



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016

Gicsa México

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

Rodrigo Assam Bejos
Director de 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



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016

México, Distrito Federal, a 22 de Febrero de 2017 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T16") y los doce meses ("2016") del periodo terminado al 31 de diciembre 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 incremento de 56,689 m², cerrando el trimestre con un total de 680,819 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en proceso de estabilización al cierre del 4T16. El ABR proporcional de GICSA al 4T16 es de 423,573 m².
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T16 fue de Ps. 340, un aumento de 9% comparado con el 4T15 que fue de Ps. 311.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado de 6.76% en 2016, esto como resultado del 13% de aumento en ventas mismas tiendas en el 4T16.
- Al el término del 2016 se registró un total acumulado de 68 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado.

Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo al 4T16 alcanzó los Ps. 791 millones, lo que representa un incremento del 24% comparado con 4T15.
- El EBITDA consolidado para el 4T16 fue de Ps. 758 millones y el anual fue de Ps. 2,848 millones representando un crecimiento de 17% y 11% respectivamente con relación a los mismos periodos del 2015.
- La deuda financiera consolidada al 4T16 fue de Ps. 18,375 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 13,322 millones, resultando una relación préstamo valor de 33%.
- Este año se completó de manera exitosa el programa de certificados bursátiles por Ps. 6,000 millones.



Pipeline

- En Diciembre del 2016 se llevó a cabo la apertura de La Isla Vallarta y la primer fase de Forum Cuernavaca, agregando 56,689 m² de ABR al portafolio en proceso de estabilización.
- A principios de 2017 se inició la construcción en los proyectos Masaryk 169 y Explanada Pachuca.
- A la fecha, la comercialización de las propiedades en desarrollo registra un avance de 130,140 m² en ABR firmada, lo cual representa un 34% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Me es grato presentar los sólidos resultados de la compañía para el cuarto trimestre del 2016. Este año, a pesar de un entorno político y económico complicado y de alta volatilidad en los mercados financieros, en GICSA mantenemos nuestra confianza en el país y continuamos con la ejecución de nuestros planes y estrategias de crecimiento. Lo anterior fundamentado en los buenos resultados financieros y operativos durante el último año, así como las positivas perspectivas de crecimiento manifestadas por nuestros principales socios comerciales; asimismo nuestros principales indicadores en el inicio de este año se mantienen con perspectivas positivas. En línea con lo anterior, GICSA está en un constante proceso de evaluación en los mercados en los que participamos y en virtud de un panorama de sobreoferta en el mercado de oficinas en la ciudad de México, aunado a una alta necesidad de productos inmobiliarios innovadores en ciudades con alto crecimiento demográfico y económico en el interior de la república, decidimos lanzar nuestra nueva categoría de centros comerciales Mallertainment, con la marca Explanada y reducir nuestra exposición al mercado de oficinas.

En relación a nuestro portafolio de propiedades en desarrollo me complace informarles que en el mes de diciembre concretamos la entrega e iniciamos operaciones en las dos primeras propiedades de nuestro pipeline, *La Isla Vallarta* y *Forum Cuernavaca* en su primera fase. Anuncio con gusto también que en las últimas semanas arrancamos obras en Explanada Pachuca y Masaryk 169 y que continuamos con avances importantes en el resto de las propiedades que actualmente se encuentran en construcción.

Este año, a pesar del difícil entorno vivido en los últimos meses, completamos de manera exitosa nuestro programa de certificados bursátiles por Ps. 6,000 millones iniciado a finales de 2015. Esto, aunado a las líneas de financiamiento de construcción ya obtenidas a nivel proyecto nos asegura los recursos necesarios para el desarrollo de nuestro pipeline.

Con respecto a nuestro desempeño operativo cerramos el año con sólidos indicadores. Cerramos el año con una tasa de ocupación de 90.4% en nuestras propiedades y una tasa de renovación del 98%, una importante muestra de la demanda por espacios comerciales y de oficinas. El precio promedio de arrendamiento por m² alcanzó los 340 pesos, representando un incremento del 9% respecto al mismo periodo del año anterior. Las ventas mismas dentro de nuestras propiedades mostraron un crecimiento del 13%.

En cuanto a nuestro desempeño financiero, cerramos el año con un EBITDA consolidado de Ps. 2,848 millones lo que representa un crecimiento del 17% respecto al año anterior. El margen operativo en nuestras propiedades se mantuvo estable en 81.8% para el cierre del año.

