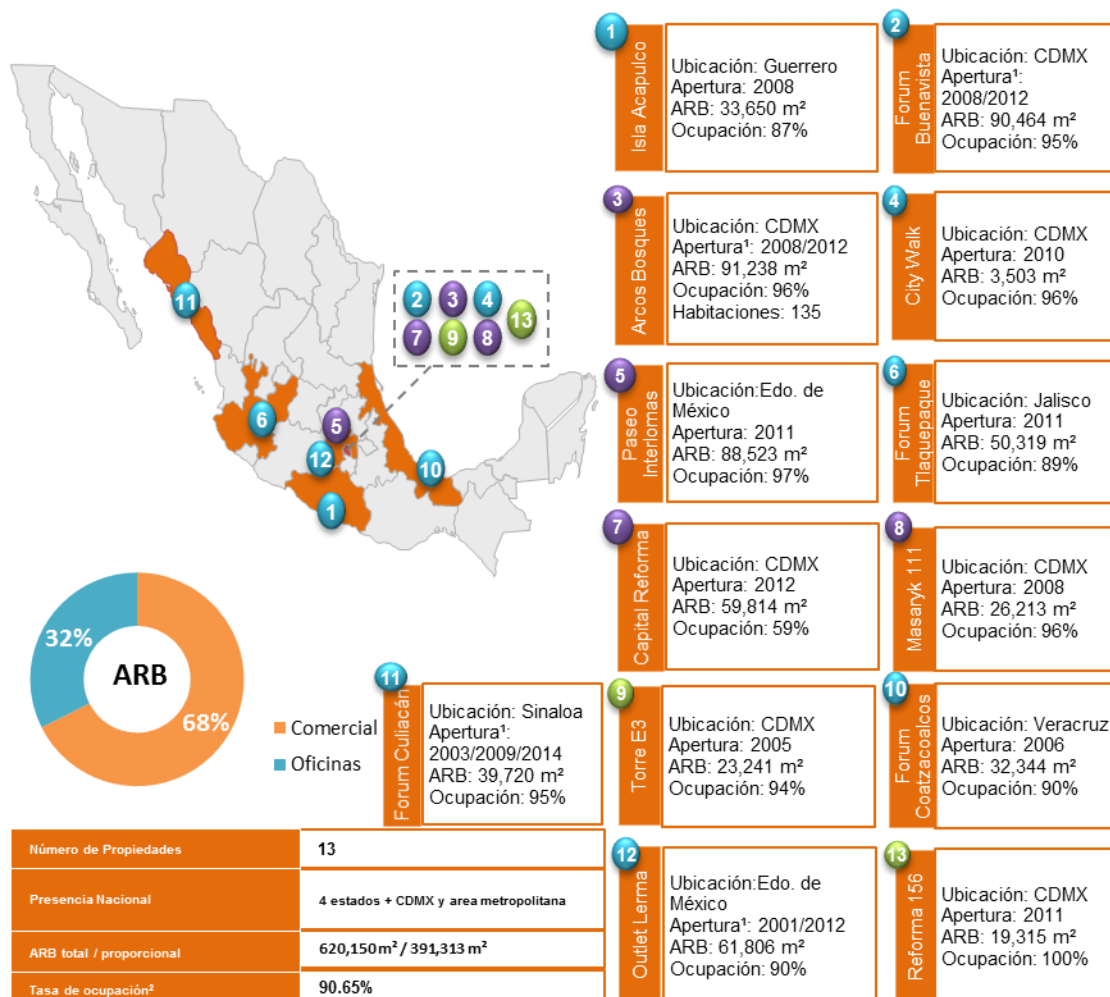


## Portafolio Estabilizado

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 30 de septiembre de 2016, las 13 propiedades estabilizadas totalizan 620,150m<sup>2</sup> de ARB, de este el 50.28% corresponde a propiedades de uso comercial, 42.86% a propiedades de uso mixto y 6.86% a oficinas.

Las propiedades del portafolio estabilizado están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos, al 3T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.65%.



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

Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 3T16

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Propiedades Estabilizadas

Al 3T16, las propiedades estabilizadas de GICSA se conforman por siete centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas.

