



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2018



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



GICSA México

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

Nueva York

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

GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2018

Ciudad de México, México a 24 de Octubre de 2018 – 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 ("3T18") y los nueve meses ("9M18") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2018.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés), y se expresan en millones de Pesos mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Hechos destacados

Corporativos

- En el trimestre se abrieron Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169, añadiendo 159 mil m² al portafolio de la Compañía, los cuales al cierre del trimestre tenían el 82%, 92% y 100% de su ABR comercial firmado.
- Con estas aperturas, suman 5 propiedades que se integran en el nuevo concepto *Malltainment*, marcando una pauta en la innovación y evolución de los centros comerciales en México.

Operativos

- GICSA reportó un total de 830,029 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 11 propiedades en el portafolio estabilizado y 4 propiedades en estabilización al cierre del 3T18. El ABR proporcional de la Compañía es de 689,641 m², un aumento de 121 mil m² originando un incremento de 17.04% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 3T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 92.19%.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 3T18 fue de Ps. 369, un incremento de 9.98% comparado con el 3T17 que fue de Ps. 335.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre de los 9M18 de 8.35% y un aumento de 4.75% en las ventas mismas tiendas del periodo.
- Al cierre del 3T18 se registró un total de 15 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio y 42 millones en los 9M18.

Financieros

- A partir de este trimestre se reflejan los resultados de la transacción anunciada en un evento relevante el pasado 03 de Julio, la cual consiste en la reestructuración del portafolio compartido con diversos inversionistas que participan en algunos de los desarrollos del portafolio de la Compañía, así como la firma de un contrato de servicios inmobiliarios prestados en diversos proyectos. En resumen, la transacción tuvo los siguientes efectos:
 - A partir del 3T18 la Compañía reporta con el 100% de participación las siguientes propiedades: Forum Culiacán, Torre E3, Capital Reforma, Masaryk 111, City Walk y Forum Buenavista, y Forum Coatzacoalcos con el 50%, a la vez que se desincorporan del portafolio Forum Tlaquepaque, Las Plazas Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156.
 - Lo anterior generó un NOI proporcional adicional de Ps. 98 millones para GICSA en el 3T18.
 - El contrato que reconoce los servicios inmobiliarios prestados con anterioridad firmado por la Compañía generó un ingreso por Ps 1,128 millones, de los cuales la Compañía cobró Ps. 282 millones a la firma y recibirá Ps. 846 millones adicionales en los próximos 15 meses. Esto se vio reflejado en los resultados del 2T18.
 - Para facilitar la comprensión y comparabilidad de los resultados financieros presentados en este trimestre, en este reporte se presenta comparativa con estados financieros proforma, como si la transacción hubiera sucedido en los periodos correspondientes del ejercicio 2017.
- El ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó los Ps. 632 millones, lo que representa un decremento de 15.49% contra 3T17 debido a la desincorporación de las propiedades del acuerdo anunciado con socios minoritarios (Forum Tlaquepaque, Isla Vallarta, Outlet Lerma y Reforma 156). Se generó un incremento de 2.54% sin considerar las propiedades antes mencionadas. Por otra parte, el NOI proporcional tuvo un incremento de 9.13% en el trimestre considerando las propiedades del acuerdo y un incremento de 30.22% excluyendo las propiedades desincorporadas.
- El EBITDA correspondiente al 3T18 fue de Ps. 636 millones lo que representa un decremento del 15.99% considerando las propiedades desincorporadas., el EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 507 millones un incremento de 8% comparado con el cierre del 3T17, considerando las propiedades desincorporadas.
- Al cierre del 3T18, tuvimos perdidas por 2,197 millones y proporcionales de Ps. 1,441, debido a los efectos de transacción con los socios minoritarios.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 3T18 fue de Ps. 20,970 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 19,805 millones.

Pipeline

- Al 30 de septiembre de 2018 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 318,816 m² de ABR firmada lo cual representa el 63.54% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Comentarios del director general

Estimados Inversionistas:

Me es grato compartir con ustedes los resultados de nuestro tercer trimestre. Este periodo es de gran importancia para nosotros ya que en este se presentaron una serie de eventos en pro de la consolidación de los objetivos de nuestro plan de crecimiento. En días pasados realizamos la entrega de Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169, aperturas que añaden más de 159 mil m² de ABR al portafolio y las cuales a la fecha tienen un avance combinado de más del 90% de su ABR comercial firmado. Estas aperturas se suman a las entregadas el trimestre anterior de La Isla Mérida y Ampliación Paseo Interlomas.

Me es muy grato comunicar la gran aceptación que tienen estas propiedades, las cuales acumularon 359 mil visitantes, tan solo en el fin de semana de su inauguración.

Con estas aperturas suman cinco propiedades que integran el concepto *Mallertainment*, desarrollado por la Compañía, las cuales son punta de lanza en la evolución de los centros comerciales y constituyen para nosotros un paso importante en la consolidación de nuestro constante compromiso con la innovación y la permanencia a largo plazo en nuestros mercados objetivo.

Nuestro portafolio estabilizado y en estabilización continúa reportando resultados operativos positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave. Durante el trimestre logramos un nivel de ocupación del 92% y un costo de ocupación acumulado de casi 8.4%.

En este periodo el lease spread fue de 9%, con una tasa de renovación de 97%, de la mano de un incremento en las rentas promedio e ingresos por renta fija del 10% y 15% respectivamente.

Así mismo, el número de visitantes alcanzó los 15 millones, un crecimiento del 15% comparado con el mismo periodo del año anterior en las propiedades del portafolio actual.

La comercialización de espacios en estabilización y pipeline registra sólidos avances, este trimestre firmamos más de 23 mil m² de ABR, alcanzando el 64% del total de ABR en comercialización.

Nuestros indicadores financieros tuvieron un avance importante en este trimestre en lo que se refiere a nuestra participación proporcional, a partir de este trimestre se ven reflejados los resultados del acuerdo celebrado en el pasado mes de Julio, con lo que nuestro NOI proporcional creció 9% comparado con el año anterior y un 30% considerando solo

las propiedades resultantes del acuerdo. En resumen, para este trimestre la transacción origina Ps. 98 millones adicionales de NOI proporcional para la Compañía.