En GICSA estamos satisfechos con nuestros resultados del año y reiteramos nuestro compromiso para mantener el ritmo de crecimiento responsable y sostenido de la empresa, para lo cual contamos con un equipo altamente capaz en todos los niveles de nuestra organización.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio estabilizado de 13 propiedades y 2 en proceso de estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 680,819 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 62%.
2. Los 15 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 1,039,961 m² de ABR al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 80%.
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	12M16	12M15	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	680,819	619,501	10%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	423,573	391,095	8%
Tasa de Ocupación	90.42%	90.71%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 340	Ps. 311	9%
Costo de Ocupación	6.76%	7.15%	-
Tasa de Renovación ¹	98.58%	97.78%	-

¹ La tasa de ocupación no incluye la primer fase de Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

Indicadores Financieros (millones de pesos)	4T16	4T15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 791	Ps 638	24%	Ps 2,845	Ps 2,506	14%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 476	Ps 416	14%	Ps 1,792	Ps 1,588	13%
Margen NOI	80.50%	80.46%	-	81.89%	81.22%	-
EBITDA	Ps 758	Ps 649	17%	Ps 2,848	Ps 2,560	11%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 443	Ps 427	4%	Ps 1,795	Ps 1,642	9%
Utilidad neta	-Ps 195	Ps 559	-135%	Ps 1,104	Ps 2,996	-63%
Utilidad neta proporcional GICSA	-Ps 296	Ps 127	-333%	Ps 596	Ps 1,641	-64%
Deuda Financiera	Ps 18,375	Ps 13,141	40%	Ps 18,375	Ps 13,141	40%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 13,322	Ps 9,080	47%	Ps. 13,322	Ps 9,080	47%