Cabe destacar que para el término del tercer trimestre del 2016 se cuenta con un total de 620,150 m<sup>2</sup> en propiedades estabilizadas, consistentes en 1,375 arrendatarios y un promedio acumulado de ocupación de 90.65 puntos porcentuales. En el acumulado hasta este periodo los desarrollos fueron visitados por más de 50 millones de personas y 11 millones de vehículos; así mismo nuestros proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,054 millones y Ps. 1,318 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 30 de septiembre de 2016:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ARB (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ARB proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ARB Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<b>Uso Comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100.0%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	90,464	100.0%	90,464	15%	95%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50.0%	25,160	8%	89%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84.0%	28,266	5%	87%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,344	25.0%	8,086	5%	90%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	62.5%	38,629	10%	90%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50.0%	19,860	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>311,806</b>	<b>69%</b>	<b>213,967</b>	<b>50%</b>	<b>92%</b>	<b>15,107</b>
<b>Uso Oficinas</b>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,315	75.0%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	75.0%	17,431	4%	94%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,556</b>	<b>75%</b>	<b>31,917</b>	<b>7%</b>	<b>96%</b>	<b>2,254</b>
<b>Uso mixto</b>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50.0%	44,262	14%	97%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60.0%	35,888	10%	59%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,238	50.0%	45,619	15%	96%	3,466
Mazaryk 111	Ciudad de México	2008	26,213	75.0%	19,660	4%	96%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>265,788</b>	<b>55%</b>	<b>145,429</b>	<b>43%</b>	<b>88%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>620,150</b>	<b>63%</b>	<b>391,313</b>	<b>100%</b>	<b>91%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 94.01%



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 30 de septiembre de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual por m2		
	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
<b>Uso Comercial</b>												
City Walk	15	14	8%	11	11	4%	11	11	4%	338	332	2%
Forum Buenavista	327	346	-5%	259	254	2%	259	254	2%	239	231	3%
Forum Tlaquepaque	172	169	2%	146	147	0%	73	73	0%	250	240	4%
La Isla Acapulco	75	72	4%	51	48	7%	43	40	7%	182	186	-2%
Forum Coatzacoalcos	105	108	-3%	77	84	-9%	19	21	-9%	253	239	6%
Plazas Outlet Lerma	161	158	2%	139	138	0%	87	86	0%	215	206	4%
Forum Culiacán	169	161	5%	123	132	-7%	61	66	-7%	304	299	2%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>1,023</b>	<b>1,028</b>	<b>-0.4%</b>	<b>806</b>	<b>813</b>	<b>-1%</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>0.4%</b>	<b>241</b>	<b>234</b>	<b>3%</b>
<b>Uso Oficinas</b>												
Reforma 156	45	43	4%	34	32	6%	26	24	6%	230	209	10%
Torre E 3	135	104	29%	115	86	34%	86	64	34%	581	505	15%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>179</b>	<b>148</b>	<b>21%</b>	<b>149</b>	<b>118</b>	<b>26%</b>	<b>112</b>	<b>89</b>	<b>26%</b>	<b>416</b>	<b>367</b>	<b>13%</b>
<b>Uso mixto</b>												
Paseo Interlomas	371	377	-2%	304	315	-3%	152	158	-3%	287	275	4%
Capital Reforma	184	152	21%	152	121	26%	91	73	26%	522	457	14%
Paseo Arcos Bosques	492	415	19%	416	348	19%	208	174	19%	530	465	14%
Mazaryk 111	120	108	10%	102	89	15%	77	67	15%	452	398	14%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,167</b>	<b>1,053</b>	<b>11%</b>	<b>974</b>	<b>873</b>	<b>12%</b>	<b>528</b>	<b>471</b>	<b>12%</b>	<b>431</b>	<b>386</b>	<b>12%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>2,370</b>	<b>2,229</b>	<b>6%</b>	<b>1,930</b>	<b>1,805</b>	<b>7%</b>	<b>1,194</b>	<b>1,111</b>	<b>7%</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>8%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>124</b>	<b>60</b>		<b>124</b>	<b>60</b>		<b>124</b>	<b>60</b>				
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>2,494</b>	<b>2,289</b>	<b>9%</b>	<b>2,054</b>	<b>1,865</b>	<b>10%</b>	<b>1,318</b>	<b>1,171</b>	<b>13%</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>8%</b>