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

Gracias por su confianza y apoyo continuo

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

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 de 11 propiedades estabilizadas y 4 en estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 830,029 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 83%.
2. Los 10 proyectos en desarrollo y por desarrollar consolidan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 608,294 m² de ABR al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 88%.
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

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre añadimos dos columnas en la que se presenta información comparativa pro forma del 3T17 excluyendo las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado. (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156).

Indicadores Operativos	3T18	3T17	Var. %	3T17 Proforma	Var. %
Área Bruta Rentable ¹ (ABR) m ²	830,029	709,201	17.0%	549,278	51.1%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA ¹ (ABR)	689,641	438,580	57.2%	345,767	99.5%
Porcentaje de participación del ABR total	83%	62%	-	63%	-
Tasa de Ocupación	92.19%	92.56%	-	83.21%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 369	Ps. 335	10.0%	Ps. 361	2.1%
Ventas mismas tiendas	4.75%	8.39%	-	6.68%	-
Costo de Ocupación	8.35%	6.65%	-	6.83%	-
Tasa de Renovación	97.21%	98.33%	-	97.83%	-
Lease spread	9.14%	6.67%	-	6.14%	-

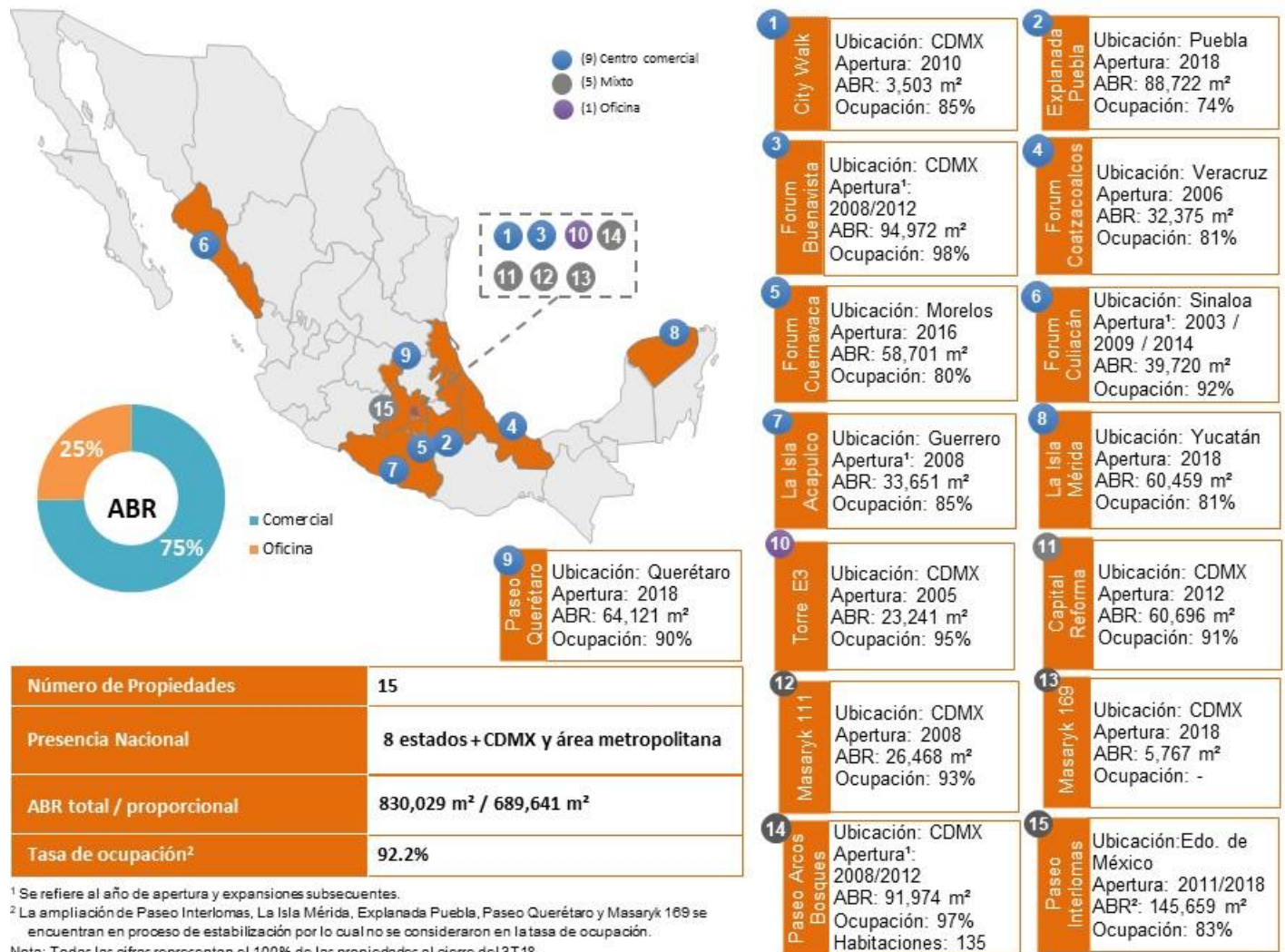
¹ Incluye La ampliación de Paseo Interlomas, La Isla Mérida, Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169

