

# RESULTADOS DEL PRIMER 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 Relación con Inversionistas*  
+ 52(55) 5148 0400 Ext. 4447  
rassam@gicsa.com.mx

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

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



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

México, Distrito Federal, a 25 de Abril 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 primer trimestre ("1T17") del periodo terminado al 31 de marzo 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.).

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

## Hechos Destacados

### Operativos

- GICSA reportó un incremento de 62,075 m<sup>2</sup> en comparación al 1T16, cerrando el trimestre con un total de 681,641 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en proceso de estabilización al cierre del 1T17. El ABR proporcional de GICSA al 1T17 es de 424,399 m<sup>2</sup>. Este aumento debido a la apertura de La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T17 fue de Ps. 331, un aumento de 5% comparado con el 1T16 que fue de Ps. 315.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado de 7.15% en el 1T17, esto como resultado del 11.4% de aumento en ventas mismas tiendas en el 1T17.
- Al término del 1T17 se registró un total acumulado de 16 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado.

### Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo al 1T17 alcanzó los Ps. 777 millones, lo que representa un incremento del 12% comparado con 1T16.
- El EBITDA consolidado para el 1T17 fue de Ps. 787 millones, representando un crecimiento de 17%.

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



- La deuda financiera consolidada al 1T17 fue de Ps. 17,746 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 12,815 millones, resultando una relación préstamo valor de 32.5%.

## Pipeline

- A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 176,300 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa un 33% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.



## Comentarios del Director General

Estimados inversores

Me es grato compartir con ustedes que durante el primer trimestre de 2017, los resultados financieros de GICSA fueron sobresalientes, como resultado de un sólido desempeño operativo. Durante este periodo, nuestro portafolio estabilizado continua reportando resultados positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave como son ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron un 11.4% y 5% respectivamente en comparación al 1T16, originando un costo de ocupación de 7.1%. Asimismo, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 91% y una tasa de renovación de 98%, lo cual es muestra clara de la preferencia de nuestros clientes posicionando a GICSA como una alternativa altamente competitiva en el mercado.

En cuanto a los principales indicadores financieros del primer trimestre, el ingreso operativo neto fue de Ps. 777 millones y el ingreso operativo neto proporcional de Ps. 494 millones, un incremento de 12% y 13% respectivamente en comparación del 1T17. Del mismo modo, GICSA reporto un EBITDA de Ps. 787 millones siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 504 millones, un incremento del 17% y 22% respectivamente. Estos indicadores son una muestra clara de la disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

Con respecto a la comercialización de nuestras propiedades en proceso de estabilización me complace informarles que tenemos solidos avances, al 1T17 La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca cerraron con una superficie firmada de 85% y 58% respectivamente.

En relación a nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado Forum Cuernavaca, Ampliación Interlomas, La Isla Mérida y Explanada Puebla con avances de 98%,55%, 67% y 32% respectivamente, mismos que esperamos aperturar antes de finalizar este año.

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

Gracias por su confianza y apoyo continuo

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

# RESULTADOS DEL PRIMER 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 conformado por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 681,641 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 62%.
2. Los 16 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 1,039,961 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio existente en los próximos 5 años, en el que GICSA tiene una participación del 80%.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	1T17	1T16	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	681,641	619,566	10%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	424,399	391,134	9%
Tasa de Ocupación	90.69%	90.93%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 331	Ps. 315	5%
Costo de Ocupación	7.15%	7.91%	-
Tasa de Renovación <sup>1</sup>	98.93%	95.70%	-

<sup>1</sup> La tasa de ocupación no incluye la primer fase de Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

Indicadores Financieros (millones de pesos)	1T17	1T16	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 777	Ps 697	12%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 494	Ps 439	13%
Margen NOI	87.34%	82.39%	-
EBITDA	Ps 787	Ps 672	17%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 504	Ps 415	22%
Utilidad neta	Ps 717	Ps 822	-13%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 385	Ps 478	-20%
Deuda Financiera	Ps 17,746	Ps 14,245	25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 12,815	Ps 9,806	31%