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

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

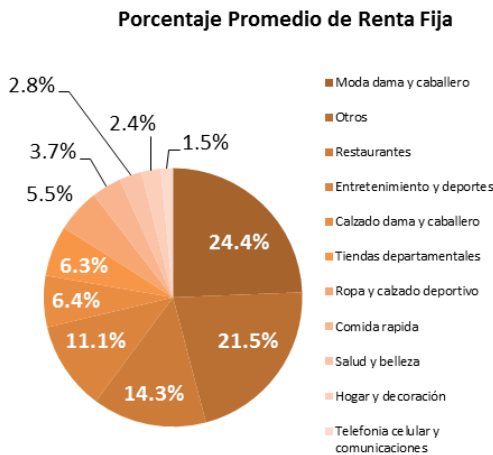


## Características Contratos de Arrendamiento

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 3T16 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,375 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.

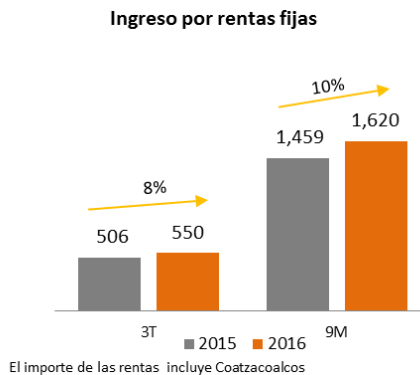
La siguiente gráfica muestra el porcentaje de los ingresos totales por categoría de inquilino:



## Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 550 millones, mismos que fueron superiores en un 8% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2015.

El ingreso por rentas mensual promedio por metro cuadrado alcanzó los Ps. 333 en el 3T16, lo que representa un incremento anual del 8.47% contra los Ps. 307 por metro cuadrado al 3T15.



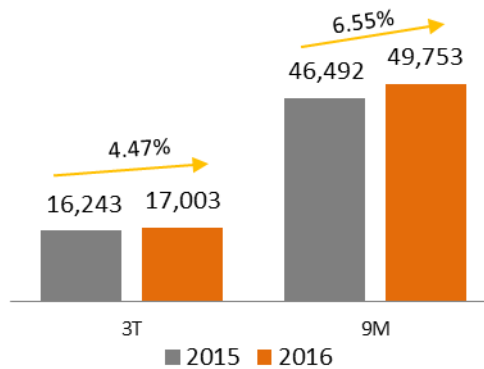
# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 3T16 fue de aproximadamente 17 millones de visitantes, un incremento de 4.47% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015.

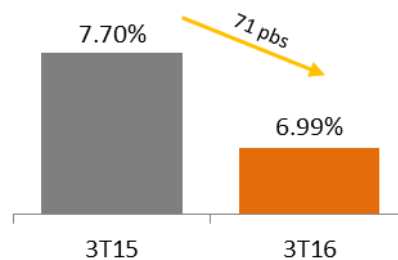
Afluencias de visitantes en  
propiedades comerciales



## Costo de Ocupación

El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ARB y renta fija para el tercer trimestre fue de 6.99% y el acumulado al 9M16 reporta 7.41%. 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.