Indicadores Financieros (millones de pesos)	3T18	3T17	Var. %	9M18	9M17	Var. %	9M18 Proforma	9M17 Proforma	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 632	Ps 748	-15%	Ps 2,250	Ps 2,278	-1%	Ps 1,982	Ps 1,898	4%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 503	Ps 462	9%	Ps 1,500	Ps 1,426	5%	Ps 1,561	Ps 1,478	6%
Margen NOI	76.40%	79.57%	-	84.41%	89.60%	-	79.75%	81.62%	-
EBITDA	Ps 636	Ps 757	-16%	Ps 3,433	Ps 2,299	49%	Ps 3,158	Ps 1,910	65%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 507	Ps 471	8%	Ps 2,683	Ps 1,446	86%	Ps 2,737	Ps 1,491	84%
Utilidad neta	-Ps 2,197	Ps 377	-682%	Ps 1,568	Ps 1,061	48%	Ps 1,249	Ps 670	86%
Utilidad neta proporcional GICSA	-Ps 1,441	Ps 197	-830%	Ps 1,061	Ps 565	88%	Ps 716	Ps 637	12%
Deuda Financiera	Ps 20,970	Ps 19,875	6%	Ps 20,970	Ps 19,875	6%	Ps 20,970	Ps 17,517	20%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 19,805	Ps 14,784	34%	Ps. 19,805	Ps 14,784	34%	Ps. 19,805	Ps. 13,209	50%
LTV	38.89%	35.14%	-	38.89%	35.14%	-	38.89%	30.97%	26%

Portafolio estabilizado y en estabilización

Distribución geográfica del portafolio estabilizado y en estabilización

Al cierre del 30 de septiembre de 2018, GICSA se constituye por 11 propiedades estabilizadas y 4 en estabilización, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida y Coahuila, al 3T18 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 92.19%.



Propiedades estabilizadas y en estabilización

Al 30 de septiembre de 2018, el portafolio de GICSA se conforma por 830,029 m² de ABR, equivalentes en nueve centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 65.63% corresponde a propiedades de uso comercial, 31.57% a propiedades de uso mixto y 2.80% a oficinas.

Al cierre del 9M18 el portafolio registró visitas por más de 42 millones de personas y 8 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI consolidado de Ps. 632 millones y Ps. 503 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 30 de septiembre de 2018:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas								
<i>Uso comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0.4%	85%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,972	100%	94,972	11%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,375	50%	16,187	4%	81%	1,638
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	58,701	100%	58,701	7%	80%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	100%	39,720	5%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,651	84%	28,267	4%	85%	1,929
Sub total comercial			262,922	92%	241,351	32%	89%	11,613
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	100%	23,241	3%	95%	1,617
Sub total oficinas			23,241	100%	23,241	3%	95%	1,617
<i>Uso mixto</i>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,696	100%	60,696	7%	91%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,468	100%	26,468	3%	93%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,974	50%	45,987	11%	97%	3,466
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	82,876	50%	41,438	10%	95%	3,982
Sub total mixto			262,014	67%	174,589	32%	95%	10,223
Total portafolio estabilizado			548,177	80%	439,181	66%	92%	23,453
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	40,071	50%	20,035	5%	82%	1,496
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	60,459	100%	60,459	7%	81%	2,957
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	88,722	100%	88,722	11%	74%	2,000
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	64,121	100%	64,121	8%	90%	3,154
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.2%	100%	-
<i>Uso oficinas</i>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	22,712	50%	11,356	3%	42%	-
<i>Usos Mixtos</i>								
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,460	100%	4,460	1%	-	-
Total portafolio en estabilización			281,852	89%	250,461	34%	77%	9,607
Portafolio Total			830,029	83%	689,641	100%	87%	33,060

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 30 de septiembre de 2018:

Portafolio	Tasa de ocupación	Ingresos totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por por m ²		
	3T18	3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %	3T18	3T17	Var. %
Propiedades estabilizadas													
Uso comercial													
City Walk	85%	5.1	5.3	-4%	3.9	4.3	-10%	3.9	4.3	-10%	393	356	10%
Forum Buenavista	98%	110	113	-3%	82	83	-1%	82	83	-1%	257	238	8%
Forum Coatzacoalcos	81%	34	34	3%	25	24	4%	12	6	107%	267	253	6%
Forum Cuernavaca	80%	40	41	-3%	32	35	-9%	32	18	82%	283	0	100%
Forum Culiacán	92%	64	62	3%	52	53	-1%	52	26	97%	346	328	5%
La Isla Acapulco	85%	25	22	12%	15	14	3%	12	12	3%	193	181	6%
Sub total comercial	89%	278	277	0.4%	209	213	-2%	194	149	30%	271	251	8%
Uso oficinas													
Torre E 3	95%	48	42	14%	39	30	30%	39	22	74%	577	546	6%
Sub total oficinas	95%	48	42	14%	39	30	30%	39	22	74%	577	546	6%
Uso mixto													
Capital Reforma	91%	97	73	33%	78	58	33%	78	35	122%	478	463	3%
Masaryk 111	93%	43	38	12%	35	32	9%	35	24	46%	530	488	9%
Paseo Arcos Bosques	97%	186	180	3%	153	143	7%	76	72	7%	554	527	5%
Paseo Interlomas y ampliación	83%	130	107	21%	97	84	15%	49	42	15%	300	287	4%
Sub total mixto	89%	456	399	14%	363	318	14%	238	173	38%	431	430	0.4%
Total portafolio estabilizado	90%	782	718	9%	611	561	9%	471	345	37%	369	334	10%
Propiedades en estabilización													
Uso comercial													
La Isla Mérida	81%	34	-	100%	12	-	100%	12	-	100%	294	-	100%
Explanada Puebla	74%	7	-	100%	5	-	100%	5	-	100%	248	-	100%
Total portafolio en estabilización	77%	41	-	100%	17	-	100%	17	-	100%	268	-	100%
Total proyectos en desarrollo	-	5	55	-92%	5	55	-92%	15	42	-64%	-	-	-
Total del portafolio actual	87%	828	774	7%	632	617	3%	503	387	30%	351	333	5%
Total propiedades desincorporadas	-	-	167	-100%	-	132	-100%	-	75	-100%	-	240	-100%
Total del portafolio	-	828	940	-12%	632	748	-15%	503	461	9%	351	335	5%

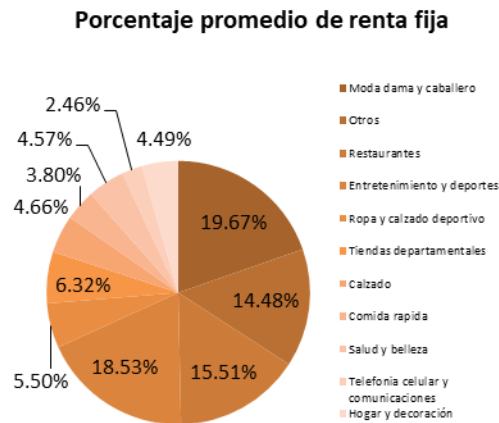
"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

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.

