



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017

Gicsa México

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

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

Nueva York

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017

México, Ciudad de México, a 25 de Octubre 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 tercer trimestre ("3T17") y los nueve meses ("9M17") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2017. 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.).

Hechos Destacados

Corporativos

- El 19 de Octubre de 2017, Grupo GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto de Ps. 1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a tasa variable TIIE 28 + 2.85 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente.

Operativos

- GICSA reportó un total de 709,201 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en estabilización al cierre del 3T17. El ABR proporcional de GICSA al 3T17 es de 438,580 m², lo cual indica un incremento del 14.36% contra el mismo periodo del año anterior, debido a las aperturas de La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca.
- Al 3T17, la tasa de ocupación fue de 92.56% en las propiedades del portafolio estabilizado, resultando un importante incremento de 221pb en el nivel de ocupación en nuestro portafolio estabilizado, esto como consecuencia del aumento en la ocupación de Capital Reforma y Paseo Arcos Bosques, los cuales cerraron el trimestre con 87.45% y 95% respectivamente.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado al final del 3T17 fue de Ps. 335, un aumento de 0.57% comparado con el 3T16 que fue de Ps. 333.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado de 6.65% al cierre del 3T17, esto como resultado del 8.39% de aumento en ventas mismas tiendas comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 3T17 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un crecimiento de 4.36%, comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año anterior.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 748 millones, lo que representa un incremento del 8.26% comparado con 3T16.
- El EBITDA para el 3T17 fue de Ps. 756 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 470 millones, un incremento de 10% comparado con el 3T16.
- Al 3T17, la utilidad neta fue de Ps. 140 millones, una disminución de 55% respecto a los Ps. 312 millones del 3T16, fundamentalmente por el costo integral de financiamiento.
- La deuda financiera consolidada al 3T17 fue de Ps. 19,875 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 14,784 millones, resultando una relación préstamo valor de 35.14%.

Pipeline

- A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 264,449 m² de ABR firmada lo cual representa un 49.4% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.
- En el trimestre se comenzó la construcción de Zentro Lomas, proyecto que agregará 28,794 m² de ABR al portafolio de la Compañía.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Comentarios del Director General

Estimados inversores

Me es grato compartir con ustedes los resultados del tercer trimestre de 2017. Este periodo es de gran importancia para nosotros ya que en este se presentaron una serie de eventos relevantes en pro de la consolidación de los objetivos de nuestro plan de crecimiento y los cuales son muestra fehaciente de la capacidad de GICSA.

En este mes se concretó la colocación de Certificados Bursátiles de largo plazo en el mercado mexicano por un monto equivalente a los Ps. 1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a tasa variable TIIE 28 + 2.85, lo cual se destinará fundamentalmente a la ejecución de nuestro plan de crecimiento, esto demuestra la confianza del mercado en nuestra experiencia y en la capacidad de nuestros directivos para el cumplimiento de metas.

Durante el tercer trimestre México fue afectado por un sismo 7.1° que provocó daños en diversos estados de la República Mexicana. Las labores de peritaje en nuestras propiedades estabilizadas y en construcción concluyeron que las mismas no reportaron daños ni afectaciones.

Es importante destacar un aumento de 221pb en el nivel de ocupación en nuestro portafolio estabilizado en comparación al trimestre anterior, cerrando este trimestre con 92.56% de ocupación, esto como resultado de los 641,395 m² de ARB en arrendamiento actual y del aumento en la ocupación de Capital Reforma, el cual, alcanzó los 87.45% de ocupación, principalmente por la firma de un importante contrato.

Durante este periodo las ventas mismas tiendas en nuestras propiedades crecieron 8.39%, el lease spread fue de 6.67% con una tasa de renovación del 98.33% y en las cuales tuvimos un incremento de 216pb en comparación con el trimestre anterior y el precio promedio de arrendamiento por m² alcanzó los Ps. 335. Así mismo, el número de visitantes alcanzó los 18 millones, registrando un crecimiento del 4.4% para el periodo.

Los resultados de nuestros principales indicadores financieros se mantiene constante, durante este 3T17 el posicionamiento de nuestras propiedades estabilizadas se vio reflejado en nuestro NOI y EBITDA, en los cuales generamos Ps. 748 millones y Ps. 756 millones, respectivamente, lo que representa un incremento de 8.26% en el NOI y EBITDA de 10% con respecto al mismo periodo del año anterior.

En cuanto a la comercialización de nuestras propiedades en desarrollo esta sigue avanzando de forma constante llegando este trimestre a 264,449m² de área rentable bruta firmada y en proceso de firma, lo cual representa el 49% del total de nuestros espacios en construcción, mismos que continúan con sólidos avances.

En resumen, nuestros resultados para el tercer trimestre 2017, muestran nuestra amplia experiencia para incrementar el valor de manera continua en nuestras propiedades, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline de desarrollo.

