



# RESULTADOS DEL SEGUNDO 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

**María Barona**  
(212) 406-3691  
mbarona@i-advize.com



## GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Segundo Trimestre 2016

México, Distrito Federal, a 28 de julio 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 segundo trimestre ("2T16") y los seis meses ("6M16") del periodo terminado al 30 de junio 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

#### *Operativos*

- GICSA reportó un total de 620,052 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al cierre del 2T16. El ABR proporcional de GICSA al 2T16 es de 391,264 m<sup>2</sup>, lo cual indica un incremento del 0.35% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al 2T16, la tasa de ocupación fue del 90.84%, un incremento de 18 puntos base en comparación con el 2T15.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T16 fue de Ps. 325, un aumento de 10.12% en comparación con 2T15 que fue de Ps. 295.
- GICSA registró un aumento en ventas de mismas tiendas de un 11.99% al 2T16 en comparación al 6.8% de 2T15, y un total de 32.75 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado en los primeros seis meses de 2016, lo que representa un crecimiento de 7.64% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año 2015.

#### *Financieros*

- En el 2T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 900 millones, un incremento del 6.08% respecto a los Ps.848 millones del 2T15.
- El ingreso operativo neto (NOI) en el portafolio estabilizado en el 2T16 fue de Ps. 667 millones un incremento de 8.08% respecto al 2T15, de manera acumulada el NOI alcanzó Ps. 1,364 millones





para los primeros seis meses del año, lo que representa un incremento del 17.11% comparado con el 6M15.

- El margen NOI del 2T16 fue del 81.27% comparado con el 78.84% registrado en el mismo trimestre del año anterior.
- La deuda financiera consolidada al 2T16 fue de Ps. 13,749 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,157 millones, dando una relación préstamo valor de 27%.

## *Pipeline*

- Durante el mes de junio se ha iniciado con la entrega formal de locales y espacios comerciales en Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.
- A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 166,392 m<sup>2</sup> de ABR firmada y en proceso de firma lo cual representa un 44.5% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, y representa un aumento del 31.5% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado el trimestre pasado.



## Comentarios del Director General

El segundo trimestre de 2016 resulta de gran importancia para GICSA, esto debido a que se comienza a materializar nuestro crecimiento. A lo largo del último mes, hemos iniciado con la entrega formal de locales y espacios comerciales en Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta reafirmando nuestro compromiso de abrir estos dos desarrollos antes del cierre de 2016.

También continuamos con importantes avances de obra en La Isla Mérida, Expansión Interlomas y Paseo Querétaro, esto a pesar de haber experimentado algunos retrasos en el resto del *pipeline* de desarrollo, debido principalmente a un cambio en los tiempos de obtención de permisos y licencias de construcción, estamos muy confiados que estaremos anunciando nuevos arranques de obra en los próximos meses.

Con respecto a la comercialización de las propiedades en desarrollo, me complace informar que registramos un robusto avance, llegando a 166,392 m<sup>2</sup> de ABR firmada y en proceso de firma. Esto representa un 44.5% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción y un aumento del 31.5% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado el trimestre pasado.

Durante este trimestre, nuestro portafolio estabilizado continúa reportando resultados positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave, tales como: ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron 11.9% y 10.1% respectivamente en comparación al 2T15, siendo un claro indicador de la fortaleza de nuestro negocio. Asimismo, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 91%. Cabe destacar que el número de visitantes a nuestras propiedades comerciales alcanzó los 16.3 millones, para llegar a un acumulado de 32.7 millones en lo que va del año, lo que representa un incremento de 7.6% comparado con el año anterior. Registramos un lease spread de 14.5% y una tasa de renovación del 96.1% lo cual es un claro indicador de la preferencia de nuestros clientes y una clara señal del dinamismo que vive nuestro sector.

En cuanto a los principales indicadores financieros durante el segundo trimestre, el ingreso operativo neto alcanzo los Ps. 667 millones, un incremento del 8.08% respectivamente con respecto al mismo periodo del año anterior. 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. Del mismo modo, GICSA reporto un EBITDA consolidado de Ps. 730 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 497 millones. Como resultado, alcanzamos un margen EBITDA del 81.1%, reflejando la importancia de nuestras empresas de servicios dentro de nuestro modelo y una muestra clara de la estricta disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

En términos generales, estamos muy satisfechos con los resultados del trimestre. Nuestros logros operativos nos colocan en una posición favorable para alcanzar las metas establecidas en nuestro plan de negocios a mediano y largo plazo. Nos sentimos seguros de nuestra capacidad para seguir buscando oportunidades que agreguen valor a nuestros accionistas.