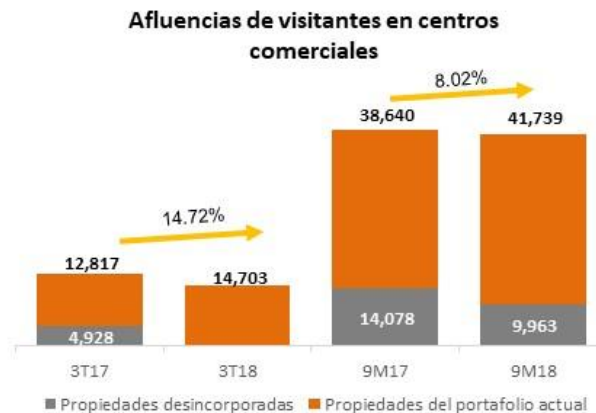
Al término del 3T18 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,688 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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

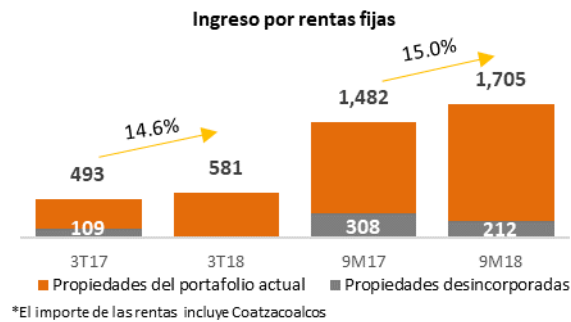
Durante el 9M18 la afluencia acumulada en las propiedades del portafolio comercial registró 42 millones de visitantes, un incremento de 8.02% comparado con el número de visitantes en las propiedades del portafolio actual del 9M17. Esto en consecuencia de la aceptación del público por las propiedades de nuestro portafolio.



Ingreso por rentas fijas

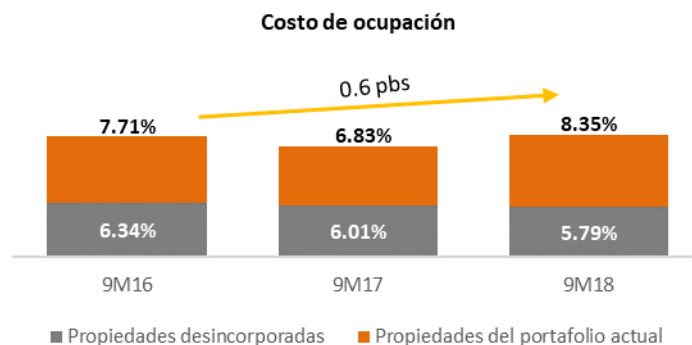
La renta fija mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 369 en el 3T18, lo que representa un incremento de 9.98% contra los Ps. 335 por metro cuadrado al 3T17.

Los ingresos por rentas fijas en las propiedades estabilizadas y en estabilización ascendieron a Ps. 581 millones, mismos que fueron superiores en un 14.6% con respecto a lo reportado al 3T17, originado por los incrementos en la renta por metro cuadrado. La proporción de los ingresos totales en este concepto fue de 68.78% en Pesos Mexicanos y 31.22% 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 los nueve meses del año en curso fue de 8.35%, esto como resultado al incremento del 4.75% en ventas mismas tiendas y del 15% en las rentas fijas del portafolio.

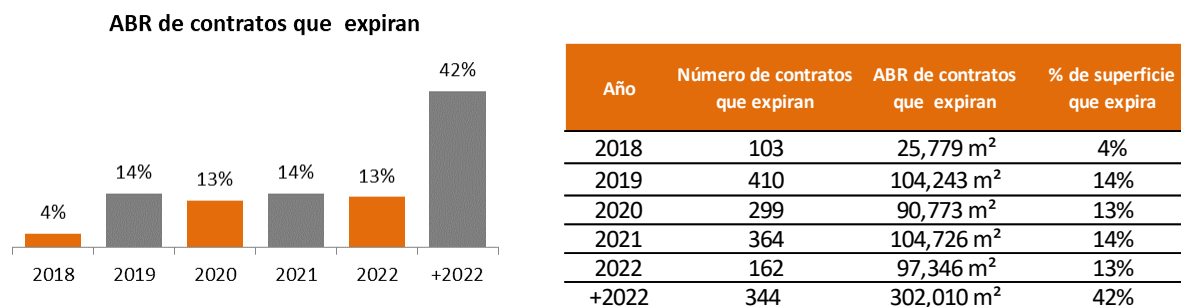


Renovación de contratos

Al cierre del segundo trimestre se renovaron 70,139 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.21%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 3T18.



Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2018 se concentra una expiración de contratos proporcional al 3.55% del ABR del portafolio estabilizado, lo cual solo representa el 4.16% de la renta fija del portafolio. Por último, es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2018 ya se encuentran en proceso de negociación.

Lease spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 3T18 se realizó tomando 41,157 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 3T18 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 9.14%, 4.12 pb mayor a la inflación registrada durante el periodo; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los centros comerciales del portafolio estabilizado.