GICSA logró estos resultados como consecuencia de su amplia experiencia en el sector y nuestro constante proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que fortalezcan el portafolio y aumenten nuestra presencia en la República Mexicana, con el objetivo de incrementar el valor de manera continua a nuestra empresa y propiedades.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio estabilizado de 13 propiedades y 2 en estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 709,201 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 1,005,267 m² de ABR al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 84%.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	3T17	3T16	Var. %
Área Bruta Rentable ¹ (ABR) m ²	709,201	620,150	14%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA ¹ (ABR)	438,580	391,313	12%
Tasa de Ocupación	92.56%	90.65%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 335	Ps. 333	1%
Costo de Ocupación	6.65%	7.42%	-
Tasa de Renovación	98.33%	98.53%	-

¹ Incluye Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

Indicadores Financieros (millones de pesos)	3T17	3T16	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 748	Ps 690	8%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 461	Ps 445	4%
Margen NOI	79.57%	83.40%	-
EBITDA	Ps 756	Ps 687	10%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 470	Ps 442	6%
Utilidad neta	Ps 140	Ps 312	-55%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 79	Ps 190	-59%
Deuda Financiera	Ps 19,875	Ps 15,848	25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 14,784	Ps 10,777	37%
LTV	35.14%	30.10%	-

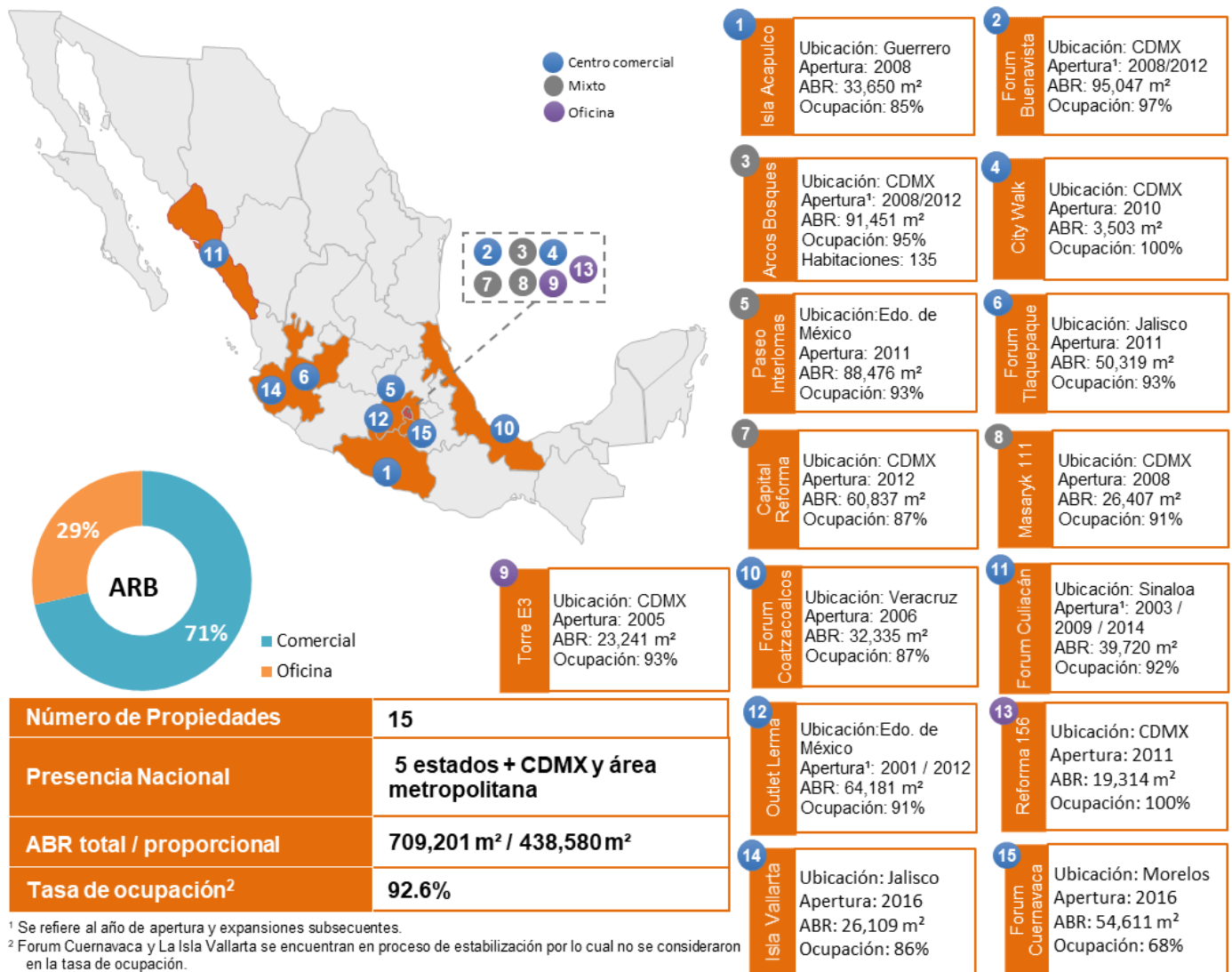
RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Portafolio Estabilizado

Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 30 de septiembre de 2017, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en estabilización, las cuales totalizan 709,201m² de ABR y están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Puerto Vallarta, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 3T17 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación promedio de 92.56%.



¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.

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 3T17

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Propiedades Estabilizadas

Al 3T17, GICSA se conforma por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos y dos proyectos de oficinas corporativas, las cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente forma, 56.33% corresponde a propiedades de uso comercial, 37.67% a propiedades de uso mixto y 6% a oficinas.

Al cierre del 3T17 el portafolio registró visitas acumuladas por más de 53 millones de personas y 11 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI acumulado de Ps. 2,278 millones y Ps. 1,426 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 30 de septiembre de 2017:

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%	100%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,047	100%	95,047	15%	97%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50%	25,160	8%	93%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	5%	85%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,335	25%	8,084	5%	87%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	64,181	63%	40,113	10%	91%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	92%	2,553
Sub total Comercial			318,755	69%	220,033	51%	92%	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%	93%	1,617
Sub total Oficinas			42,555	75%	31,916	7%	96%	2,254
Uso mixto								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,476	50%	44,238	14%	93%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,837	60%	36,502	10%	87%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,451	50%	45,726	15%	95%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,407	75%	19,805	4%	91%	710
Sub total Mixto			267,171	55%	146,271	43%	92%	10,223
Total Portafolio Estabilizado			628,481	63%	398,220	100%	93%	27,584

Propiedades en proceso de estabilización

Como parte de su proceso de expansión, GICSA agregó 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 una vez concluido el tiempo promedio de estabilización.

Portafolio en estabilización	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jal.	2016	26,109	50%	13,055	86%	934
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,611	50%	27,306	68%	2,974
Total portafolio en estabilización			80,720	50%	40,360	74%	3,908

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 30 de septiembre de 2017:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual por m ²		
	3T17	3T16	Var. %	3T17	3T16	Var. %	3T17	3T16	Var. %	3T17	3T16	Var. %
Uso Comercial												
City Walk	5	5	7%	4	4	10%	4	4	10%	356	338	5%
Forum Buenavista	113	99	14%	83	87	-5%	83	87	-5%	238	239	0%
Forum Tlaquepaque	68	59	14%	58	51	14%	29	25	14%	264	250	6%
La Isla Acapulco	22	23	-1%	14	15	-6%	12	13	-6%	181	182	0%
Forum Coatzacoalcos	34	34	-2%	24	25	-2%	6	6	-2%	253	253	0%
Plazas Outlet Lerma	61	54	14%	49	46	6%	31	29	6%	224	215	4%
Forum Culiacán	62	56	11%	53	41	28%	26	21	28%	328	304	8%
Sub total Comercial	364	329	11%	286	269	6%	191	185	3%	248	241	3%
Uso Oficinas												
Reforma 156	16	16	-2%	11	12	-7%	8	9	-7%	230	230	0%
Torre E 3	42	47	-10%	30	40	-24%	22	30	-24%	546	581	-6%
Sub total Uso Oficinas	58	63	-8%	41	52	-20%	31	39	-20%	397	416	-5%
Uso mixto												
Paseo Interlomas	107	123	-13%	84	101	-16%	42	50	-16%	287	287	0%
Capital Reforma	73	58	27%	58	47	25%	35	28	25%	463	522	-11%
Paseo Arcos Bosques	180	168	8%	143	140	2%	72	70	2%	527	530	-1%
Masaryk 111	38	41	-5%	32	35	-9%	24	26	-9%	488	452	8%
Sub total Uso Mixto	399	389	3%	318	323	-1%	173	175	-1%	430	431	0%
Total portafolio estabilizado	822	781	5%	645	644	0%	395	399	-1%	335	333	1%
Total portafolio en estabilización	63			48			24					
Total proyectos en desarrollo	55	47		55	47		42	47				
Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo	940	828	14%	748	691	8%	461	446	4%	335	333	1%