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

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



## Modelo GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio que integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio de proyectos 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 generan flujo de efectivo sólido y continuo con 620,052 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.10%.
2. Los 15 proyectos en desarrollo dieron las bases para el crecimiento, ya que se espera sumen 793,090 m<sup>2</sup> de ABR a el 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	2T16	2T15	Var. %
Área Bruta Rentable (ARB) m <sup>2</sup>	620,052	617,862	0.35%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m <sup>2</sup>	391,264	390,292	0.25%
Tasa de Ocupación	90.84%	90.66%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 325	Ps. 295	10.12%
Costo de Ocupación	7.38%	7.72%	-
Tasa de Renovación	96.10%	94.52%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	2T16	2T15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 900	Ps 848	6.08%	Ps 1,820	Ps 1,619	12.40%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 667	Ps 617	8.08%	Ps 1,364	Ps 1,165	17.11%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 435	Ps 429	1.38%	Ps 873	Ps 725	20.45%
Margen NOI	81.27%	78.84%	-	81.84%	78.50%	-
EBITDA	Ps 730	Ps 678	7.71%	Ps 1,402	Ps 1,230	13.98%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 497	Ps 490	1.48%	Ps 911	Ps 790	15.34%
Margen EBITDA	81.18%	79.95%	-	77.04%	75.97%	-
Utilidad neta	Ps 165	Ps 199	-16.65%	Ps 987	Ps 1,355	-27.16%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 224	Ps 245	-8.43%	Ps 703	Ps 739	-4.93%
Deuda Financiera <sup>1</sup>	Ps 13,749	Ps 9,864	39.38%	Ps 13,749	Ps 9,864	39.38%
Deuda Financiera proporcional GICSA <sup>1</sup>	Ps. 9,157	Ps 6,313	45.05%	Ps. 9,157	Ps 6,313	45.05%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016

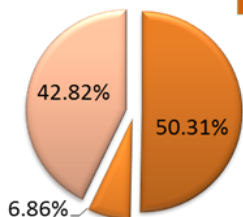


## Portafolio Estabilizado

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 30 de junio de 2016, las 13 propiedades estabilizadas totalizaban 620,052m<sup>2</sup> de ABR, de este total, 50.31% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.86% a propiedades para uso de oficinas y 42.82% para uso mixto.

Las propiedades estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos, al 2T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.84%.



■ 50.31% Comercial  
■ 6.86% Oficinas  
■ 42.82% Mixto

Número de Propiedades	13
Presencia nacional	4 estados + D.F. y area metropolitana
ARB total / proporcional	620,052 m <sup>2</sup> / 391,264 m <sup>2</sup>
Tasa de ocupación <sup>2</sup>	90.84%

Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 2T16  
<sup>1</sup>Años de apertura incluyen expansiones subsecuentes





## Propiedades Estabilizadas

Al 2T16, 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.

Cabe destacar que para el término del segundo trimestre del 2016 contábamos con un total de 620,052 m<sup>2</sup> de propiedades estabilizadas, consistentes en 1,366 arrendatarios y un promedio acumulado de ocupación de 91 puntos porcentuales. Durante este periodo nuestros desarrollos fueron visitados por más de 33 millones de personas y 7 millones de vehículos; así mismo nuestros desarrollos estabilizados generaron un NOI de Ps. 1,364 millones y Ps. 873 millones correspondientes a nuestro NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de nuestras propiedades estabilizadas al 30 de junio 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	México, D.F.	2010	3,503	100.0%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	México, D.F.	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%	86%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,344	25.0%	8,086	5%	91%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Méx.	2001	61,806	62.5%	38,629	10%	92%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,874	50.0%	19,937	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>311,960</b>	<b>69%</b>	<b>214,045</b>	<b>50.31%</b>	<b>92%</b>	<b>15,107</b>
<b>Uso Oficinas</b>								
Reforma 156	México, D.F.	2011	19,314	75.0%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	México, D.F.	2005	23,241	75.0%	17,431	4%	98%	1,617
<b>Sub total Uso Oficinas</b>			<b>42,555</b>	<b>75%</b>	<b>31,916</b>	<b>6.86%</b>	<b>99%</b>	<b>2,254</b>
<b>Uso mixto</b>								
Paseo Interlomas	Edo. Méx	2011	88,371	50.0%	44,185	14%	98%	3,982
Capital Reforma	México, D.F.	2012	59,814	60.0%	35,888	10%	59%	2,065
Paseo Arcos Bosques	México, D.F.	2008	91,139	50.0%	45,570	15%	96%	3,466
Mazaryk 111	México, D.F.	2008	26,213	75.0%	19,660	4%	96%	710
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>265,537</b>	<b>55%</b>	<b>145,303</b>	<b>42.82%</b>	<b>88%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>620,052</b>	<b>63%</b>	<b>391,264</b>	<b>100%</b>	<b>91%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 94.28%