Proyectos en desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

Actualmente GICSA cuenta con 5 proyectos en 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 ó 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 ¹	Capex invertido al 3T18 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Zentro Lomas	28,794 m ²	Ps. 875	Ps. 654	69%	Primer semestre de 2019
Explanada Pachuca	81,676 m ²	Ps. 1,816	Ps. 1,183	68%	Primer semestre de 2019
Paseo Metepec	70,007 m ²	Ps. 3,192	Ps. 1,643	43%	Primer semestre de 2020
Explanada Culiacán	72,674 m ²	Ps. 1,569	Ps. 637	20%	Primer semestre de 2020
Cero5Cien*	89,400 m ²	Ps. 5,096	Ps. 2,466	2%	Segundo semestre de 2020
TOTAL	342,551 m²	Ps. 12,549	Ps. 6,584	40%	

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

*m² vendibles

Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registro un avance de 318,816 m² de ABR firmada, lo cual representa un 63.54% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada	
	Rentable (m ²)	(m ²)	%
Uso comercial			
Masaryk 169 ¹	1,307 m ²	1,307 m ²	100%
Ampliación Paseo Interlomas CC ¹	40,071 m ²	34,579 m ²	86%
Explanada Puebla ¹	88,722 m ²	73,089 m ²	82%
Paseo Querétaro ¹	64,121 m ²	57,592 m ²	90%
La Isla Mérida ¹	60,459 m ²	48,586 m ²	80%
Explanada Pachuca	81,676 m ²	48,069 m ²	59%
Ampliación Paseo Interlomas Oficinas ¹	22,712 m ²	9,509 m ²	42%
Explanada Culiacán	72,674 m ²	25,245 m ²	35%
Paseo Metepec	70,007 m ²	20,840 m ²	30%
Total	501,749 m²	318,816 m²	64%

¹ En estabilización

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 ó 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 entregadas



Explanada Puebla

Esta propiedad forma parte del nuevo concepto desarrollado por la empresa, el cual tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad, destinando aproximadamente un tercio del ABR a entretenimiento. Explanada Puebla esta localizada en la ciudad de Puebla y tiene un ABR de 88,722 m² en los que incluye un centro de espectáculos, globo aerostático, feria, go karts, pista de hielo, walltopia, hotel, entre otros.

Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y abrió sus puertas en Agosto de 2018. Al 3T18 el 82.38% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Promoda, Forever 21 y H&M.



Ubicación	Cholula, Puebla
ABR	88,722 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,953
Superficie firmada	82%
Fecha de entrega	30 agosto de 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos



MALLTERTAINMENT

Paseo Querétaro

Paseo Querétaro está localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro y es una de las propiedades a las que se les añadió el concepto Mallertainment, por lo que su ABR incluye globo aerostático, feria, go karts, walltopia y centro de espectáculos.

El complejo tiene 64,121 m² de ABR de los cuales al cierre del trimestre el 89.82% estaba firmado con importantes marcas como: Liverpool, Cinemex, Grupo Inditex, Grupo Axxo, H&M y Chedraui. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2016 y se abrió en Septiembre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Querétaro
ABR	64,121 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,197
Superficie firmada	90%
Fecha de entrega	20 septiembre de 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

MASARYK 169

Masaryk 169

Masaryk 169 inicio su construcción en el segundo semestre de 2016. Este proyecto está 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 la cual tiene una gran demanda por oficinas para uso corporativo.

La propiedad contará con una ABR de aproximadamente 5,767 m² destinados a usos mixtos, al cierre del 3T18 se firmó la totalidad del ABR destinado a uso comercial.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	5,767 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 167
Superficie firmada *	100%
Fecha de entrega	Tercer trimestre de 2018

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

*Cifras solo centro comercial

Propiedades en construcción



Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto Mallertainment desarrollado por la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Pachuca. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 81,676 m², en los que incluirá centro de espectáculos, globo aerostático, feria, entre otros. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2019.



Ubicación	Pachuca, Pachuca
ABR	81,676 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,816
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,183
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2019

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2018	Al 30 de septiembre 2018
Excavación y Cimentación	8%	99%	99%
Obra Civil	63%	79%	83%
Instalaciones y Equipos	16%	23%	30%
Acabados y Fachadas	13%	0%	21%
Avance de Obra	100%	61%	68%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/explanada-pachuca>

ZENTRO LOMAS

Zentro Lomas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con un ABR de 28,794 m². Zentro Lomas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México. Se estima que la entrega del proyecto sea durante el primer semestre de 2019.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	28,794 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 875
Capex a la fecha ¹	Ps. 654
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2019

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2018	Al 30 de septiembre 2018
Excavación y Cimentación	27%	95%	100%
Obra Civil*	50%	70%	85%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	61%	69%



Explanada Culiacán

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 Culiacán. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 72,674 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	72,674 m ²
Inversión total estimada¹	Ps. 1,569
Capex a la fecha¹	Ps. 637
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

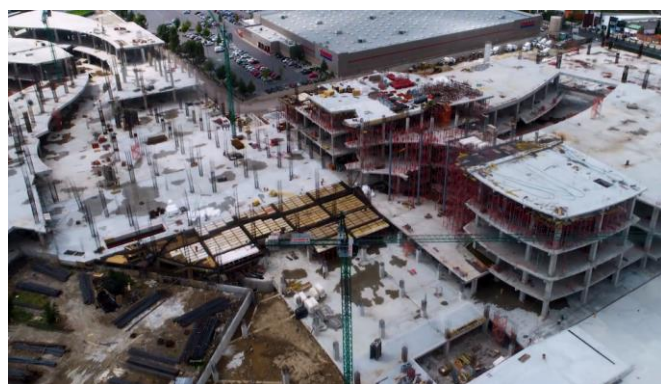
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2018	Al 30 de septiembre 2018
Excavación y Cimentación	8%	28%	52%
Obra Civil	63%	6%	25%
Instalaciones y Equipos	16%	0%	0%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%
Avance de Obra	100%	6%	16%



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 70,007 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	70,007 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 3,192
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,643
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2018	Al 30 de septiembre 2018
Excavación y Cimentación	19%	79%	90%
Obra Civil	41%	46%	73%
Instalaciones y Equipos	23%	2%	4%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
Avance de Obra	100%	34%	48%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/paseo-metepec>

CERO5CIEN
RESIDENCIAL

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de 56,000 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 114 residencias, al 30 de septiembre de 2018 se tenía un avance de 45 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 39%, se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie	89,400 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,096
Capex a la fecha ¹	Ps. 2,466
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

¹ Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2018	Al 30 de septiembre 2018
Excavación y Cimentación	10%	4%	4%
Obra Civil	34%	3%	4%
Instalaciones y Equipos	16%	0%	0%
Acabados y Fachadas	40%	0%	0%
Avance de Obra	100%	1%	2%

Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2018	Diciembre 2017	Variación
ACTIVOS			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	981	3,647	-73%
Efectivo restringido	366	577	-37%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,780	892	100%
Impuestos acreditable	1,307	1,065	23%
Anticipo para desarrollo de proyectos	445	700	-36%
Inventarios inmobiliarios	2,687	0	100%
Partes relacionadas	942	940	0%
Total activo circulante	8,509	7,821	9%
<i>Activo no circulante</i>			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	257	192	34%
Propiedades de inversión	43,980	49,908	-12%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	202	208	-3%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	723	720	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	258	192	34%
Total activo no circulante	45,419	51,220	-11%
TOTAL ACTIVO	53,928	59,041	-9%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores	866	608	42%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios	382	316	21%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	4	27	-83%
Partes relacionadas	989	416	138%
Impuestos por pagar	217	183	19%
Total pasivo circulante	2,459	1,550	59%
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a largo plazo	13,617	14,950	-9%
Certificados bursátiles	6,971	6,986	0%
Provisión de beneficios a los empleados	43	43	0%
Rentas recibidas en garantía y premios	1,583	1,188	33%
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	5,506	6,870	-20%
Total pasivo no circulante	28,285	30,602	-8%
TOTAL PASIVO	30,743	32,151	-4%
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(211)	(78)	172%
Utilidades acumuladas	10,297	9,236	11%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	20,318	19,391	5%
Participación no controladora	2,867	7,499	-62%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	23,185	26,890	-14%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	53,928	59,041	-9%

Estado de posición financiera proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma al 31 de diciembre de 2017 en las que se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado. (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes

Estado de Situación Financiera comparado al 30 de septiembre de 2018 y proforma al 31 de diciembre de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2018	Diciembre proforma 2017	Variación
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	981	1,766	-44%
Efectivo restringido	366	569	-36%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,780	294	505%
Impuestos acreditable	1,307	1,060	23%
Anticipo para desarrollo de proyectos	445	700	-36%
Inventarios inmobiliarios	2,687	-	100%
Partes relacionadas	942	285	231%
Total activo circulante	8,509	4,674	82%
Activo no circulante			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	257	178	45%
Propiedades de inversión	43,980	41,053	7%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	202	203	-1%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	723	814	-11%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	258	192	34%
Total activo no circulante	45,419	42,440	7%
TOTAL ACTIVO	53,928	47,115	14%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Proveedores	866	607	43%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios	382	279	37%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	4	27	-83%
Partes relacionadas	989	211	368%
Impuestos por pagar	217	153	42%
Total pasivo circulante	2,459	1,278	92%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	13,617	12,639	8%
Certificados bursátiles	6,971	6,886	1%
Instrumentos financieros	0	101	-100%
Provisión de beneficios a los empleados	43	43	0%
Anticipo de clientes	0	72	-100%
Rentas recibidas en garantía y premios	1,583	1,049	51%
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	5,506	6,403	-14%
Total pasivo no circulante	28,285	27,757	2%
TOTAL PASIVO	30,743	29,035	6%
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(211)	(78)	172%
Utilidades acumuladas	10,297	4,028	156%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	20,318	14,183	43%
Participación no controladora	2,867	3,897	-26%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	23,185	18,080	28%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	53,928	47,115	14%

Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 30 de septiembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017.

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T18	3T17	Variación 3T18 vs 3T17	9M18	9M17	Variación 9M18 vs 9M17
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	663	735	-10%	2,227	2,271	-2%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	119	109	9%	377	335	13%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	58	57	1%	213	199	7%
Ingresos por servicios	34	31	11%	1,239	96	1,197%
Total ingresos de operación	874	932	-6%	4,056	2,900	40%
Ingresos para administración de inmuebles terceros	81	78	4%	250	242	3%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	24	0	5,291%	154	4	3,405%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	(0)	0%	71	7	979%
Total otros ingresos de operación	104	78	33%	475	253	88%
Total Ingresos	978	1,010	-3%	4,531	3,153	44%
Costo por ejecución de obra para terceros	(23)	(4)	436%	(129)	(13)	865%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(0)	0	0%	(75)	(7)	1,038%
Costo por venta	0	0	0%	(55)	0	100%
Total costos	(23)	(4)	436%	(259)	(20)	1,196%
Gastos por administración de inmuebles para terceros	(88)	(81)	9%	(248)	(222)	12%
Gastos por operación de inmuebles propios	(251)	(194)	30%	(696)	(598)	16%
Gastos por servicios de administración	(142)	(93)	53%	(338)	(292)	16%
Gastos por derechos y contribuciones	0	(0.03)	-100%	0	(1)	-100%
Amortización y depreciación	(22)	(35)	-37%	(72)	(94)	-23%
Total de gastos	(503)	(402)	25%	(1,355)	(1,208)	12%
Total de costos y gastos	(527)	(407)	29%	(1,614)	(1,228)	32%
Utilidad de operación antes de valuación	451	603	-25%	2,916	1,925	51%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	573	82	-796%	4,626	52	-9,071%
Efectos de la transacción	(4,282)	(15)	-28,808%	(4,340)	(7)	58,244%
Otros gastos	(74)	0	100%	(74)	0	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	16	5	254%	26	23	11%
Utilidad de operación	(3,316)	676	-591%	3,153	1,993	58%
Ingresos financieros	42	42	-1%	267	169	58%
Gastos financieros	(38)	(169)	-77%	(463)	(752)	-38%
Efecto Cambiario neto	314	(91)	-446%	319	150	113%
Costo financiero - neto	317	(218)	-245%	124	(432)	-129%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(2,998)	457	-756%	3,277	1,560	110%
Impuestos a la utilidad diferida	801	(80)	-1,102%	(1,709)	(499)	242%
Utilidad neta consolidada	(2,197)	377	-682%	1,568	1,061	48%
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	(1,441)	197	630%	1,061	565	88%
Participación no controladora	(756)	180	-520%	507	496	2%
	(2,197)	377	-682%	1,568	1,061	48%

Estado consolidado de resultados integrales proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma por los periodos de nueve meses, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

Estado de Resultados Integrales proforma para el período finalizado el 30 de septiembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017.