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017

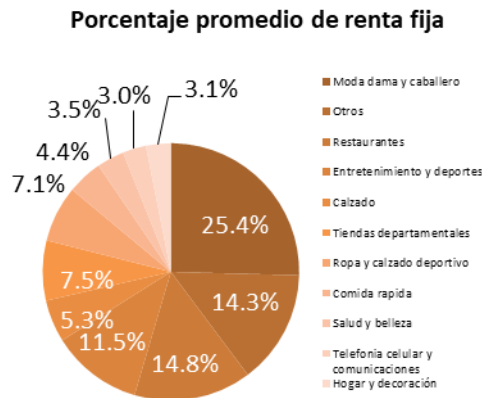


Características Contratos de Arrendamiento

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

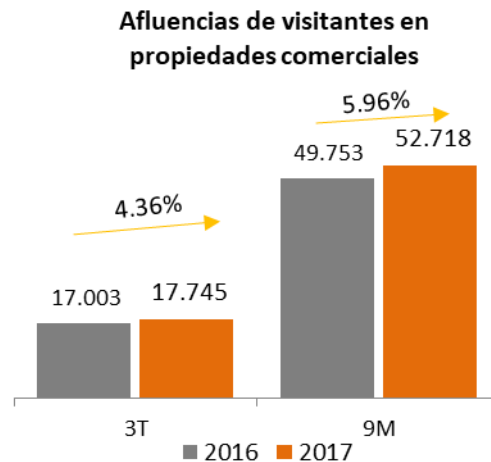
Al término del 3T17 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,360 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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



Número de visitantes

Durante el 3T17 la afluencia en las propiedades del portafolio fue de aproximadamente 18 millones de visitantes, un incremento de 4.36% comparado con el número de visitantes en el 3T16.



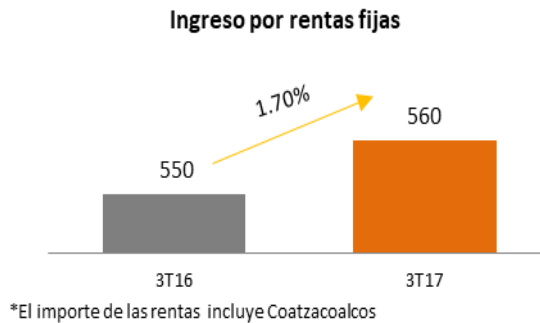
RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Ingreso por rentas fijas

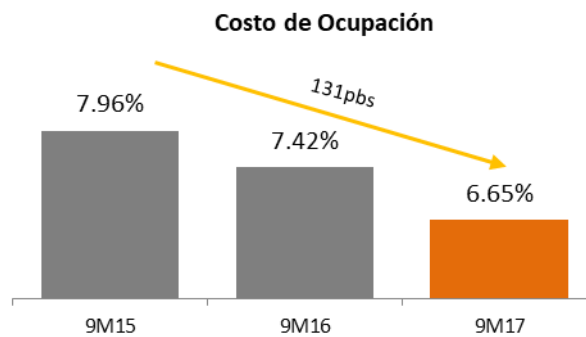
La renta mensual promedio por metro cuadrado alcanzó los Ps. 335 en el 3T17, lo que representa un incremento del 0.57% contra los Ps. 333 por metro cuadrado al 3T16.

Durante el 3T17, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 560 millones, mismos que fueron superiores en un 2%, respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 3T16, la proporción de los ingresos por rentas fijas fue de 61.09% en Pesos Mexicanos y 38.91% en Dólar Americano.



Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija para el tercer trimestre fue de 6.22%, esto como resultado del incremento de 8.39% en ventas mismas tiendas.



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



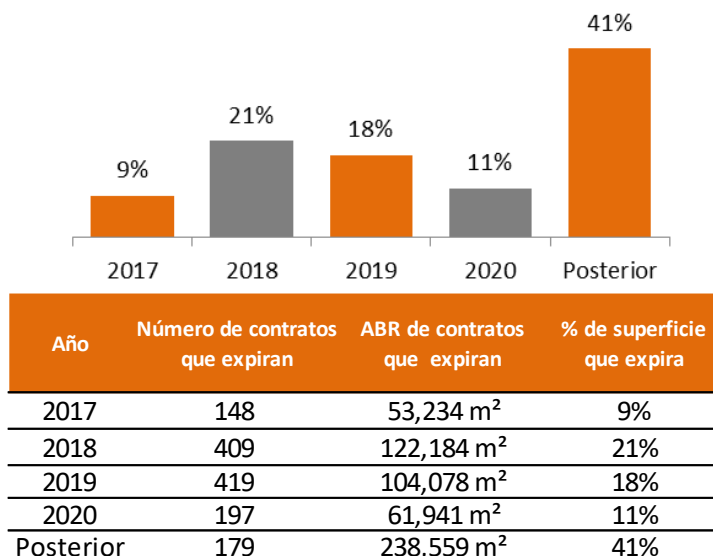
Renovación de contratos

Al cierre del tercer trimestre se renovaron 141,043 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.33%, de los cuales el 7.74% corresponde a oficinas y el 92.26% 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 3T17.

ABR de contratos que expiran



Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2017 se concentra una expiración de contratos proporcional al 9.16% del ABR del portafolio estabilizado, el cual solo representa el 8.45% de la renta fija del portafolio.