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



En la siguiente tabla se muestran los resultados operativos de nuestras propiedades al 30 de junio de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps, Millones)			NOI (Ps, Millones)			NOI Proporcional (Ps, Millones)			Renta Mensual por m <sup>2</sup>		
	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
<b>Uso Comercial</b>												
City Walk	10	9	12%	7	6	21%	7	6	21%	334	323	3%
Forum Buenavista	229	248	-8%	172	186	-8%	172	186	-8%	236	229	3%
Forum Tlaquepaque	112	113	0%	96	95	1%	48	48	0%	246	235	4%
La Isla Acapulco	52	50	5%	36	33	9%	30	28	7%	177	183	-3%
Forum Coatzacoalcos	70	72	-2%	52	55	-5%	13	14	-7%	241	249	-3%
Plazas Outlet Lerma	107	106	2%	92	88	5%	58	55	5%	210	201	5%
Forum Culiacán	113	108	5%	82	83	-2%	41	42	-3%	300	298	1%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>694</b>	<b>705</b>	<b>-2%</b>	<b>537</b>	<b>547</b>	<b>-2%</b>	<b>369</b>	<b>378</b>	<b>-2%</b>	<b>237</b>	<b>232</b>	<b>2%</b>
<b>Uso Oficinas</b>												
Reforma 156	29	29	-2%	22	21	6%	17	16	5%	209	209	0%
Torre E 3	88	65	35%	75	47	60%	56	35	61%	565	462	22%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>116</b>	<b>94</b>	<b>24%</b>	<b>98</b>	<b>68</b>	<b>44%</b>	<b>73</b>	<b>51</b>	<b>44%</b>	<b>401</b>	<b>344</b>	<b>16%</b>
<b>Uso mixto</b>												
Paseo Interlomas	248	252	-2%	204	204	0%	102	102	0%	281	273	3%
Capital Reforma	126	97	31%	106	72	47%	64	43	48%	508	416	22%
Paseo Arcos Bosques	324	265	23%	275	218	26%	138	109	26%	514	431	19%
Mazaryk 111	79	71	11%	67	55	22%	50	41	23%	439	366	20%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>778</b>	<b>685</b>	<b>14%</b>	<b>652</b>	<b>550</b>	<b>19%</b>	<b>353</b>	<b>296</b>	<b>19%</b>	<b>419</b>	<b>363</b>	<b>15%</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>	<b>1,589</b>	<b>1,484</b>	<b>7%</b>	<b>1,286</b>	<b>1,165</b>	<b>10%</b>	<b>795</b>	<b>725</b>	<b>10%</b>	<b>325</b>	<b>295</b>	<b>10%</b>
Ingresos proyectos en desarrollo	78			78			78					
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>1,667</b>	<b>1,484</b>	<b>12%</b>	<b>1,364</b>	<b>1,165</b>	<b>17%</b>	<b>873</b>	<b>725</b>	<b>20%</b>	<b>325</b>	<b>295</b>	<b>10%</b>





## Características Contratos de Arrendamiento

Al término del 2T16 las propiedades estabilizadas contaban con un total de 1,366 contratos de arrendamiento con arrendatarios con altas calificaciones crediticias, diversificación por industria y ubicación geográfica. 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.

La siguiente gráfica muestra el porcentaje de los ingresos totales y proporción de la superficie rentable total del portafolio:

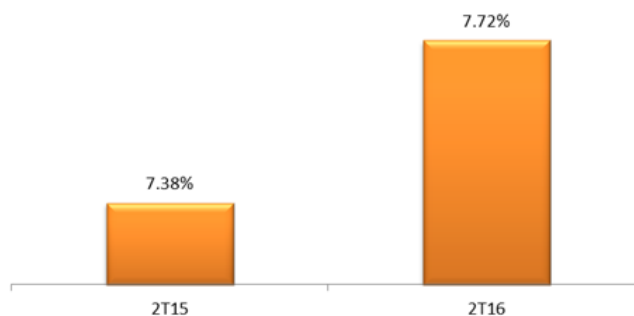
**Porcentaje Promedio de Renta Fija**



## Costo de Ocupación

El costo de ocupacion promedio de los arrendatarios comerciales mas significativos en terminos de ABR y renta fija, este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimineto y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios, para el segundo trimestre fue de 7.38% y el acumulado del 6M16 reporta 7.6%.