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

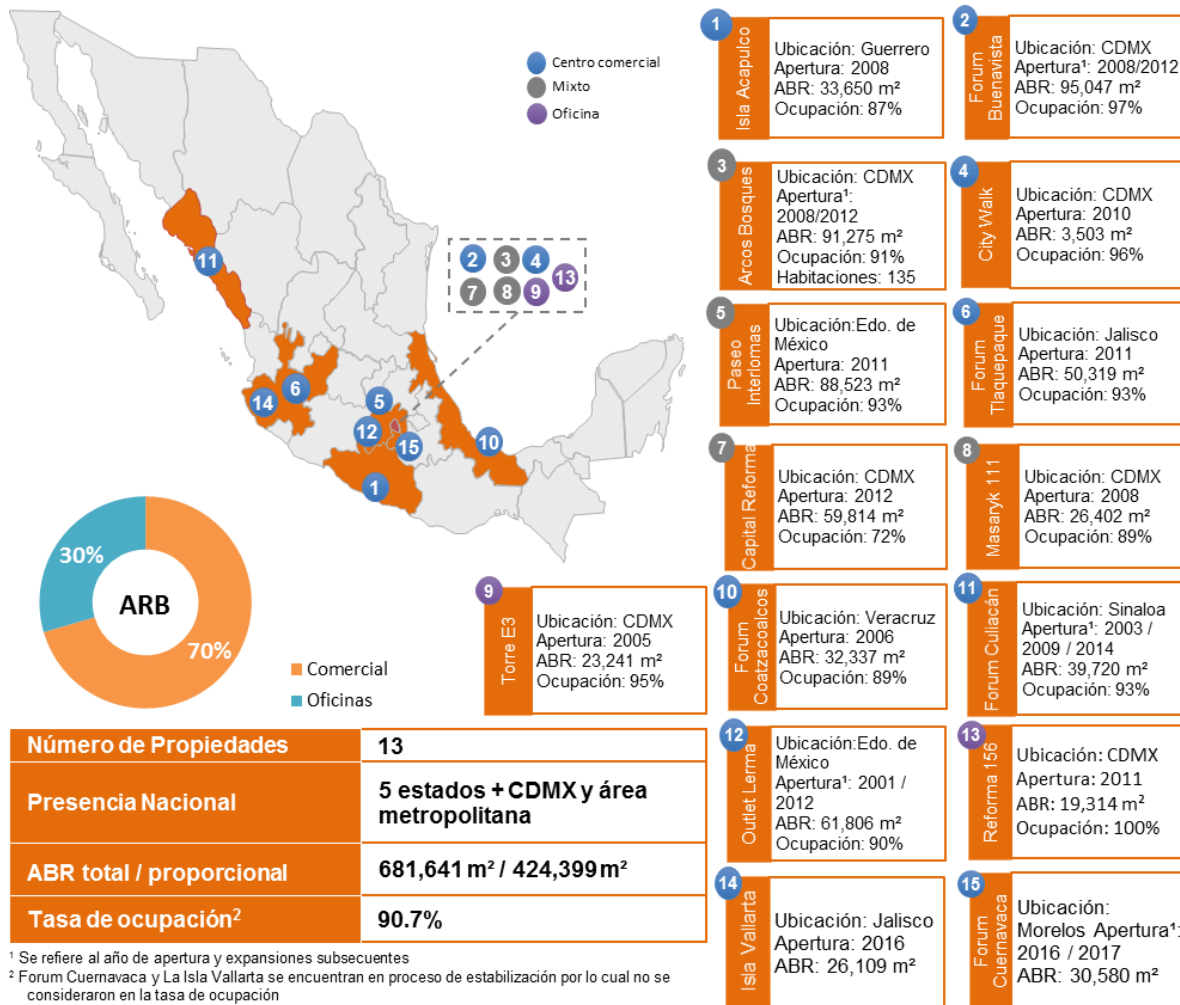


## Portafolio Estabilizado

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 31 de marzo de 2017, las 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización totalizan 681,641m<sup>2</sup> de ABR, de este el 50.63% corresponde a propiedades de uso comercial, 42.57% a propiedades de uso mixto y 6.81% a oficinas.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Puerto Vallarta, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 1T17 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.69%.



<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes  
<sup>2</sup> 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 1T17

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Propiedades Estabilizadas

Al 1T17, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, conformadas por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas.

Al cierre del 2017 los desarrollos fueron visitados por más de 16 millones de personas y 3 millones de vehículos; así mismo los proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 777 millones y Ps. 494 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de marzo de 2017:

Portafolio estabilizado	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<b>Uso Comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	1%	96%	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%	87%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos,	2006	32,337	25%	8,084	5%	89%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	63%	38,629	10%	90%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	93%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>316,382</b>	<b>69%</b>	<b>218,549</b>	<b>51%</b>	<b>93%</b>	<b>15,107</b>
<b>Uso Oficinas</b>								
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%	95%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,555</b>	<b>75%</b>	<b>31,916</b>	<b>7%</b>	<b>97%</b>	<b>2,254</b>
<b>Uso mixto</b>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50%	44,262	14%	93%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60%	35,888	10%	72%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,275	50%	45,638	15%	91%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,402	75%	19,802	4%	89%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>266,015</b>	<b>55%</b>	<b>145,589</b>	<b>43%</b>	<b>87%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>624,952</b>	<b>63%</b>	<b>396,054</b>	<b>100%</b>	<b>91%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 92.72%

## Propiedades en proceso de estabilización

Como parte de su proceso de expansión, GICSA agregó 2 nuevos centros comerciales a su portafolio aperturados en el mes de Diciembre.