Estado Consolidado de Resultados Integrales	9M18 proforma	9M17 proforma	Variación 9M18 proforma vs 9M17 proforma
Total Ingresos	4,219	2,704	56%
Total de costos y gastos	(1,549)	(1,130)	37%
Utilidad de operación antes de valuación	2,670	1,574	70%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	4,367	(224)	-2,051%
Efectos de la transacción	(4,340)	0	100%
Otros gastos	(92)	(5)	1,773%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	36	46	-22%
Utilidad de operación	2,641	1,392	90%
Ingresos financieros	125	99	26%
Gastos financieros	(313)	(593)	-47%
Efecto Cambiario neto	324	121	169%
Costo financiero - neto	137	(373)	-137%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,778	1,019	173%
Impuestos a la utilidad diferida	(1,529)	(348)	339%
Utilidad neta consolidada	1,249	670	86%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	716	637	12%
Participación no controladora	534	34	1,492%
	1,249	670	86%

Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 30 de septiembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017:

Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	3T18	3T17	Var. %	9M18	9M17	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	451	603	-25%	2,916	1,925	51%
Menos						
Ingresos para administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾	81	78	3%	250	242	3%
Ingresos para ejecución de obra de terceros ⁽¹⁾	24	-	100%	154	4	3743%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	-	-	100%	71	7	917%
Otros gastos ⁽²⁾	-	-	0%	-	11	-100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	9	9	5%	29	30	-2%
Más						
Gastos por administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾	88	80	10%	248	220	13%
Costo por desarrollo inmobiliario ⁽¹⁾	23	4	100%	129	13	895%
Costo por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	-	-	100%	130	7	1,757%
Gastos por derechos y contribuciones ⁽⁴⁾	-	-	100%	-	6	-100%
Gastos administrativos de empresas de servicios	130	65	101%	298	169	76%
Amortización y depreciación	22	35	-37%	72	94	-23%
Otros ingresos	0	23	-100%	41	54	-24%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	34	34	1%	103	104	-1%
EBITDA	636	757	-16%	3,433	2,298	49%
Menos						
Gasto corporativo	(88)	(68)	30%	(250)	(219)	14%
Ingresos por servicios a terceros	92	77	20%	1,433	239	500%
NOI	632	748	-16%	2,250	2,278	-1%
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	129	286	-55%	750	853	-12%
NOI proporcional ajustado	503	462	9%	1,500	1,425	5%
Más						
Gasto corporativo	(88)	(68)	30%	(250)	(219)	14%
Ingresos por servicios a terceros	92	77	20%	1,433	239	500%
EBITDA-Proporcional ajustado	507	471	8%	2,683	1,445	86%

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 y costos 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 proforma ajustado.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.

Conciliación NOI – EBITDA proforma

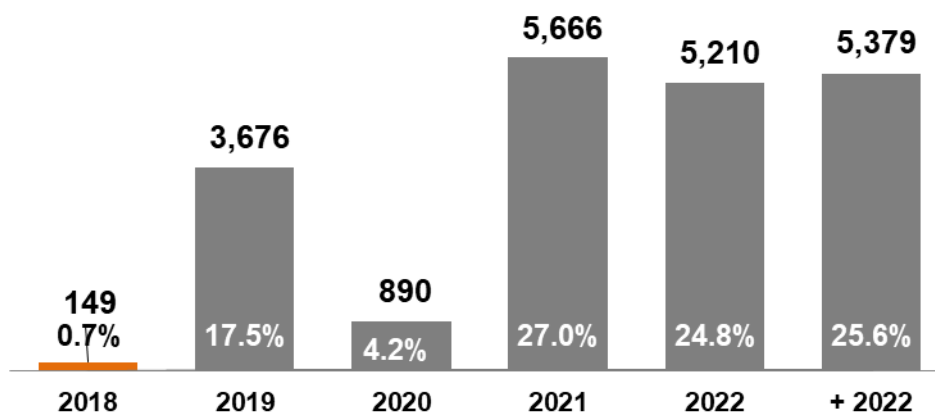
Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma por los periodos de nueve meses, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados proforma, al cierre del 30 de septiembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017:

Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	9M18 proforma	9M17 proforma	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	2,670	1,574	70%
Menos			
Ingresos para administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾	250	242	3%
Ingresos para ejecución de obra de terceros ⁽¹⁾	154	4	3743%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	71	7	917%
Otros gastos ⁽²⁾	0	11	-100%
Efecto por desincorporación de proyectos	29	37	-22%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	29	30	-2%
Más			
Gastos por administración de inmuebles terceros ⁽¹⁾	248	220	13%
Costo por desarrollo inmobiliario ⁽¹⁾	129	13	895%
Costo por venta de inventario inmobiliario ⁽²⁾	130	7	1,757%
Gastos por derechos y contribuciones ⁽⁴⁾	0	6	-100%
Gastos administrativos de empresas de servicios	298	169	76%
Amortización y depreciación	72	94	-23%
Otros ingresos	41	54	-24%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	103	104	-1%
EBITDA	3,158	1,910	65%
Menos			
Gasto corporativo	(250)	(219)	14%
Ingresos por servicios a terceros	1,426	232	515%
NOI	1,982	1,898	4%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	421	420	0%
NOI proporcional ajustado	1,561	1,478	6%
Más			
Gasto corporativo	(250)	(219)	14%
Ingresos por servicios a terceros	1,426	232	513%
EBITDA-Proporcional ajustado	2,737	1,491	84%

Análisis deuda

Amortización de deuda



Análisis de deuda	3T18	2T18	Var. %
Deuda consolidada GICSA	20,970	22,671	-8%
Deuda Proporcional GICSA	19,805	17,255	15%
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	38.89%	35.02%	-
% En moneda Local (Ps.)	73.76%	73.77%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	26.24%	26.23%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 3T18.