Costo de Ocupación



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

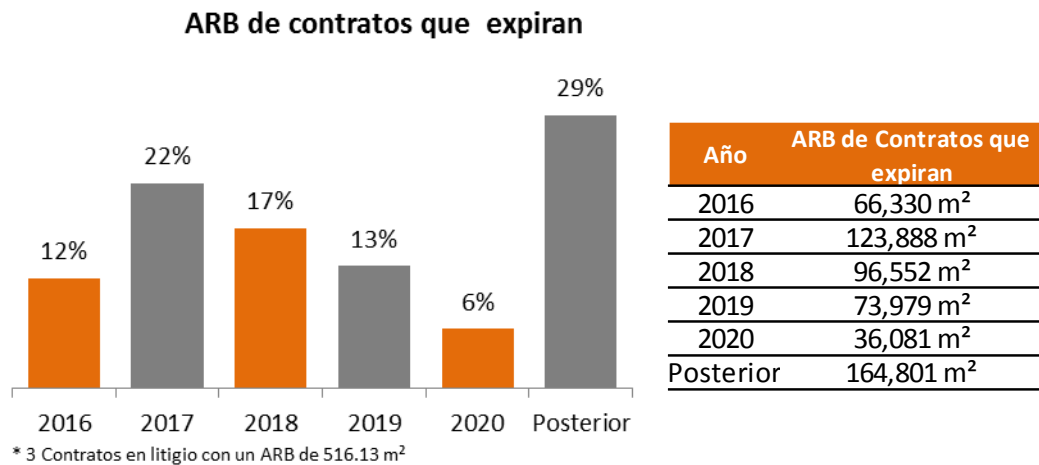


## Renovación de contratos

La tasa de renovación en las propiedades estabilizadas para el tercer trimestre fue del 98.53%, de los cuales el 100% corresponde a oficinas y el 98.30% corresponde a uso comercial.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 3T16.



Como se puede observar en la tabla anterior, en ningún año se concentran vencimientos con una proporción mayor al 22% del ARB del portafolio estabilizado, lo cual solo representa el 12% de los ingresos obtenidos por concepto de renta fija.

## Lease Spread

El Lease Spread (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o arrendamientos renovados) en el 3T16 fue de 11.7% para las propiedades estabilizadas.

El Lease Spread del portafolio de propiedades estabilizadas para el término del tercer trimestre del año en curso fue calculado sobre 61,336 m<sup>2</sup> que han sido renovados. Este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.



## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

A partir del trimestre actual se agregan al pipeline cinco nuevos proyectos bajo el concepto Explanada®, la propiedad Reforma 156 se mantiene como parte del portafolio estabilizado y los desarrollos de Las Plazas Outlet Norte y La Isla Playa del Carmen quedan fuera del pipeline en desarrollo para ser evaluados en un futuro.

GICSA cuenta con 17 proyectos en desarrollo de los cuales 8 ya iniciaron su construcción; con relación a los 9 proyectos restantes se continúa conforme a lo planeado, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de 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 construcción 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 o 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.

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada y en	
	Rentable (m <sup>2</sup> )	proceso de firma (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Ampliación Paseo Interlomas	31,894	16,608	52.07%
La Isla Vallarta	30,060	28,344	94.29%
Fórum Cuernavaca	55,451	36,259	65.39%
La Isla Mérida	62,286	24,578	39.46%
Paseo Querétaro	58,505	29,344	50.16%
Paseo Metepec	93,242	17,482	18.75%
Paseo Xochimilco	55,943	30,647	54.78%
<b>Total</b>	<b>387,381</b>	<b>183,262</b>	<b>47.31%</b>

Al tercer trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 183,262 m<sup>2</sup> de ARB firmada y en proceso de firma, lo cual representa un aumento del 10.1% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado en el 2T16.

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Propiedades en Construcción



### Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ARB total de aproximadamente 50,460 m<sup>2</sup> y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015 y al término del trimestre contaba con un avance de 43 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 31,894 m<sup>2</sup> comerciales y 18,567 m<sup>2</sup> de oficinas. Se contempla que esta ampliación inicie operaciones durante el segundo semestre de 2017.



<b>Ubicación</b>	Huixquilucan, State of Mexico
<b>ARB</b>	50,460 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,530
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 546.5
<b>Fecha de entrega</b>	Segundo Semestre 2017

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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
<b>Excavación y Cimentación</b>	17%	88%	89%
<b>Obra Civil</b>	57%	31%	46%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	13%	0%	7%
<b>Acabados y Fachadas</b>	12%	0%	2%
<b>Avance de Obra</b>	100%	33%	43%

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

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## 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 ARB total de aproximadamente 30,060 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.

El exitoso concepto de La Isla incluye un río y ambiente abierto, con un amplio estacionamiento cubierto en sótano, entretenimiento y seguridad 24 horas, además de fácil acceso por su ubicación estratégica en la avenida principal de Puerto Vallarta. Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros.



Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
ARB	30,060 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 809
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 536.2
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2016

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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	7%	100%	100%
Obra Civil	65%	93%	98%
Instalaciones y Equipos	15%	45%	82%
Acabados y Fachadas	13%	27%	80%
Avance de Obra	100%	77%	93%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=68>

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Fórum Cuernavaca

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y en la cual se inició la primer fase de obra en el primer semestre de 2015.

El complejo cuenta con un ARB de 55,451m<sup>2</sup> y estará ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas.