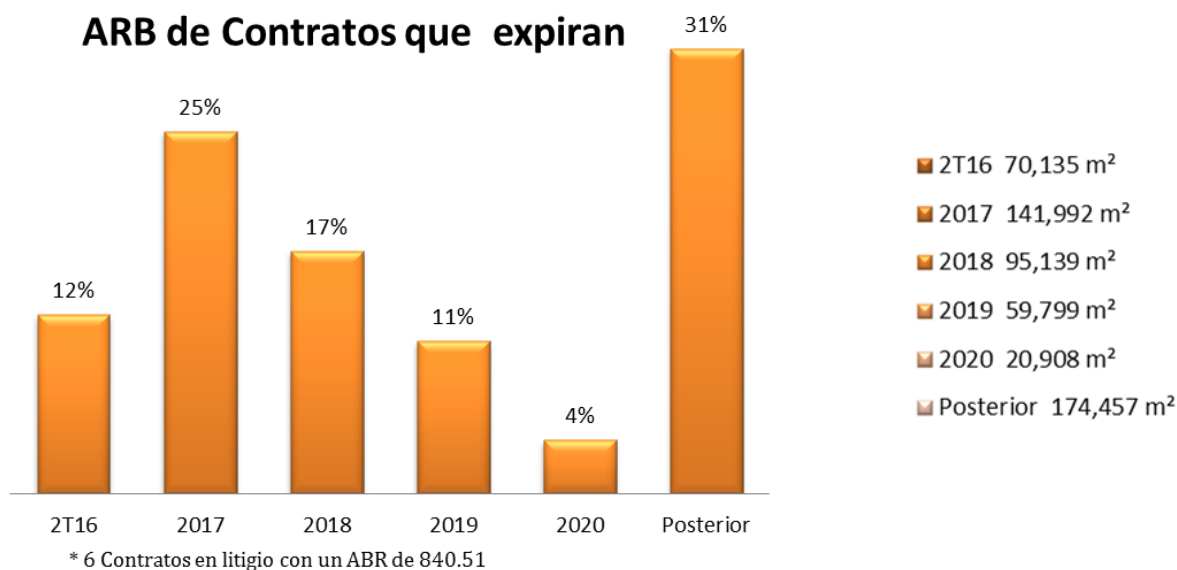
**Costo de Ocupación**





## Vencimiento de Contratos

La siguiente grafica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de las propiedades estabilizadas al 2T16:



Como se puede observar en la tabla anterior, en ningún año se concentran vencimientos con una proporción mayor al 25% del ABR del portafolio estabilizado.

## 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 2T16 fue de 14.5% para las propiedades estabilizadas.

El Lease Spread del portafolio de propiedades estabilizadas para el término del segundo trimestre del año en curso fue calculado sobre 39,728.57 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.

## Renovación de contratos

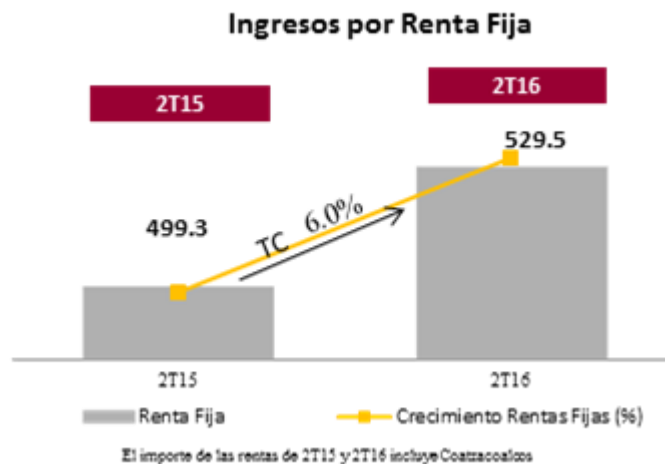
Nuestra tasa de renovación para el segundo trimestre fue del 96.1% en nuestras propiedades estabilizadas.

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016

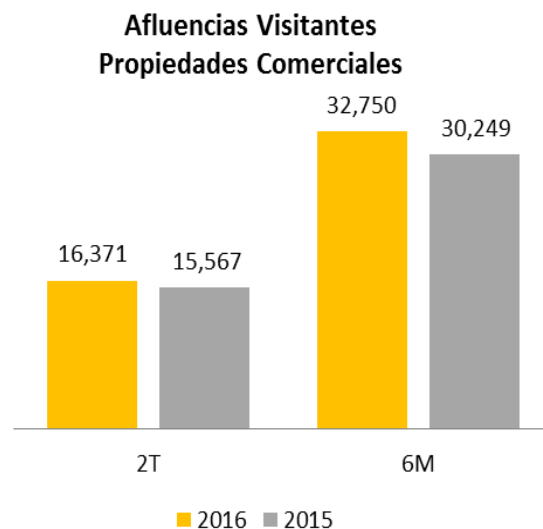


## Ingreso por rentas fijas y número de visitantes.

A) Durante el 2T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 529 millones, mismos que fueron superiores en un 6.0% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2015.