Lease Spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basado en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el 3T17 se realizó tomando los 95,022 m² que fueron renovados en centros comerciales.

Al cierre del 3T17 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 6.67%; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los locales del portafolio estabilizado.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Proyectos en Desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 15 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción; con relación a los 6 proyectos restantes se continúa conforme a lo planeado, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción.

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

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas, 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.

Proyecto	ABR	Inversión total estimada	Capex invertido al 3T17	Avance de obra
Ampliación Paseo Interlomas	51,606 m ²	Ps. 1,667	Ps. 1,269	88%
La Isla Mérida	57,389 m ²	Ps. 1,634	Ps. 1,038	85%
Paseo Querétaro	74,532 m ²	Ps. 1,844	Ps. 963	73%
Explanada Puebla	87,340 m ²	Ps. 1,225	Ps. 632	66%
Masaryk 169	5,659 m ²	Ps. 167	Ps. 103	30%
Explanada Pachuca	87,224 m ²	Ps. 1,367	Ps. 309	17%
Paseo Metepec	92,324 m ²	Ps. 2,421	Ps. 305	11%
Paseo Xochimilco	49,316 m ²	Ps. 1,909	Ps. 51	6%
Zentro Lomas	28,794 m ²	Ps. 582	Ps. 92	4%
TOTAL	534,185 m²	Ps. 12,816	Ps. 4,763	42%

¹ Montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada	
	Rentable (m ²)	(m ²)	%
Uso comercial			
La Isla Vallarta ¹	26,109 m ²	23,190 m ²	89%
Ampliación Paseo Interlomas	29,000 m ²	25,174 m ²	87%
Forum Cuernavaca ¹	54,611 m ²	40,021 m ²	73%
Paseo Querétaro	59,535 m ²	33,816 m ²	57%
Explanada Puebla	84,434 m ²	47,377 m ²	56%
La Isla Mérida	53,395 m ²	29,175 m ²	55%
Paseo Xochimilco	49,316 m ²	24,860 m ²	50%
Explanada Pachuca	87,111 m ²	28,360 m ²	33%
Paseo Metepec	92,323 m ²	12,476 m ²	14%
Total	535,834 m²	264,449 m²	49%

¹ En proceso de estabilización

Al tercer trimestre del 2017 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 264,449 m² de ABR firmada y representa un 49.4% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios 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.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Propiedades en Construcción



Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 51,606 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015, al término del trimestre contaba con un avance de obra de 88 puntos porcentuales.

El complejo será de usos mixtos con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 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	51,606 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,667
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 1,269
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	17%	99%	100%
Obra Civil	57%	79%	95%
Instalaciones y Equipos	13%	51%	76%
Acabados y Fachadas	12%	28%	54%
Avance de Obra	100%	72%	88%

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



La Isla Mérida



El proyecto estará localizado en la ciudad de Mérida en el estado de Yucatán, dentro del desarrollo residencial Cabo Norte; este va a combinar un centro comercial, área residencial y hotel con 140 habitaciones, además 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 primer semestre de 2018.



Ubicación	Mérida ,Yucatán
ABR	57,389 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,634
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 1,038
Fecha de entrega estimada	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 junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	8%	99%	100%
Obra Civil	63%	89%	90%
Instalaciones y Equipos	14%	70%	77%
Acabados y Fachadas	15%	61%	66%
Avance de Obra	100%	83%	85%

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Explanada Puebla

Este proyecto forma parte del nuevo concepto añadido 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 primer semestre de 2018.



Ubicación	Cholula, Puebla
ABR	87,340 m ²
Inversión total estimada^{1,2}	Ps. 1,225
Capex a la fecha^{1,2}	Ps. 632
Fecha de entrega estimada	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 junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	25%	99%	100%
Obra Civil	53%	50%	73%
Instalaciones y Equipos	12%	12%	18%
Acabados y Fachadas	10%	0%	1%
Avance de Obra	100%	53%	66%

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Paseo Querétaro

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

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 74,532 m², con una distribución aproximada de 15,000 m² de oficinas y 59,532 m² comerciales. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2016 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 ^{1,2}	Ps. 1,844
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 963
Fecha de entrega estimada	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 junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	17%	99%	100%
Obra Civil	53%	79%	87%
Instalaciones y Equipos	15%	38%	49%
Acabados y Fachadas	15%	10%	17%
Avance de Obra	100%	66%	73%

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



MASARYK 169

Masaryk 169

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

El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 5,659 m² y se contempla que inicie operaciones en el primer semestre de 2018 y que sus principales inquilinos sean corporativos internacionales, boutiques, marcas de renombre, restaurantes, cines, entre otros, con una distribución aproximada de 4,460 m² de oficinas y 1,200 m² comerciales.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	5,659 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 167
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 103
Fecha de entrega estimada	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 junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	22%	79%	83%
Obra Civil	49%	8%	24%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	22%	30%

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Explanada Pachuca

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

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 87,224 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que comience operaciones en el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Pachuca, Pachuca
ABR	87,224 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,367
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps. 309
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	8%	80%	95%
Obra Civil	63%	0%	15%
Instalaciones y Equipos	16%	0%	0%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%
Avance de Obra	100%	6%	17%

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



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.