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016

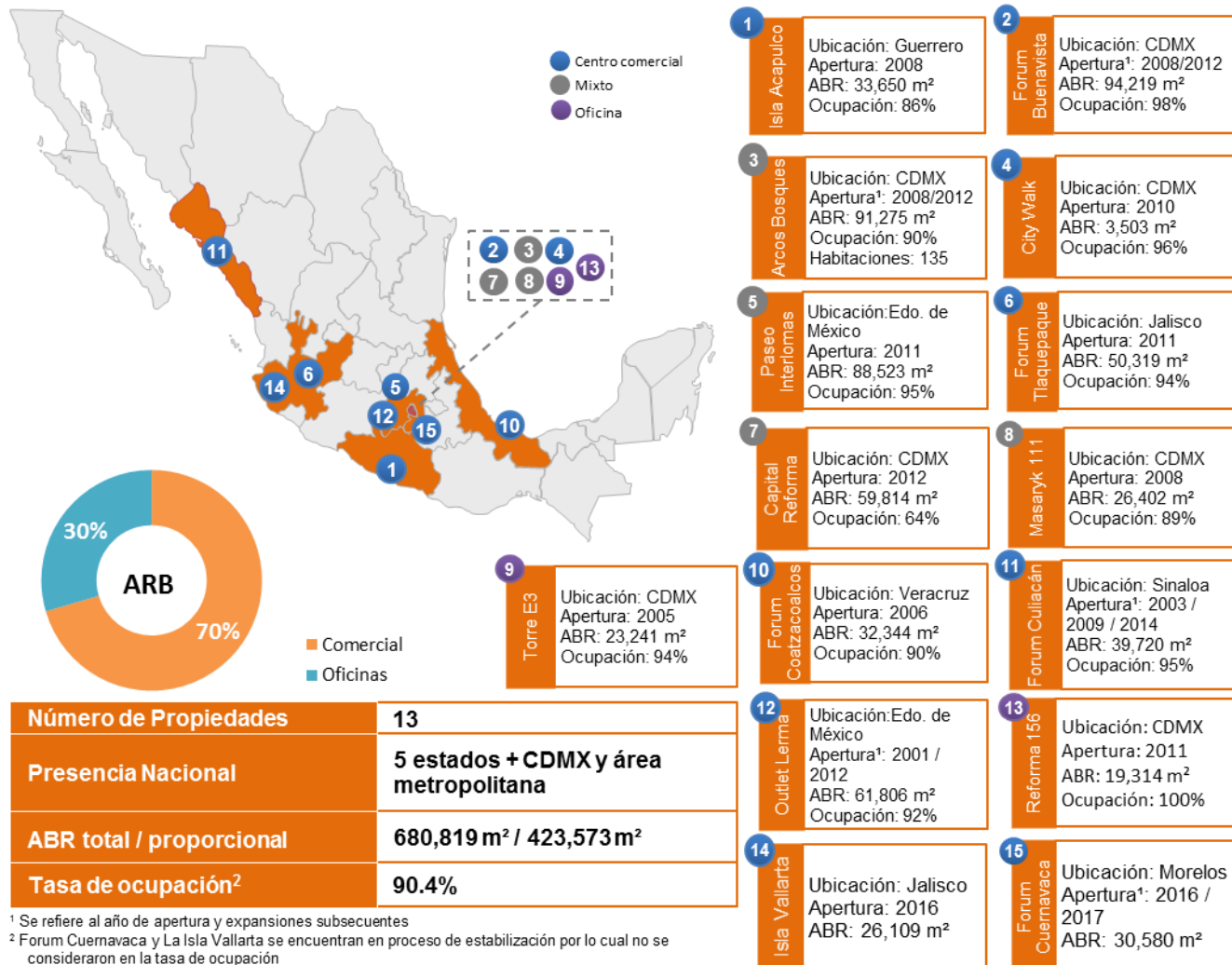


Portafolio Estabilizado

Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, las 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización totalizan 680,819 m² de ABR, de este el 54.7% corresponde a propiedades de uso comercial, 39.1% a propiedades de uso mixto y 6.3% a oficinas.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 4T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.4%.



¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes

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

Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 4T16

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



Propiedades Estabilizadas

Al 4T16, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, están conformadas por nueve 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, con una antigüedad promedio de 8 años.

Al cierre del 2016 los desarrollos fueron visitados por más de 68 millones de personas y 15 millones de vehículos; así mismo los proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,845 millones y Ps. 1,792 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de diciembre de 2016:

Portafolio estabilizado	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
Uso Comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,219	100%	94,219	15%	98%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50%	25,160	8%	94%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	5%	86%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,344	25%	8,086	5%	90%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	63%	38,629	10%	92%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	95%	2,553
Sub total Comercial			315,562	69%	217,723	51%	93%	15,107
Uso Oficinas								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,314	75%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	75%	17,431	4%	94%	1,617
Sub total Oficinas			42,555	75%	31,916	7%	96%	2,254
Uso mixto								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50%	44,262	14%	95%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60%	35,888	10%	64%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,275	50%	45,637	15%	90%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,402	75%	19,802	4%	89%	710
Sub total Mixto			266,014	55%	145,589	43%	86%	10,223
Total Portafolio Estabilizado			624,130	63%	395,228	100%	90%	27,584

*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 93.19%

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de diciembre de 2016:

Propiedades Portfolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual por m ²		
	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
Uso Comercial												
City Walk	20	18	12%	15	14	11%	15	14	11%	339	333	2%
Forum Buenavista	424	445	-5%	331	335	-1%	331	335	-1%	229	235	-3%
Forum Tlaquepaque	229	222	3%	196	191	3%	98	95	3%	246	245	0%
La Isla Acapulco	95	92	3%	61	61	0%	51	51	0%	165	190	-13%
Forum Coatzacoalcos	139	142	-3%	95	109	-13%	24	27	-13%	244	239	2%
Plazas Outlet Lerma	215	211	2%	185	175	6%	116	109	6%	216	208	4%
Forum Culiacán	231	219	5%	165	182	-10%	82	91	-10%	309	300	3%
Sub total Comercial	1,352	1,349	0.3%	1,048	1,066	-1.7%	717	723	-0.8%	236	237	0%
Uso Oficinas												
Reforma 156	61	58	4%	47	44	5%	35	33	5%	230	209	10%
Torre E 3	181	145	25%	153	118	29%	115	89	29%	616	511	21%
Sub total Uso Oficinas	242	204	19%	200	163	23%	150	122	23%	434	370	18%
Uso mixto												
Paseo Interlomas	491	501	-2%	389	423	-8%	195	211	-8%	286	280	2%
Capital Reforma	264	205	29%	220	149	47%	132	90	47%	546	462	18%
Paseo Arcos Bosques	695	561	24%	580	464	25%	290	232	25%	571	468	22%
Masaryk 111	160	146	9%	136	121	12%	102	91	12%	522	403	29%
Sub total Uso Mixto	1,609	1,413	14%	1,325	1,157	15%	719	623	15%	457	391	17%
Total portafolio estabilizado	3,203	2,965	8%	2,574	2,386	8%	1,586	1,468	8%	340	311	9%
Total proyectos en desarrollo	271	120		271	120		206	120				
Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo	3,474	3,085	13%	2,845	2,506	14%	1,792	1,588	13%	340	311	9%