B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 2T16 alcanzaron aproximadamente los 16.37 millones de visitantes, un incremento de 4.92% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015. Si se compara la afluencia de las propiedades estabilizadas durante los 6M16 contra el mismo periodo del año anterior el incremento de la afluencia ascendió a 7.64%.







## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

Gicsa cuenta con 15 proyectos en desarrollo de los cuales 7 ya iniciaron su construcción, así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la república mexicana, incluyendo oportunidades de adquisiciones, 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 nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro; 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 Rentable (m <sup>2</sup> )	Total Superficie Firmada y en Proceso de Firma	
		(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Ampliación Paseo Interlomas	18,567	14,267	76.84%
Fórum Cuernavaca	55,451	30,159	54.39%
La Isla Vallarta	30,060	28,345	94.29%
La Isla Mérida	62,286	23,093	37.08%
Paseo Querétaro	58,505	24,942	42.63%
Paseo Xochimilco	55,943	30,102	53.81%
Paseo Metepec <sup>1</sup>	93,242	15,484	16.61%
<b>Total</b>	<b>374,054</b>	<b>166,392</b>	<b>44.48%</b>

<sup>1</sup> Incluye Power Center y Fashion Mall

Al segundo trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 166,392 m<sup>2</sup> de ABR firmada y en lo proceso de firma, lo cual representa un aumento del 31.5% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado en el trimestre pasado.



## Propiedades en Construcción



### Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR 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 33 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 18,567 m<sup>2</sup> comerciales y 31,893 m<sup>2</sup> de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el segundo semestre de 2017.



<b>Ubicación</b>	Huixquilucan, Estado de México
<b>ARB</b>	50,460 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,775
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps 432.7
<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 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavación y Cimentación	17%	88%	88%
Obra Civil	57%	10%	31%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	12%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>21%</b>	<b>33%</b>

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



# RESULTADOS DEL SEGUNDO 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 ABR 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 sotano, 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. 1,034
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps 426.3
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 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavación y Cimentación	7%	99%	100%
Obra Civil	65%	80%	93%
Instalaciones y Equipos	15%	25%	45%
Acabados y Fachadas	13%	13%	27%
Avance de Obra	100%	64%	77%

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



# RESULTADOS DEL SEGUNDO 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.

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 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.



<b>Ubicación</b>	Cuernavaca, Morelos
<b>ARB</b>	55,451 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,654
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps 412.0
<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 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
<b>Excavacion y Cimentacion</b>	8%	95%	98%
<b>Obra Civil</b>	63%	33%	60%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	22%	10%	27%
<b>Acabados y Fachadas</b>	7%	9%	25%
<b>Avance de Obra</b>	100%	31%	53%

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

# RESULTADOS DEL SEGUNDO 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 ABR total aproximado de 62,286 m<sup>2</sup>; adicionalmente, es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de la zona, situación que 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 segundo semestre de 2017.



<b>Ubicación</b>	Mérida ,Yucatán
<b>ARB</b>	62,286 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 2,162
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps 165.7
<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 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
<b>Excavación y Cimentación</b>	8%	75%	89%
<b>Obra Civil</b>	63%	6%	28%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	14%	0%	2%
<b>Acabados y Fachadas</b>	15%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	100%	10%	25%

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





## Paseo Querétaro

Paseo Querétaro combinara 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, actualmente es el mayor desarrollo planeado en cuanto a componente residencial, área comercial y de servicios médicos y educativos. Paseo Querétaro albergará tiendas departamentales, de ropa, calzado, servicios, cines, gimnasio, área de entretenimiento infantil, así como una extensa variedad de restaurantes.

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 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 segundo semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Centro Sur, Queretaro
<b>ARB</b>	73,505 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada</b>	Ps. 1,992
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps 142.8
<b>Fecha de entrega <sup>1,2</sup></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 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavacion y Cimentacion	17%	40%	65%
Obra Civil	53%	0%	6%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	7%	14%

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





## Paseo Metepec

La obra comenzó en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017. Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per capita del país y será el primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que llegaran por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente 93,242 m<sup>2</sup> distribuidas entre "Power Center" y "Fashion Mall". Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



<b>Ubicación</b>	Metepec, Estado de México
<b>ARB<sup>3</sup></b>	12,684 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada<sup>1,2,3</sup></b>	Ps. 544
<b>Capex a la fecha<sup>1,2,3</sup></b>	Ps 98.6
<b>Fecha de entrega<sup>3</sup></b>	Primer Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 Se refiere a Power Center

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
<b>Excavación y Cimentación</b>	34%	70%	70%
<b>Obra Civil</b>	41%	0%	0%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	15%	0%	0%
<b>Acabados y Fachadas</b>	9%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	100%	24%	24%