Se estima que Fórum Cuernavaca inicie operaciones en el segundo semestre de 2016 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías, así como cines, gimnasio, restaurantes y otros.



<b>Ubicación</b>	Cuernavaca, Morelos
<b>ARB</b>	55,451 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,114
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 658.8
<b>Fecha de entrega</b>	Segundo Semestre 2016 / Primer Semestre 2017

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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
<b>Excavación y Cimentación</b>	8%	98%	98%
<b>Obra Civil</b>	63%	60%	73%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	22%	27%	58%
<b>Acabados y Fachadas</b>	7%	25%	52%
<b>Avance de Obra</b>	100%	53%	70%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=77>



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## La Isla Mérida

El proyecto estará localizado en la ciudad de Mérida Yucatán, este va a combinar un centro comercial, área residencial y hotel con 140 habitaciones, 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 ARB total aproximado de 62,286 m<sup>2</sup>; adicionalmente, 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 comience a operar durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Mérida ,Yucatán
ARB	62,286 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,745
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 326.5
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	89%	95%
Obra Civil	63%	28%	42%
Instalaciones y Equipos	14%	2%	12%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	25%	36%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=77>

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## 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 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 terreno promedio de 65,000 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el segundo semestre del 2016 y se estima que comience operaciones en el segundo semestre del 2017.



Ubicación	Cholula, Puebla
ARB	65,000 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,200
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 182.3
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	25%	0%	67%
Obra Civil	53%	0%	4%
Instalaciones y Equipos	12%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	0%	19%

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

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## 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 ARB 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 se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Queretaro
ARB	73,505 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada	Ps. 1,623
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 296
Fecha de entrega <sup>1,2</sup>	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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	65%	82%
Obra Civil	53%	6%	14%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	14%	22%

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

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## 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 ARB total de aproximadamente de 93,242 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.

Con el objetivo de alinear el proyecto con las necesidades de nuestros inquilinos y socios comerciales el proyecto se encuentra actualmente en proceso de rediseño, por lo que esperamos reiniciar los trabajos de construcción antes de finalizar el primer trimestre del 2017.



<b>Ubicación</b>	Metepec, State of Mexico
<b>ARB</b>	93, 242 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 2,687
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 99.9
<b>Fecha de entrega</b>	Segundo semestre 2019

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Paseo Xochimilco

El proyecto estará ubicado en la avenida División del Norte con acceso desde el periférico, en zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco.

Contará con un gran estacionamiento cubierto en sótano, lo que brindará seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve beneficiada esto debido a la 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. El complejo contará con una ARB total de aproximadamente 55,943 m<sup>2</sup>. En el trimestre se terminó con el rediseño del proyecto y actualmente se encuentra en proceso de ingeniería estructural.



<b>Ubicación</b>	Xochimilco, Mexico City
<b>ARB</b>	55,943 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 2,048
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 48.6
<b>Fecha de entrega</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 junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Demolición	2%	0%	0%
Excavación y Cimentación	20%	4%	11%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	2%	3%

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Estado de Posición Financiera

Estado Proforma de Situación Financiera comparado del 30 de diciembre de 2015 al 30 de septiembre de 2016.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2016	Diciembre 2015	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,401	5,965	-9%
Efectivo restringido	538	343	57%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	675	559	21%
Impuestos por cobrar	1,119	862	30%
Anticipo para desarrollo de proyectos	328	94	249%
Partes Relacionadas	1,216	408	198%
<b>Total activo circulante</b>	<b>9,277</b>	<b>8,232</b>	<b>13%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Depositos en garantía y pagos anticipados	167	39	326%
Propiedades de inversión	39,608	37,053	7%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,793	917	96%
Inversiones en acciones	828	785	0%
Provision de Impuesto diferido	986	1,092	-10%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>43,382</b>	<b>39,887</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>52,659</b>	<b>48,119</b>	<b>9%</b>