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

Propiedades en proceso de estabilización

Como parte de su proceso de expansión, GICSA agrego 2 nuevos centros comerciales a su portafolio. Estos se encuentran en proceso de estabilización por lo que su contribución a la generación de flujo de efectivo para la empresa se verá reflejado en el siguiente periodo.

Portafolio en proceso de estabilización	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)
Uso Comercial					
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jal.	2016	26,109	50%	13,055
Forum Cuernavaca ¹	Cuernavaca, Mor	2016	30,580	50%	15,290
Total Portafolio Estabilizado			56,689	50%	28,345

¹ Primer etapa

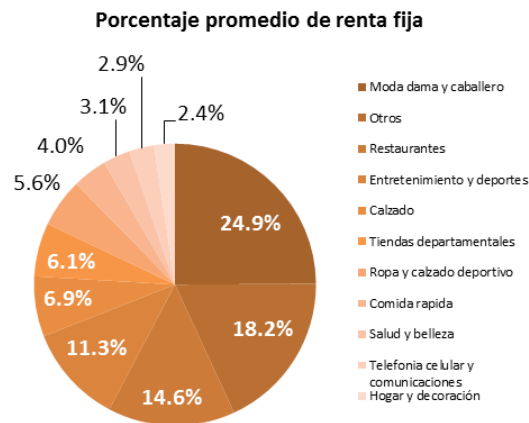


Características Contratos de Arrendamiento

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.

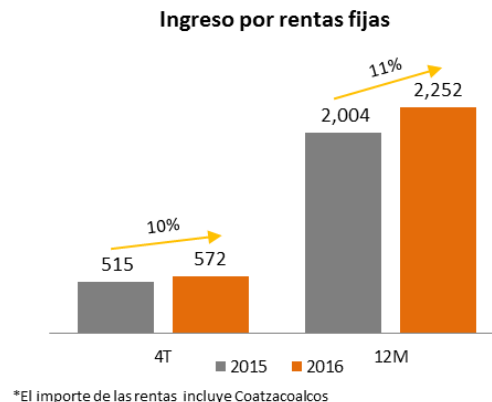
Al término del 4T16 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,382 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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



Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 572 millones, mismos que fueron superiores en un 11% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2015, esto como consecuencia al incremento natural de las rentas y a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en dólares americanos.

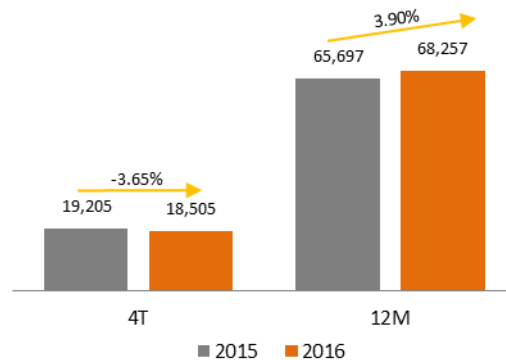




Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 2016 fue de aproximadamente 68 millones de visitantes, un incremento de 3.75% comparado con el número de visitantes con el 2015.

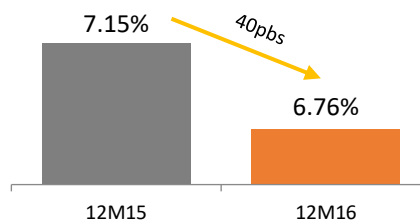
Afluencias de visitantes en propiedades comerciales



Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija al cierre del 2016 fue de 6.76%, esto como resultado al incremento del 13.37% en ventas mismas tiendas.