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



## Paseo Xochimilco

El proyecto estará localizado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la 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 debido a que en la actualidad por 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 ABR total de aproximadamente 55,943 m<sup>2</sup>. La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Xochimilco, DF
ARB	55,943 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 2,649
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps 48.0
Fecha de entrega	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 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Demolicion	2%	50%	50%
Excavacion y Cimentacion	20%	0%	4%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	1%	2%





## Estado Consolidado de Resultados Integrales

### Ingresos

- I. **Ingresos por arrendamiento y premios.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 617 millones, un incremento de 6% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 582 millones, se debe a un ritmo de crecimiento menor principalmente a que en la base comparativa se reconocieron 40 millones de premios sin embargo, el los 6M16 se registró un incremento de 17%.
- II. **Ingresos por mantenimiento y publicidad.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 89 millones, un incremento de 13% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 79 millones, debido principalmente al incremento en mantenimiento de Capital Reforma, Arcos Bosques, Buenavista y Mazarik 111.
- III. **Ingresos por estacionamiento y servicios de operación.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro decreció a Ps. 59 millones, un decremento de -8% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 64 millones, debido principalmente a que en el 2015 se realizó el acondicionamiento del hotel en Fórum Buenavista
- IV. **Ingresos por fees de servicios.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 100 millones, un incremento de 27% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 79 millones, debido principalmente a los fees de obra a terceros.
- V. **Total otros ingresos de operación.** El importe registrado en este rubro descendió -11% de Ps. 344 millones, el trimestre de 2T16 comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 389 millones, debido principalmente a la disminución por la venta de espacios de oficinas corporativas y los guantes en los proyectos Xochimilco, Isla Vallara Isla Cancún II.

### Costos y Gastos

- I. **Costos de obra terceros.** Los costos de reembolsos disminuyeron -27%, siendo Ps. 209 millones en el 2T16 comparados con los Ps. 288 millones al 2T15, debido principalmente a una disminución de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros
- II. **Total de Gastos.** Los costos de reembolsos disminuyeron -20%, siendo Ps. 256 millones en el 2T16 comparados con los Ps. 317 millones al 2T15, debido principalmente a la disminución de gastos de operación y gastos extraordinarios.

### Utilidad de Operación.

La utilidad de operación incrementó el 424%, al pasar de Ps. 753 millones de 2T16 a Ps. 144 millones al cierre de 2T15, debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.





## **Costos Financieros –Neto.**

El costo financiero neto aumento de a Ps. 620 millones al 2T16 Ps. 121 millones al 2T15, esto debido principalmente a la perdida cambiaria del periodo.

## **Utilidad Neta Consolidada.**

La utilidad neta consolidada al 2T16 fue de Ps. 166 millones, lo que representó una disminución del -17% con respecto al 2T15 de Ps. 199, principalmente debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión y efectos cambiarios.

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

El NOI en el 2T16 fue de Ps. 667 millones lo que representa un incremento de 8.08% comparado con los Ps. 617 millones al 2T15. El NOI proporcional de GICSA en el 2T16 fue de Ps. 435 millones lo que representa un incremento del 1.4% comparado con los Ps. 429 millones al 2T15. El margen NOI en el 2T16 fue de 81.3%.

## **EBITDA Consolidado.**

El EBITDA consolidado al 2T16 fue de Ps. 730 millones lo que representa un incremento de 7.7% comparado con los Ps. 678 millones al 2T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 2T16 fue de Ps. 497 millones lo que representa un incremento del 1% comparado con los Ps. 490 millones al 2T15. El margen EBITDA en el 2T16 fue de 81%. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido al reconocimiento de premios e incremento de los ingresos por Fee de Obra.



## Estado de Posición Financiera

### *Principales Rubros del Activo*

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

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue Ps. 5,570 millones, presenta un decremento de -12% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado principalmente a las inversiones inmobiliarias en el pipeline.

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

El saldo de esta cuenta en el 2T16 fue de Ps. 693 millones, presentando un incremento del 24% 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 2T16 fue de Ps. 207 millones, presentando un incremento del 120% 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 2T16 fue Ps. 38,934 millones, presentando un incremento del 5% 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**

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

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue de Ps. 7,957 millones, presentando un incremento del 22% con respecto a los Ps. 6,530 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por las nuevas disposiciones de crédito para Masaryk 111, Paseo Interlomas, fluctuación cambiaria y disminución por pre pago del crédito City walk y Buenavista.