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	92,324 m ²
Inversión total estimada^{1,2}	Ps. 2,421
Capex a la fecha^{1,2}	Ps. 305
Fecha de entrega estimada	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 junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	19%	37%	50%
Obra Civil	41%	0%	3%
Instalaciones y Equipos	23%	0%	0%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
Avance de Obra	100%	7%	11%

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



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.



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. 51
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

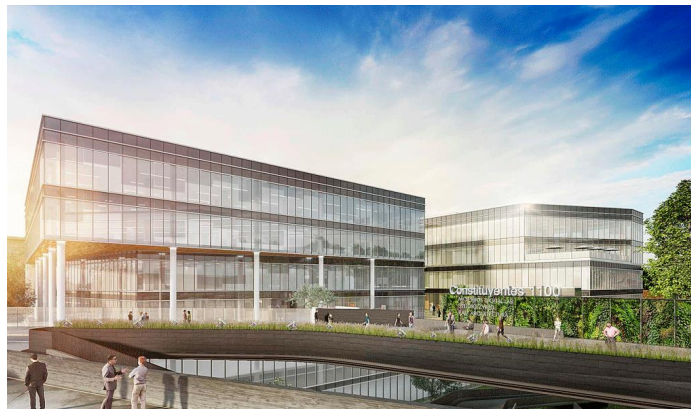
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Demolición	2%	50%	70%
Excavación y Cimentación	20%	24%	25%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	6%	6%

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Zentro Lomas

Este proyecto destinado para el uso de oficinas corporativas, tendrá un ABR estimado de 28,794m². Zentro Lomas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las avenidas mas largas y transitadas de la Ciudad de Mexico. Se estima que inicie operaciones durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	28,794 m ²
Inversión total estimada^{1,2}	Ps. 582
Capex a la fecha^{1,2}	Ps. 92
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2017	Al 30 de septiembre 2017
Excavación y Cimentación	27%	0%	16%
Obra Civil	50%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	0%	4%

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Estado de Posición Financiera

Estado de Situación Financiera comparado del 31 de diciembre de 2016 al 30 de septiembre de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2017	Diciembre 2016	Variación
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,201	5,421	-41%
Efectivo restringido	453	333	36%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	731	787	-7%
Impuestos acreditables	1,544	1,185	30%
Anticipo para desarrollo de proyectos	643	1,562	-59%
Partes relacionadas	804	612	31%
Total activo circulante	7,376	9,900	-25%
Activo no circulante			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	210	147	43%
Propiedades de inversión	44,118	40,559	9%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	3,687	2,675	38%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	814	834	-2%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	360	401	-10%
Total activo no circulante	49,190	44,616	10%
TOTAL ACTIVO	56,566	54,516	4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Proveedores	347	1,521	-77%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios	4,929	482	922%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	56	56	0%
Partes relacionadas	735	655	12%
Impuestos por pagar	450	384	17%
Total pasivo circulante	6,516	3,097	110%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	8,930	11,996	-26%
Certificado bursátil	6,016	5,897	2%
Provisión de beneficios a los empleados	37	37	0%
Anticipo de clientes	77	83	-8%
Rentas recibidas en garantía y premios	769	391	97%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	6,924	6,465	7%
Total pasivo no circulante	23,318	25,434	-8%
TOTAL PASIVO	29,834	28,532	5%
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(48)	(110)	0%
Utilidades acumuladas	9,232	8,667	7%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	19,416	18,790	3%
Participación no controladora	7,315	7,194	2%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	26,732	25,984	3%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	56,566	54,516	4%

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Estado Consolidado de Resultados Integrales