Costo de Ocupación



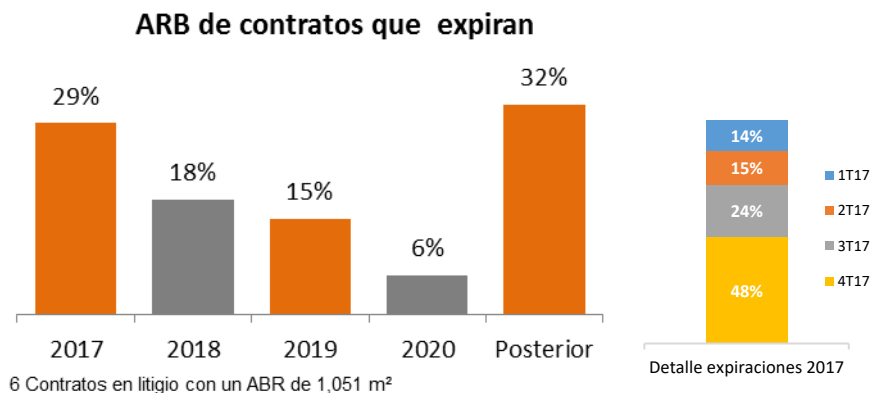
Renovación de contratos

Al cierre del cuarto trimestre se renovaron 122,591 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.58%, de los cuales el 100% corresponde a oficinas y el 98.46% 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 4T16.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2017	573	165,329 m ²	29%
2018	287	99,640 m ²	18%
2019	329	82,366 m ²	15%
2020	67	34,225 m ²	6%
Posterior	120	181,700 m ²	32%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2017 se concentra una expiración de contratos proporcional al 29% del ABR del portafolio estabilizado, de este porcentaje el 28.8% corresponde a vencimientos para el primer semestre del 2017, resultando una proporción del 9.2% de los ingresos totales obtenidos por concepto de renta fija. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en el 2017 ya se encuentran en proceso de negociación.

Lease Spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basada en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el cuarto trimestre del 2016 se realizó tomando los 122,591 m² que fueron renovados.

Al cierre del 4T16 el Lease spread fue de 12.8% para las propiedades estabilizadas, de los cuales 20.4% corresponde a edificios de oficinas y 5.2% a centros comerciales; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija por arriba de la inflación en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.



Proyectos en Desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 16 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción; con relación a los 7 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.

Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A partir del presente trimestre se elimina de este reporte la superficie que se encuentra en proceso de firma y solo muestra la superficie firmada; Cabe mencionar que los proyectos que han comenzado su construcción en el último trimestre aun no son añadidos en este reporte.

A continuación, se muestran los avances en la comercialización de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada	
	Rentable (m ²)	(m ²)	%
Uso comercial			
La Isla Vallarta	26,109	21,707	83%
Forum Cuernavaca ¹	54,611	26,968	49%
Ampliación Paseo Interlomas	39,662	15,825	40%
La Isla Mérida	57,389	13,242	23%
Paseo Querétaro	59,535	17,240	29%
Paseo Metepec	92,323	12,459	13%
Paseo Xochimilco	49,316	22,699	46%
Total	378,945	130,140	34%

1 La primer fase de Forum Cuernavaca se aperturo con 30,580 m²

Al cuarto trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 130,140 m² de ABR firmada.

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.



Propiedades en Construcción



Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 62,268 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015, al término del trimestre contaba con un avance de 49 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 39,662 m² comerciales y 22,606 m² de oficinas. Se contempla que esta ampliación inicie operaciones durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
ABR	62,268 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,667
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 686
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 septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	89%	93%
Obra Civil	57%	46%	54%
Instalaciones y Equipos	13%	7%	15%
Acabados y Fachadas	12%	2%	4%
Avance de Obra	100%	43%	49%

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

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



Forum Cuernavaca

Forum Cuernavaca es una de las propiedades destinadas a uso comercial y la cual apertura su primer etapa en el segundo semestre de 2016.

El complejo cuenta con un ABR total de 54,611 m², de los cuales 30,580 m² se abrieron al término del presente trimestre; Forum Cuernavaca está estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Se estima que la construcción total concluya en el primer semestre 2017 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.