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 2T15 como al cierre del 2T16:

	2T16	2T15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
<b>Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>744</b>	<b>548</b>	<b>35.60%</b>	<b>1,360</b>	<b>1,026</b>	<b>32.60%</b>
<b>Menos:</b>						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(1)</sup>	72	69	4%	144	143	1%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción <sup>(1)</sup>	262	216	21%	337	416	-19%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(2)</sup>	0	61	-100%	7	92	-93%
Ingresos derivados por guantes terceros <sup>(4)</sup>	10	43	-77%	30	59	-50%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(34)	(36)	-4%	(70)	(72)	-2%
<b>Más:</b>						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(1)</sup>	67	64	4%	124	122	1%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(1)</sup>	209	326	-36%	311	507	-39%
Amortizaciones y Gastos extraordinarios <sup>(5)</sup>	27	99	-73%	63	220	-72%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(11)	(8)	34%	(19)	(16)	25%
Depreciación	5	2	129%	11	9	13%
<b>EBITDA</b>	<b>730</b>	<b>678</b>	<b>7.63%</b>	<b>1,402</b>	<b>1,230</b>	<b>13.98%</b>
<b>Menos:</b>						
Gasto corporativo	(71)	(35)	104%	(139)	(69)	101%
Ingresos por servicios a terceros	134	96	40%	177	134	32%
<b>NOI</b>	<b>667</b>	<b>617</b>	<b>8.08%</b>	<b>1,364</b>	<b>1,165</b>	<b>17.06%</b>
<b>Menos:</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	233	188	24%	491	440	12%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>434</b>	<b>429</b>	<b>1.24%</b>	<b>873</b>	<b>725</b>	<b>20.37%</b>
<b>Más:</b>						
Gasto corporativo	(71)	(35)	104%	(139)	(69)	101%
Ingresos por servicios a terceros	134	96	40%	177	134	32%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>497</b>	<b>490</b>	<b>1.48%</b>	<b>911</b>	<b>790</b>	<b>15.31%</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.





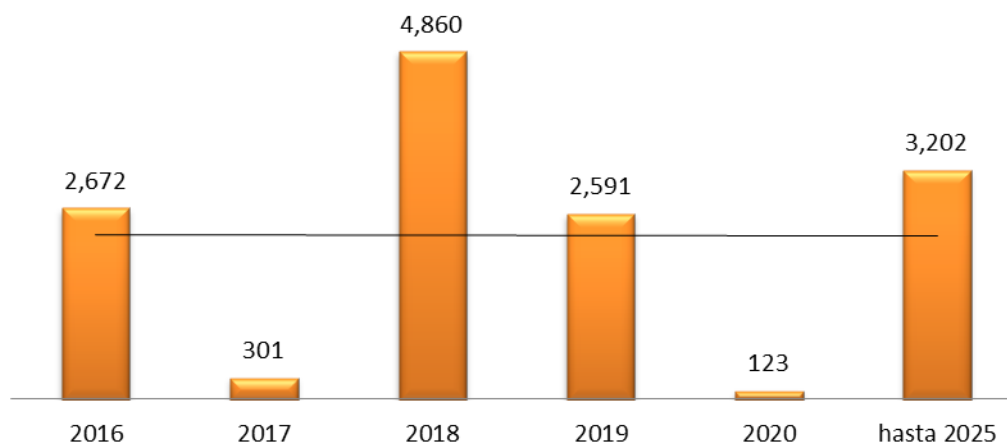
## Análisis Deuda

Análisis de deuda	6M16	6M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	13.749	9.864	39.38%
Deuda Proporcional GICSA	9.157	6.313	45.05%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	27.5%	25.3%	8.54%
% En moneda Local (Ps.)	50.8%	41.2%	-
% En moneda extranjera (DIs)	49.2%	58.8%	-

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 2T16.

(2) Incluye deuda Coatzacoalcos.

## Amortización de Deuda



# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



## Cobertura de Análisis

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

## Conferencia Telefónica

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

### **Viernes, 29 de Julio de 2016**

12:00 p.m. Hora del Este

11:00 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**



## 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 junio 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 620,052 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 391,264 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.



# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



## Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T16	2T15	Variación 2T16 vs 2T15	6M16	6M15	Variación 6M16 vs 6M15
Ingresos por arrendamiento y premios	617	582	6%	1,263	1,125	12%
Ingresos por mantenimiento, publicidad y cam	89	79	12%	190	164	16%
Estacionamiento y servicios de operación	59	64	-8%	167	133	26%
Ingresos por fee de servicios	100	79	27%	129	117	10%
<b>Total Ingresos de operación</b>	<b>865</b>	<b>804</b>	<b>8%</b>	<b>1,749</b>	<b>1,539</b>	<b>14%</b>
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad	72	69	5%	144	143	1%
Ingresos de obra terceros	262	216	22%	337	416	-19%
Ingreso por premios terceros	10	43	-78%	29	60	-52%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	(0)	61	-100%	7	92	-93%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>344</b>	<b>389</b>	<b>-11%</b>	<b>517</b>	<b>711</b>	<b>-27%</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,209</b>	<b>1,193</b>	<b>1%</b>	<b>2,266</b>	<b>2,250</b>	<b>1%</b>
Costo de obra terceros	(209)	(288)	-27%	(305)	(457)	-33%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(38)	-100%	(6)	(51)	-89%
<b>Total Costos</b>	<b>(209)</b>	<b>(325)</b>	<b>-36%</b>	<b>(311)</b>	<b>(507)</b>	<b>-39%</b>
Gastos de operación inmuebles propios y terceros	(152)	(183)	-17%	(381)	(418)	-9%
Gastos empresas de servicios	(71)	(35)	105%	(139)	(69)	101%
Gastos extraordinarios	0	(69)	-100%	(5)	(162)	-97%
Amortización y Depreciación	(33)	(31)	5%	(69)	(68)	2%
<b>Total de gastos</b>	<b>(256)</b>	<b>(318)</b>	<b>-20%</b>	<b>(594)</b>	<b>(716)</b>	<b>-17%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(465)</b>	<b>(643)</b>	<b>-28%</b>	<b>(904)</b>	<b>(1,224)</b>	<b>-26%</b>
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación</b>	<b>745</b>	<b>550</b>	<b>35%</b>	<b>1,362</b>	<b>1,026</b>	<b>33%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	10	(253)	-104%	778	1,982	-61%
Venta de otros proyectos	(5)	(70)	-93%	(2)	20	-111%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	3	(83)	-104%	10	(79)	-113%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>753</b>	<b>144</b>	<b>424%</b>	<b>2,147</b>	<b>2,949</b>	<b>-27%</b>
Intereses Ganados	56	18	220%	102	37	176%
Intereses Pagados	(209)	(136)	53%	(398)	(312)	27%
Utilidad Cambiaria neta	(468)	240	-295%	(568)	(254)	124%
Costos financieros - Neto	(620)	121	-612%	(864)	(529)	63%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>133</b>	<b>265</b>	<b>-50%</b>	<b>1,283</b>	<b>2,420</b>	<b>-47%</b>
Impuestos a la utilidad	32	(66)	-149%	(296)	(1,065)	-72%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>165</b>	<b>199</b>	<b>-17%</b>	<b>987</b>	<b>1,355</b>	<b>-27%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	224	245	-8%	703	739	-5%
Participación no controladora	(59)	(47)	27%	284	616	-54%

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



## Estado de Posición Financiera

Al 30 de junio de 2016 comparado con el Estado Proforma de Situación Financiera al 30 de junio de 2015

(Cifras en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2016	Diciembre 2015	Variación
<b>Activo</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,540	5,965	-7%
Efectivo restringido	30	343	-91%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	693	559	24%
Impuestos acreditables	976	862	13%
Anticipo para desarrollo de proyectos	207	94	120%
Partes Relacionadas	552	408	35%
<b>Total activo circulante</b>	<b>7,998</b>	<b>8,232</b>	<b>-3%</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>			
Pagos anticipados	85	39	116%
Propiedades de inversión	38,934	37,053	5%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,314	917	43%
Inversiones en acciones	759	785	0%
Provision de Impuesto diferido	975	1,092	-11%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>42,068</b>	<b>39,887</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>50,065</b>	<b>48,119</b>	<b>4%</b>

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016



## *Pasivo y Capital Contable*

### **PASIVO CIRCULANTE**

Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,597	1,438	11%
Porcion circulante de los prestamos bancarios	2,704	3,431	-21%
Rentas otorgadas en garantía y premios	62	71	-12%
Partes Relacionadas	450	408	10%
Impuesto a la utilidad	298	343	-13%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,111</b>	<b>5,691</b>	<b>-10%</b>

### **PASIVO NO CIRCULANTE**

Préstamos bancarios a LP	7,957	6,530	22%
Certificado Bursatil	2960	2981	-1%
pasivo laboral	33	33	0%
Anticipo de clientes	71	76	-8%
Rentas recibidas en garantía y premios	367	424	-14%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provision de Impuesto diferido	6,657	6,412	0%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>18,609</b>	<b>17,021</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>23,720</b>	<b>22,712</b>	<b>4%</b>

Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(48)	0	0%
Resultados acumulados	8,775	8,072	9%
Prima en suscripcion de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controlador:</b>	<b>18,959</b>	<b>18,304</b>	<b>4%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>7,387</b>	<b>7,103</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,346</b>	<b>25,407</b>	<b>4%</b>

<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>50,065</b>	<b>48,119</b>	<b>4%</b>
--	---------------	---------------	-----------