Para el período finalizado el 30 de septiembre de 2017 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 30 de septiembre de 2016.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T17	3T16	Variación 3T17 vs 3T16	9M17	9M16	Variación 9M17 vs 9M16
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	687	639	8%	2,133	1,929	11%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	109	94	16%	335	294	14%
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	105	112	-6%	337	324	4%
Ingresos por servicios	31	43	-29%	96	188	-49%
Total ingresos de operación	932	888	5%	2,900	2,736	6%
Ingresos para administración de inmuebles terceros	78	76	2%	242	226	7%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	0	259	-100%	4	595	-99%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	(0)	44	-100%	7	51	-87%
Total otros ingresos de operación	78	379	-79%	253	871	-71%
Total Ingresos	1,010	1,267	-20%	3,153	3,607	-13%
Costo por desarrollo inmobiliario	(4)	(244)	-98%	(13)	(549)	-98%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(25)	-100%	(7)	(31)	-79%
Total Costos	(4)	(269)	-98%	(20)	(579)	-97%
Gastos por administración de inmuebles terceros	(81)	(68)	20%	(222)	(196)	13%
Gastos por operación de inmuebles propios	(252)	(203)	24%	(598)	(475)	26%
Gastos por servicios de administración	(35)	(35)	0%	(292)	(238)	23%
Gastos por derechos y contribuciones	(0)	(5)	-100%	(1)	(10)	-86%
Amortización y depreciación	(35)	(21)	68%	(94)	(80)	18%
Total de gastos	(402)	(331)	21%	(1,208)	(999)	21%
Total de costos y gastos	(407)	(600)	-32%	(1,228)	(1,578)	-22%
Utilidad de operación antes de valuación	603	667	-10%	1,925	2,029	-5%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	82	82	1%	52	859	-94%
Otros ingresos (gastos)	(15)	(2)	601%	(7)	(4)	74%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	5	(0)	-1480%	23	10	141%
Utilidad de operación	676	746	-9%	1,993	2,893	-31%
Intereses Ganados	42	37	14%	169	138	22%
Intereses Pagados	(359)	(188)	91%	(998)	(586)	70%
Efecto Cambiario neto	(139)	(184)	-24%	396	(752)	-153%
Costo financiero - neto	(456)	(335)	36%	(432)	(1,200)	-64%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	220	411	-47%	1,560	1,694	-8%
Impuestos a la utilidad	(80)	(99)	-19%	(499)	(395)	27%
Utilidad neta consolidada	140	312	-55%	1,061	1,299	-18%
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	79	190	-59%	565	892	-37%
Participación no controladora	61	122	-50%	496	407	22%
	140	312	-55%	1,061	1,299	-18%

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 3T16 como al cierre del 3T17:

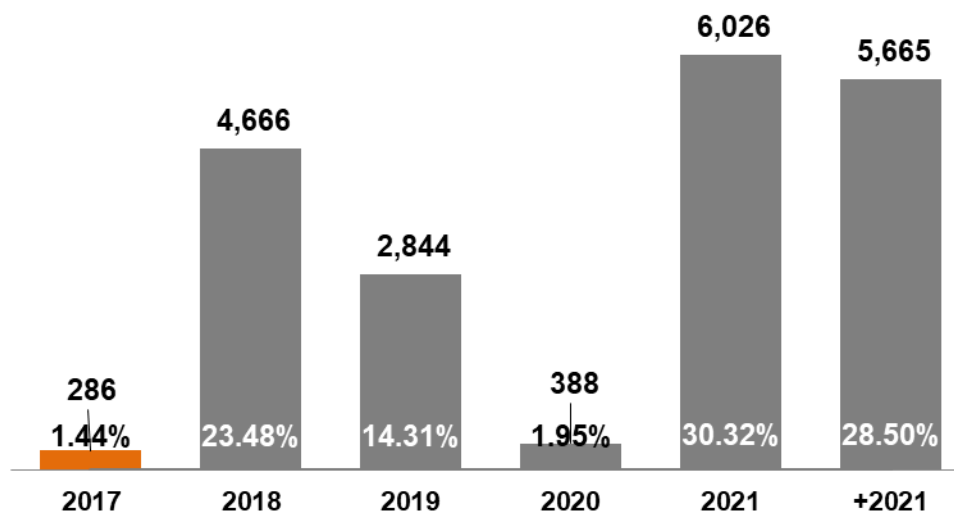
Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	3T17	3T16	Var. %	9M17	9M16	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	603	668	-10%	1,925	2,029	-5%
Menos						
Ingresos para administración de inmuebles ⁽¹⁾	78	62	25%	242	213	14%
Ingresos para ejecución de obra de terceros ⁽¹⁾	0	259	-100%	4	626	-99%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	(0)	44	-100%	7	51	-87%
Otros gastos	0	0	100%	11	0	100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	9	10	-5%	30	29	4%
Más						
Gastos por administración de inmuebles ⁽¹⁾	80	66	21%	220	205	7%
Costo por desarrollo inmobiliario ⁽¹⁾	4	243	-98%	13	548	-98%
Costo por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	0	25	-100%	7	31	-79%
Gastos por derechos y contribuciones ⁽⁴⁾	0	5	-100%	6	10	-36%
Gastos administrativos de empresas de servicios	65	0	100%	169	0	100%
Amortización y depreciación	35	21	68%	94	80	18%
Otros ingresos	23	0	100%	54	0	100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	34	34	-1%	104	105	-1%
EBITDA	756	687	10%	2,299	2,089	10%
Menos						
Gasto corporativo	(68)	(80)	-15%	(219)	(219)	0%
Ingresos por servicios a terceros	77	77	0%	239	254	-6%
NOI	747	690	8%	2,278	2,054	11%
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	286	245	17%	853	736	16%
NOI proporcional ajustado	461	445	4%	1,426	1,318	8%
Más						
Gasto corporativo	(68)	(80)	-15%	(219)	(219)	0%
Ingresos por servicios a terceros	77	77	0%	239	254	-6%
EBITDA-Proporcional ajustado	470	442	6%	1,446	1,353	7%

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 gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.