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



Estado de Posición Financiera	Septiembre 2016	Diciembre 2015	Variación
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<i><b>Pasivo circulante</b></i>			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,447	1,438	1%
Porción circulante de los préstamos bancarios	367	3,431	-89%
Rentas otorgadas en garantía y premios	62	71	-12%
Partes Relacionadas	621	408	52%
Impuesto por pagar	311	343	-9%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,808</b>	<b>5,691</b>	<b>-51%</b>
<i><b>Pasivo no circulante</b></i>			
Préstamos bancarios a LP	12,516	6,530	92%
Certificado Bursatil	2,966	2,981	-1%
Provisión y beneficios a los empleados	33	33	0%
Anticipo de clientes	77	76	0%
Rentas recibidas en garantía y premios	344	424	-19%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provisión de Impuesto diferido	6,707	6,412	0%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>23,206</b>	<b>17,021</b>	<b>36%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>26,014</b>	<b>22,712</b>	<b>15%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(61)	0	0%
Resultados acumulados	8,965	8,072	11%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>19,136</b>	<b>18,304</b>	<b>5%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>7,509</b>	<b>7,103</b>	<b>6%</b>
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,645</b>	<b>25,407</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>52,659</b>	<b>48,119</b>	<b>9%</b>

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Estado Consolidado de Resultados Integrales

Para el período finalizado el 30 de septiembre de 2016 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 30 de septiembre de 2015

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T16	3T15	Variación 3T16 vs 3T15	9M16	9M15	Variación 9M16 vs 9M15
Ingresos por arrendamiento y premios	653	558	17%	1,916	1,682	14%
Ingresos por mantenimiento, publicidad y CAM	113	101	12%	303	266	14%
Estacionamiento y servicios de operación	49	59	-18%	215	192	12%
Ingresos por fee de servicios	59	58	3%	188	175	8%
<b>Total Ingresos de operación</b>	<b>874</b>	<b>776</b>	<b>13%</b>	<b>2,623</b>	<b>2,315</b>	<b>13%</b>
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad	65	69	-7%	209	213	-2%
Ingresos de obra terceros	258	169	52%	595	585	2%
Ingreso por premios terceros	13	(0)	100%	42	(0)	100%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	44	(0)	100%	51	92	-45%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>380</b>	<b>239</b>	<b>59%</b>	<b>897</b>	<b>890</b>	<b>1%</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,254</b>	<b>1,015</b>	<b>24%</b>	<b>3,520</b>	<b>3,204</b>	<b>10%</b>
Costo de obra terceros	(244)	(181)	34%	(549)	(638)	-14%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(25)	(0)	100%	(31)	(51)	-39%
<b>Total Costos</b>	<b>(269)</b>	<b>(181)</b>	<b>48%</b>	<b>(579)</b>	<b>(689)</b>	<b>-16%</b>
Gastos de operación propios y terceros	(213)	(195)	9%	(615)	(571)	8%
Gastos empresas de servicios	(65)	(37)	76%	(181)	(105)	73%
Gastos extraordinarios	(5)	(48)	-89%	(10)	(130)	-92%
Amortización y Depreciación	(35)	(38)	-6%	(104)	(105)	-1%
<b>Total de gastos</b>	<b>(318)</b>	<b>(317)</b>	<b>0%</b>	<b>(911)</b>	<b>(912)</b>	<b>0%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(587)</b>	<b>(498)</b>	<b>18%</b>	<b>(1,491)</b>	<b>(1,601)</b>	<b>-7%</b>
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación</b>	<b>667</b>	<b>517</b>	<b>29%</b>	<b>2,029</b>	<b>1,604</b>	<b>26%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	82	1,600	-95%	859	3,581	-76%
Venta de otros proyectos	(2)	(102)	-98%	(4)	(82)	-95%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(0)	(47)	-99%	10	(126)	-108%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>746</b>	<b>1,967</b>	<b>-62%</b>	<b>2,893</b>	<b>4,978</b>	<b>-42%</b>
Intereses Ganados	37	31	18%	138	68	103%
Intereses Pagados	(188)	(126)	49%	(586)	(439)	34%
Utilidad Cambiaria neta	(184)	(1,189)	-85%	(752)	(1,443)	-48%
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>(335)</b>	<b>(1,284)</b>	<b>-74%</b>	<b>(1,200)</b>	<b>(1,813)</b>	<b>-34%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>411</b>	<b>683</b>	<b>-40%</b>	<b>1,694</b>	<b>3,165</b>	<b>-46%</b>
Impuestos a la utilidad	(99)	338	-129%	(395)	(727)	-46%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>312</b>	<b>1,021</b>	<b>-69%</b>	<b>1,299</b>	<b>2,438</b>	<b>-47%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	190	745	-75%	892	1,514	-41%
Participación no controladora	122	277	-56%	407	924	-56%