Ubicación	Cuernavaca, Morelos
ABR	54,611 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,142
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 824
Fecha de entrega	Primer Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 La primer etapa se abieturo con 30,580 m²

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	98%	100%
Obra Civil	63%	73%	89%
Instalaciones y Equipos	22%	58%	82%
Acabados y Fachadas	7%	52%	70%
Avance de Obra	100%	70%	87%

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

RESULTADOS DEL CUARTO 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 de aproximadamente 57,389 m²; 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
ABR	57,389 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,634
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 518
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 septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	95%	98%
Obra Civil	63%	42%	62%
Instalaciones y Equipos	14%	12%	19%
Acabados y Fachadas	15%	0%	3%
Avance de Obra	100%	36%	50%

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

RESULTADOS DEL CUARTO 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 ABR promedio de 87,340 m². La construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y se estima que comience operaciones en el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Cholula, Puebla
ABR	87,340 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,225
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 250
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 septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	25%	67%	90%
Obra Civil	53%	4%	6%
Instalaciones y Equipos	12%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	19%	26%

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

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

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 74,532 m², con una distribución aproximada de 59,532 m² comerciales y 15,000 m² de oficinas. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Querétaro
ABR	74,532 m ²
Inversión total estimada	Ps. 1,844
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 493
Fecha de entrega ^{1,2}	Primer semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	82%	93%
Obra Civil	53%	14%	40%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	22%	37%

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

RESULTADOS DEL CUARTO 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 ABR total de aproximadamente de 92,324 m², sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.

Después de haber estado detenido por un rediseño integral del proyecto, anunciamos que Metepec reinicio su construcción a finales del 2016.



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	93,242 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 2,421
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 107
Fecha de entrega	Segundo semestre 2019

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	21%	0%	23%
Obra Civil	32%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	32%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	0%	3%

RESULTADOS DEL CUARTO 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 ABR total de aproximadamente 49,316 m². En el trimestre se terminó con el rediseño del proyecto y actualmente se encuentra en proceso de ingeniería estructural.



Ubicación	Xochimilco, Ciudad de México
ABR	49,316 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,909
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 70
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 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Demolición	2%	50%	50%
Excavación y Cimentación	20%	11%	25%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	3%	6%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=69>

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



Estado de Posición Financiera

Estado de Situación Financiera Consolidado comparado del 31 de diciembre de 2015 al 31 de diciembre de 2016.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Variación
ACTIVOS			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,421	5,965	-9%
Efectivo restringido	333	343	-3%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	787	559	41%
Impuestos por cobrar	1,185	862	37%
Anticipo para desarrollo de proyectos	1,562	94	1561%
Partes relacionadas	612	408	50%
Total activo circulante	9,900	8,232	20%
<i>Activo no circulante</i>			
Depositos en garantía y pagos anticipados	147	39	273%
Propiedades de inversión	40,559	37,053	9%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	2,675	917	192%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	834	785	6%
Provisión de impuesto diferido	401	881	-54%
Total activo no circulante	44,616	39,676	12%
TOTAL ACTIVO	54,516	47,908	14%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
<i>Pasivo circulante</i>			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,521	1,438	6%
Porción circulante de préstamos bancarios	482	3,431	-86%
Rentas otorgadas en garantía y premios	56	71	-21%
Partes relacionadas	655	408	60%
Impuestos por pagar	384	343	12%
Total pasivo circulante	3,097	5,691	-46%
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a largo plazo	11,996	6,530	84%
Certificados bursátiles	5,897	2,981	98%
Provisión y beneficios a los empleados	37	33	15%
Anticipo de clientes	83	76	9%
Rentas recibidas en garantía y premios	391	424	-8%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuesto diferido	6,465	6,201	4%
Total pasivo no circulante	25,434	16,810	51%
TOTAL PASIVO	28,531	22,501	27%
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(110)	0	0%
Resultados acumulados	8,667	8,072	7%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	18,790	18,304	3%
Participación no controladora	7,194	7,103	1%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	25,984	25,407	2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	54,515	47,908	14%