GICSA cerró el 3T18 con un endeudamiento de Ps. 20,970 millones y un total de activos de Ps. 53,928 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 38.89%. La mezcla del financiamiento adquirido es 83.03% variable y 16.97% fija. La deuda se compone por 73.76% en Pesos y 26.24% en dólares americanos, lo cual otorga un flujo natural en los pagos, esto, debido a que los ingresos de la Compañía se integran en una proporción similar.

Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar el mercado. Al cierre del 3T18 el 89.73% de la deuda total estaba cubierto.

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre de 3T18 fue Ps. 981 millones, el cual presenta una disminución de 73% comparado con los Ps. 3,647 millones al cierre de 2017; los movimientos en el rubro son generados por las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo durante 2018 y la contraprestación derivada de la transacción realizada con un grupo de inversionistas. Por otro lado, se ve disminuido el efectivo restringido en un 37% al pasar de Ps. 577 millones a 366 millones, generados por la liberación de reservas y la desincorporación de las propiedades.

Cuentas y documentos por cobrar -neto.

El saldo al 3T18 fue de Ps. 1,780 millones, presentando un incremento del 100% respecto a los Ps. 892 millones al cierre de 2017, debido a la cuenta por cobrar derivada de los servicios reconocidos con un grupo de inversionistas, la cual será cobrada en los siguientes 3 semestres.

Inventarios inmobiliarios

Para efectos de presentación se han separado de las Propiedades de inversión aquellos activos del proyecto residencial Cero5Cien, por un monto de Ps. 2,687 millones.

Pagos anticipados y depósitos en garantía

El saldo de esta cuenta en el 3T18 fue de Ps. 257 millones, presentando un incremento del 34% respecto a los Ps. 192 millones al cierre de 2017, principalmente por el efecto de pagos de impuestos prediales y seguros.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión disminuyeron de Ps. 49,908 millones a Ps. 43,980 millones. Dicha disminución se explica principalmente por el efecto de la transacción realizada con el grupo de inversionistas en julio pasado. Por otra parte, para efectos de presentación se han separado de las Propiedades de inversión aquellos activos del proyecto residencial Cero5Cien, por un monto de Ps. 2,687 millones dentro del activo circulante.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo

El saldo al 3T18 fue de Ps. 20,970 millones, presentando un decremento del 6% con respecto a los Ps. 22,252 millones presentados al cierre de 2017, generado por la desincorporación de los proyectos Outlet Lerma, Forum Tlaquepaque y La Isla Vallarta, y por el aumento de nuevas disposiciones de crédito.

Provisión de impuestos a la utilidad diferidos

Presentó una disminución con respecto al cierre de 2017 de Ps. 6,870 millones a Ps. 5,506 millones, por el efecto de la desincorporación de activos en la transacción aprobada el pasado Julio.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación

Al 3T18 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 874 millones, presentando un decremento del 6% con respecto al importe registrado en el 3T17 el cual fue de Ps. 932 millones. Dicho decremento es ocasionado por la desincorporación de cuatro proyectos a principios del mes de Julio: Outlet Lerma, la Isla Vallarta, Forum Tlaquepaque y Reforma 156, así como a una disminución de premios del 3T18 comparado con el 3T17. Este efecto es compensado por los ingresos de operación generados por la apertura de nuevos proyectos y la firma de nuevos contratos en los proyectos estabilizados.

Total otros ingresos de operación

Este rubro tuvo un incremento del 33% por los Ps. 104 millones generados en el 3T18, comparado con los Ps. 78 millones del 3T17, originado por ingresos para ejecución de obra de clientes terceros.

Total de costos y gastos

Los Costos aumentaron de Ps. 4 millones en el 3T17 a Ps. 23 millones en el 3T18, originados por los costos asociados a la ejecución de obra de terceros.

Los gastos incrementaron de Ps. 402 millones a Ps. 503 millones, a pesar de la desincorporación de inmuebles, los factores que explican dicho incremento son: durante 2018 se incorporaron los proyectos de Ampliación Paseo Interlomas, Isla Mérida, Explanada Puebla y Paseo Querétaro con sus respectivos gastos.

Utilidad de operación

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 25% principalmente por los efectos de desincorporación de los cuatro activos Outlet Lerma, la Isla Vallarta, Forum Tlaquepaque y Reforma 156.

Durante el trimestre se reconoció una ganancia de Ps. 573 millones en el valor razonable de propiedades de inversión debido a los efectos de variación en la valuación de los activos existentes al cierre de septiembre.

La cuenta de Efectos de la transacción ascendió a una pérdida técnica de Ps. 4,282 millones en el 3T18, dicha cuenta incluyó el reconocimiento de pérdidas realizadas en la venta de activos desincorporados de la Isla Vallarta, Outlet Lerma, Fórum Tlaquepaque y otros efectos derivados de la transacción anunciada en julio pasado.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó los Ps. 632 millones, lo que representa un decremento del 15.49% contra 2T17 debido a la desincorporación de las propiedades del acuerdo anunciado con socios minoritarios (Forum Tlaquepaque, La Isla Vallarta, Outlet Lerma y Reforma 156). Se generó un incremento del 2.54% sin considerar las propiedades antes mencionadas. El NOI proporcional tuvo un incremento de 9.13% en el trimestre considerando las propiedades del acuerdo y un incremento de 30.22% excluyendo las propiedades desincorporadas.

EBITDA Consolidado

El EBITDA correspondiente al 3T18 fue de Ps. 636 millones lo que representa un decremento del 15.99% considerando las propiedades desincorporadas, mientras que el EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 507 millones un incremento de 7.59% comparado con el cierre del 3T17, considerando las propiedades desincorporadas.

Conferencia telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Tercer Trimestre 2018*

Jueves 25 de Octubre de 2018

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 830 2576 E.E.U.U.

1 (785) 424 1726 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: 44272

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
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.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 30 de septiembre de 2018, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y uno edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 830,029 m² y un ABR Proporcional de Ps 689,641 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 documento, 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 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.