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 3T15 como al cierre del 3T16:

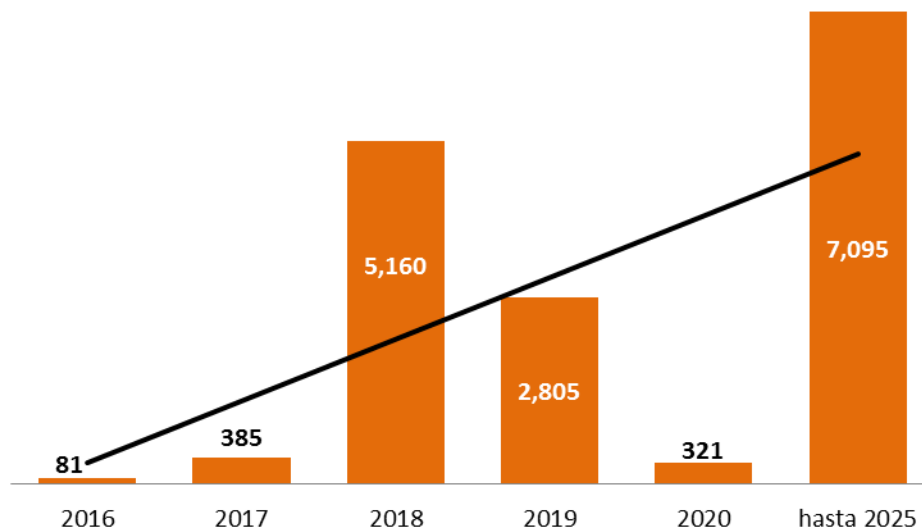
Conciliación entre el NOI y EBITDA						
(millones de Pesos)						
Conciliación entre el NOI y EBITDA	3T16	3T15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
<b>Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>668</b>	<b>577</b>	<b>15.85%</b>	<b>2,029</b>	<b>1,603</b>	<b>26.54%</b>
<i>Menos</i>						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(1)</sup>	65	69	-6%	209	212	-1%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción <sup>(1)</sup>	259	169	53%	595	585	2%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(2)</sup>	44	0		51	92	-45%
Ingresos derivados por guantes terceros <sup>(4)</sup>	12	0		42	0	
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(34)	(36)	-6%	(105)	(108)	-3%
<i>Más</i>						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(1)</sup>	65	36	83%	188	190	-1%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(1)</sup>	238	181	31%	549	689	-20%
Amortizaciones y Gastos extraordinarios <sup>(5)</sup>	35	46	-24%	98	222	-56%
Costo por venta de inventario inmobiliario	31	0		31	0	
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(10)	(12)	-14%	(30)	(27)	9%
Depreciación	6	5	19%	17	14	22%
<b>EBITDA</b>	<b>687</b>	<b>631</b>	<b>8.95%</b>	<b>2,089</b>	<b>1,909</b>	<b>9.47%</b>
<i>Menos</i>						
Gasto corporativo	(80)	(100)	-21%	(219)	(170)	29%
Ingresos por servicios a terceros	77	79	-3%	254	213	19%
<b>NOI</b>	<b>691</b>	<b>652</b>	<b>5.84%</b>	<b>2,054</b>	<b>1,865</b>	<b>10.15%</b>
<i>Menos</i>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	245	237	4%	736	694	6%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>445</b>	<b>416</b>	<b>7.02%</b>	<b>1,318</b>	<b>1,171</b>	<b>12.55%</b>
<i>Más</i>						
Gasto corporativo	(80)	(100)	-21%	(219)	(170)	29%
Ingresos por servicios a terceros	77	79	-3%	254	213	19%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>442</b>	<b>394</b>	<b>12.07%</b>	<b>1,353</b>	<b>1,215</b>	<b>11.39%</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 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, pago de intereses, actualizaciones y recargos.



## Análisis Deuda

### Amortización de Deuda



Análisis de deuda	9M16	9M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	15.848	10.143	56.25%
Deuda Proporcional GICSA	10.777	6.377	69.01%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	30.1%	23.5%	28.21%
% En moneda Local (Ps.)	44.8%	36.8%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	55.2%	63.2%	-

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 3T16.