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



Estado Consolidado de Resultados Integrales

Para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 y declaración de resultado global consolidado para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2015.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T16	4T15	Variación 4T16 vs 4T15	12M16	12M15	Variación 12M16 vs 12M15
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	743	638	16%	2,659	2,320	15%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	115	112	2%	418	378	11%
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	281	272	3%	497	464	7%
Ingresos por fee de servicio	(62)	(8)	672%	127	167	-24%
Total ingresos de operación	1,078	1,014	6%	3,700	3,329	11%
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	71	62	15%	281	275	2%
Ingresos para la ejecución de obra de terceros	(474)	87	-644%	162	673	-76%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	62	61	2%	112	152	-26%
Total otros ingresos de operación	(341)	210	-262%	555	1,100	-49%
Total Ingresos	737	1,224	-40%	4,256	4,428	-4%
Costo de obra	369	(178)	-308%	(179)	(816)	-78%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(46)	(36)	30%	(77)	(86)	-11%
Total Costos	323	(213)	-252%	(256)	(902)	-72%
Gastos por operación de inmuebles propios y de terceros	(341)	(309)	10%	(956)	(903)	6%
Gastos por servicios de administración	(235)	(222)	6%	(416)	(327)	27%
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones	(0.74)	45	-102%	(11)	(86)	-87%
Amortización y Depreciación	4	(29)	-114%	(101)	(111)	-10%
Total de gastos	(573)	(515)	11%	(1,484)	(1,427)	4%
Total de costos y gastos	(249)	(728)	-66%	(1,740)	(2,329)	-25%
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	488	496	-2%	2,516	2,099	20%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	286	213	34%	1,146	3,795	-70%
Otros gastos	(33)	26	-227%	(37)	(56)	-33%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	17	151	-89%	27	25	6%
Utilidad de operación	758	886	-14%	3,651	5,863	-38%
Intereses Ganados	72	20	254%	210	88	138%
Intereses Pagados	(292)	(99)	196%	(878)	(537)	63%
Ingresos financieros	-	-	0%	1,798	3,655	-51%
Costos financieros	(346)	(74)	368%	(2,896)	(5,173)	-44%
Costos financieros - Neto	(566)	(152)	272%	(1,766)	(1,966)	-10%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	192	733	-74%	1,885	3,897	-52%
Impuestos a la utilidad	(446)	(175)	155%	(840)	(901)	-7%
Utilidad neta consolidada	(254)	559	-146%	1,044	2,996	-65%
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	(279)	127	-320%	613	1,641	-63%
Participación no controladora	25	432	-94%	431	1,355	-68%
	(254)	559	-145%	1,045	2,996	-65%

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 4T15 como al cierre del 4T16:

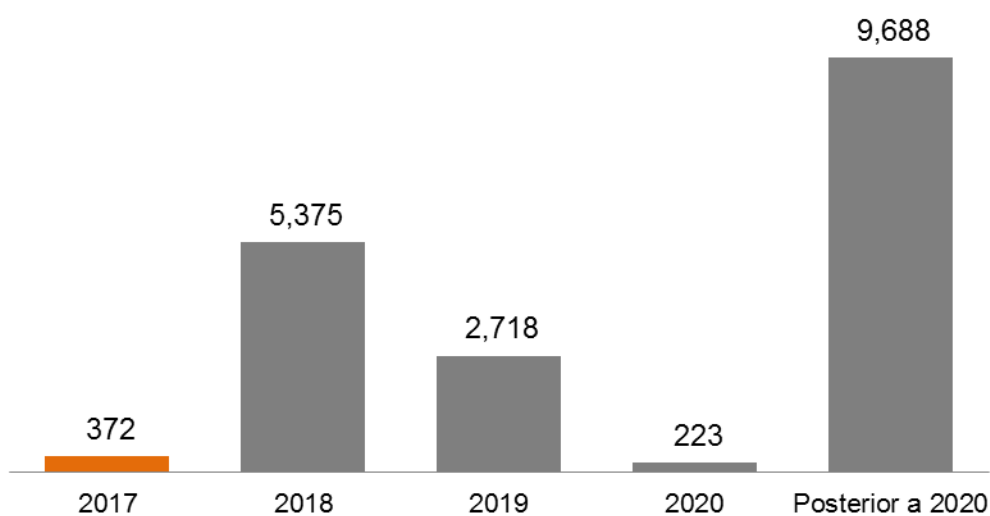
Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	4T16	4T15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	488	496	-1.71%	2,516	2,099	19.86%
Menos						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	71	63	13%	280	275	2%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción ⁽¹⁾	(474)	88	-642%	162	673	-76%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	62	60	2%	112	152	-27%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(34)	(34)	-1%	(139)	(142)	-3%
Más						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	237	161	47%	423	356	19%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	(369)	178	-308%	179	816	-78%
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones ⁽⁴⁾	1	(45)	-102%	12	86	-86%
Costo por venta de inventario inmobiliario	46	36	30%	77	86	-11%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(16)	(10)	68%	(46)	(37)	25%
Amortización y depreciación	(4)	10	-140%	102	111	-8%
EBITDA	758	649	16.71%	2,848	2,560	11.25%
Menos						
Gasto corporativo	(71)	(44)	60%	(289)	(214)	35%
Ingresos por servicios a terceros	38	55	-31%	292	268	9%
NOI	791	638	23.92%	2,845	2,506	13.53%
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	315	222	42%	1,053	918	15%
NOI proporcional ajustado	476	416	14.33%	1,792	1,588	12.85%
Más						
Gasto corporativo	(71)	(44)	60%	(289)	(214)	35%
Ingresos por servicios a terceros	38	55	-31%	292	268	9%
EBITDA-Proporcional ajustado	443	427	3.64%	1,795	1,642	9.32%

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. Corresponde a trámites, licencias, actualizaciones y recargos.