Análisis Deuda

Amortización de deuda



Análisis de deuda	3T17	3T16	Var. %
Deuda consolidada GICSA	19.875	15.848	25%
Deuda Proporcional GICSA	14.784	10.777	37%
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	35.1%	30.1%	-
% En moneda Local (Ps.)	68.3%	44.8%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	31.7%	55.2%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 3T17.

GICSA cerró el 3T17 con un endeudamiento de 19,875 millones y un total de activos de 56,566 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 35.14%.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Estado de Posición Financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y efectivo restringido.

El saldo al cierre de 3T17 fue Ps. 3,654 millones, el cual presenta una disminución de 36% contra los Ps. 5,754 millones registrados al cierre de 2016; los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos en desarrollo.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 3T17 fue de Ps. 643 millones, presentando un decremento del 59% respecto a los Ps. 1,562 millones al cierre de 2016, derivado de la capitalización del anticipo para la compra de terrenos a las propiedades de inversión.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T17 fue Ps. 44,118 millones, presentando un incremento del 9% respecto a los Ps. 40,559 millones al cierre de 2016, originado principalmente por la capitalización de los proyectos Isla Vallarta, Fórum Cuernavaca y adquisición de terrenos.

Inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T17 fue Ps. 3,687 millones, presentando un incremento del 38% respecto a los Ps. 2,675 millones al cierre de 2016, originado principalmente por el avance de obra de los proyectos del pipeline.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 3T17 fue de Ps. 19,875 millones, presentando un aumento del 8% con respecto a los Ps. 18,375 millones presentados al cierre de 2016, originado principalmente por la obtención de nuevas líneas de crédito para los proyectos de Paseo Querétaro, La Isla Vallarta, Zentro Lomas, Fórum Buenavista y Explanada Puebla.

El aumento en la porción circulante del pasivo con costo se debe al vencimiento menor a un año de los créditos de Paseo Arcos Bosques y Capital Reforma.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Estado Consolidado de Resultados Integrales Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 3T17 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 932 millones, un incremento del 5% con respecto al importe registrado en el 3T16 el cual fue de Ps. 888 millones, se debe principalmente a facturación de premios, por mantenimiento y publicidad en proyectos pipeline e ingresos por apertura de los proyectos de Bazar Coapa, Isla Vallarta y Fórum Cuernavaca.

Total otros ingresos de operación.

Este rubro tuvo un decremento del 79% de Ps. 78 millones generados en el 3T17, comparado con Ps. 379 millones del 3T16 originado por la disminución de obra a terceros y venta por el concepto de inventario inmobiliario.

Costos y Gastos

Total de Costos.

Los costos disminuyeron 98%, como resultado de los Ps. 4 millones en el 3T17 comparando 3T16, este decremento se debe principalmente por la disminución de obra a terceros.

Total de Gastos.

Los gastos totales presentan un aumento del 21%, mostrando un importe de Ps. 402 millones en el 3T17 comparado con Ps. 331 millones al 3T16, debido a los gastos por administración de inmuebles terceros y propios, por conceptos de mantenimiento y nómina en los proyectos de reciente apertura.

Utilidad de operación.

La utilidad de operación disminuyó 9% principalmente por el incremento en los gastos de administración de inmuebles terceros y propios.

Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto aumentó a Ps. 455 millones al 3T17 comparado con Ps. 335 millones al 3T16, originado principalmente por los intereses pagados de los proyectos.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI en el 3T17 fue de Ps. 747 millones lo que representa un incremento de 8% comparado con los Ps. 690 millones al 3T16. El NOI proporcional de GICSA en el 3T17 fue de Ps. 461 millones lo que representa un incremento del 4% comparado con los Ps. 445 millones al 3T16.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al 3T17 fue de Ps. 756 millones lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 687 millones al 3T16. El EBITDA proporcional de GICSA al 3T17 fue de Ps. 470 millones lo que representa un decremento del 6% comparado con los Ps. 442 millones al 3T16.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Conferencia Telefónica

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

Jueves, 26 de Octubre

12:30 p.m. Hora del Este

11:30 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 y Planeación Financiera

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (800) 791 4813 E.E.U.U.

1 (785) 424 1102 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: GICSA

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2017, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 709,201 m² y un ABR Proporcional de Ps 438,580 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.