## Estado de Posición Financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y Equivalentes de efectivo

El saldo al cierre de 3T16 fue Ps. 5,939 millones, presenta un decremento de 6% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado por las inversiones inmobiliarias realizadas en el *pipeline*.

#### Cuentas y documentos por cobrar

El saldo de esta cuenta en el 3T16 fue de Ps. 675 millones, presentando un incremento del 21% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, principalmente por el incremento de obra terceros.

#### Anticipos para desarrollo de proyectos

El saldo de esta cuenta en el 3T16 fue de Ps. 328 millones, presentando un incremento del 249% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado por inversiones inmobiliarias del *pipeline*.

#### Propiedades de Inversión

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T16 fue Ps. 39,608 millones, presentando un incremento del 7% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el ajuste en el valor razonable en las propiedades de inversión y nuevas adquisiciones.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Pasivo Circulante

##### Deuda con costo

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T16 fue de Ps. 15,848 millones, presentando un incremento del 22% con respecto a los Ps. 12,943 millones presentados al cierre 2015, originado principalmente por la renovación de créditos de corto y largo plazo, y disposiciones de crédito Mazaryk y Explanada Puebla; ampliación en las líneas de crédito en Paseo Interlomas, Fórum Tlaque, Cabi Lerma y efectos de tipo de cambio.

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Estado Consolidado de Resultados Integrales

### Ingresos

1. **Total ingresos de operación.** Al trimestre de 3T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 874 millones, un incremento de 13% con el importe registrado en el 3T15 de Ps. 776 millones, se debe principalmente a facturación de premios en nuevos proyectos, nuevos arrendamientos en capital reforma y efectos cambiarios.
2. **Total otros ingresos de operación.** Este rubro tuvo un incremento del 59% respectivos a los Ps. 380 millones generados en el 3T16, contra los Ps. 239 millones del tercer trimestre del 2015, este incremento es derivado de los servicios de obra ejecutada por cuenta de terceros y venta de las huellas de Querétaro y Mérida.

### Costos y Gastos

1. **Total de Costos.** Los costos aumentaron 34%, siendo Ps. 244 millones en el 3T16 comparados con los Ps. 181 millones al 3T15, principalmente por un incremento de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y reconocimiento por venta de huellas de Querétaro y Mérida.
2. **Total de Gastos.** Los gastos aumentaron 1%, siendo Ps. 318 millones en el 3T16 comparados con los Ps. 317 millones al 3T15, Los gastos se mantuvieron constantes con una ligera variación

### Utilidad Antes de Valuación.

La utilidad de operación aumento el 29%, al pasar de Ps. 667 millones de 3T16 a Ps. 517 millones al cierre de 3T15, esto se debe a los efectos mencionados anteriormente.

### Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto disminuyo de a Ps. 335 millones al 3T16 Ps. 1,284 millones al 3T15, esto derivado de que la devaluación del tipo de cambio fue menor al trimestre anterior.

### Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 3T16 fue de Ps. 312 millones, lo que representó una disminución del -69% con respecto al 3T15 de Ps. 1,021, esto se debe a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

### Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 3T16 fue de Ps. 691 millones lo que representa un incremento de 5.84% comparado con los Ps. 652 millones al 3T15. El NOI proporcional de GICSA en el 3T16 fue de Ps. 445 millones lo que representa un incremento del 6.9% comparado con los Ps. 416 millones al 3T15. El margen NOI en el 3T16 fue de 83.4%.

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## **EBITDA Consolidado.**

El EBITDA consolidado al 3T16 fue de Ps. 687 millones lo que representa un incremento de 8.9% comparado con los Ps. 631 millones al 3T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 3T16 fue de Ps. 442 millones lo que representa un incremento del 12% comparado con los Ps. 394 millones al 3T15. El margen EBITDA en el 3T16 fue de 76%.

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## Conferencia Telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Tercer Trimestre 2016*

**Lunes, 31 de Octubre de 2016**

12:00 p.m. Hora del Este

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas

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**

## 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>
Vector	Jorge Placido	<a href="mailto:jplacido@vector.com.mx">jplacido@vector.com.mx</a>

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016



## 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 30 de septiembre 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 ARB total de 620,150 m<sup>2</sup> y un ARB Proporcional de Ps 391,313 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.