Análisis Deuda

Amortización de Deuda



Análisis de deuda	12M16	12M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	18.375	13.141	40%
Deuda Proporcional GICSA	13.322	9.080	47%
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	33.3%	27.0%	23%
% En moneda Local (Ps.)	59.5%	52.7%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	40.5%	47.3%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 4T16.



Estado de Posición Financiera Principales Rubros del Activo

Total del activo circulante.

Este rubro creció un 20% en el año principalmente debido a impuestos acreditables de IVA por recuperar y al anticipo para desarrollo de proyectos.

Total del activo no circulante.

Este rubro incremento un 12% en el año debido a la adquisición de terrenos e inversión en desarrollo de proyectos pipeline, así como la valuación de las propiedades.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo.

El saldo de este rubro al cierre de 4T16 fue de Ps. 18,375 millones, presentando un incremento del 42% con respecto a los Ps. 12,943 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por la colocación de la segunda parte del programa de certificados bursátiles, el refinanciamiento de los créditos que vencían este año y la ampliación de algunas líneas de crédito vigentes.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Total ingresos.

Durante el 4T16 este rubro tuvo un decremento del 40% comparado con el mismo periodo en el 2015, debido a un efecto de ingreso negativo de Ps. 433 millones en el rubro de ingresos de administración de obra y desarrollo inmobiliario, derivado de la incorporación en la consolidación de Grupo GICSA del proyecto Forum Cuernavaca, mismo que en trimestres anteriores se presentaba desconsolidado. El efecto neto en los 12M16 comparado con los 12M15 fue tan solo del 4%.

Total de costos y gastos.

Durante el 4T16 este rubro tuvo una disminución del 66% comparado con el mismo periodo del 2015. Debido a un efecto positivo en el rubro de costo de obra de Ps. 366 millones derivado de la incorporación en la consolidación de Grupo GICSA del proyecto Forum Cuernavaca, mismo que en trimestres anteriores se presentaba desconsolidado. El efecto neto de los 12M16 comparado con los 12M15 fue de una disminución del 25%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

Como resultado de los rubros anteriores nuestra utilidad de operación en el 2016 contra el 2015 tuvo un incremento del 20% fundamentalmente derivado de un incremento en los ingresos de operación



del 11%, mientras que los gastos de operación se mantuvieron constantes. Adicionalmente disminuyen los ingresos y costos de obra derivado de la incorporación en la consolidación de Forum Cuernavaca.

Costos financieros –neto.

El costo financiero neto aumento de Ps. 566 millones al 4T16 comparado con Ps. 152 millones al 4T15, originado principalmente por la devaluación del peso frente al dólar y al aumento de los intereses pagados por las líneas de crédito obtenidas.

Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 4T16 fue de Ps. 195 millones, lo que representó una disminución del -135% con respecto al 4T15 de Ps. 559, esto se debe principalmente a los efectos de la fluctuación cambiaria mencionados en la nota anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El Ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el 4T16 ascendió a Ps. 791 millones, lo que representa un incremento de 24% comparado con los Ps. 638 millones del trimestre inmediato anterior. El NOI proporcional de GICSA en el 4T16 fue de Ps. 476 millones lo que representa un incremento del 14% comparado con los Ps. 416 millones al 4T15. El margen NOI en el 4T16 fue de 80%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 4T16 fue de Ps. 758 millones lo que representa un incremento de 17% comparado con los Ps. 649 millones al 4T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 4T16 fue de Ps. 443 millones lo que representa un incremento del 4% comparado con los Ps. 427 millones al 4T15.



Conferencia Telefónica

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

Jueves 23 de Febrero de 2017

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

Cobertura de Analistas

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



Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos y 2 en proceso de estabilización, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 680,819 m² y un ABR Proporcional de Ps 423,573 m². 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.