Portafolio en proceso de estabilización	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	Inversión total
<b>Uso Comercial</b>						
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta,	2016	26,109	50%	13,055	1,108
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	Cuernavaca, Mor	2016	30,580	50%	15,290	1,653
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>56,689</b>	<b>50%</b>	<b>28,345</b>	<b>2,761</b>

<sup>1</sup> Primer etapa

\*Inversión total incluye terreno

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



La siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de marzo de 2017:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual por m <sup>2</sup>		
	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
<b>Uso Comercial</b>												
City Walk	5	5	4%	4	4	2%	4	4	2%	347	339	2%
Forum Buenavista	107	120	-11%	84	93	-9%	84	93	-9%	230	240	-4%
Forum Tlaquepaque	66	57	15%	59	49	20%	29	24	20%	250	245	2%
La Isla Acapulco	23	32	-26%	16	23	-29%	14	19	-29%	170	195	-13%
Forum Coatzacoalcos	37	36	2%	26	28	-4%	7	7	-4%	246	241	2%
Plazas Outlet Lerma	61	55	10%	53	48	9%	33	30	9%	215	207	4%
Forum Culiacán	67	59	14%	56	42	31%	28	21	31%	320	302	6%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>366</b>	<b>364</b>	<b>0.6%</b>	<b>298</b>	<b>287</b>	<b>3.9%</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>0.1%</b>	<b>239</b>	<b>239</b>	<b>0%</b>
<b>Uso Oficinas</b>												
Reforma 156	16	14	15%	13	11	19%	10	8	19%	230	209	10%
Torre E 3	49	44	11%	42	38	12%	32	28	12%	560	517	8%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>65</b>	<b>58</b>	<b>12%</b>	<b>56</b>	<b>49</b>	<b>14%</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>14%</b>	<b>406</b>	<b>373</b>	<b>9%</b>
<b>Uso mixto</b>												
Paseo Interlomas	117	132	-11%	96	111	-14%	48	55	-14%	288	283	2%
Capital Reforma	70	65	8%	57	56	3%	34	34	3%	489	469	4%
Paseo Arcos Bosques	174	166	5%	150	146	3%	75	73	3%	532	476	12%
Masaryk 111	45	39	15%	39	26	53%	30	19	53%	491	413	19%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>406</b>	<b>401</b>	<b>1%</b>	<b>343</b>	<b>339</b>	<b>1%</b>	<b>187</b>	<b>181</b>	<b>3%</b>	<b>433</b>	<b>397</b>	<b>9%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>837</b>	<b>823</b>	<b>2%</b>	<b>696</b>	<b>674</b>	<b>3%</b>	<b>427</b>	<b>417</b>	<b>3%</b>	<b>331</b>	<b>315</b>	<b>5%</b>
<b>Total portafolio en proceso de estabilización</b>				<b>28</b>			<b>14</b>					
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>53</b>	<b>22</b>		<b>53</b>	<b>22</b>		<b>53</b>	<b>22</b>				
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>890</b>	<b>845</b>	<b>5%</b>	<b>777</b>	<b>696</b>	<b>12%</b>	<b>494</b>	<b>439</b>	<b>13%</b>	<b>331</b>	<b>315</b>	<b>5%</b>

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



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

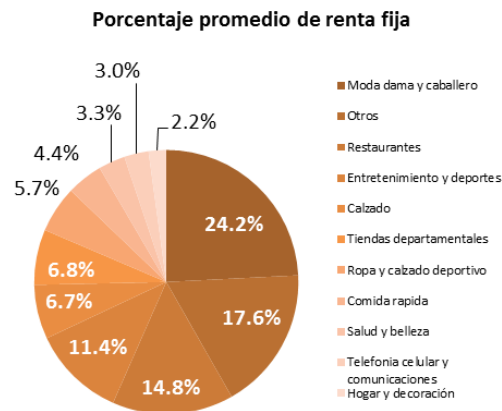


## Características Contratos de Arrendamiento

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.

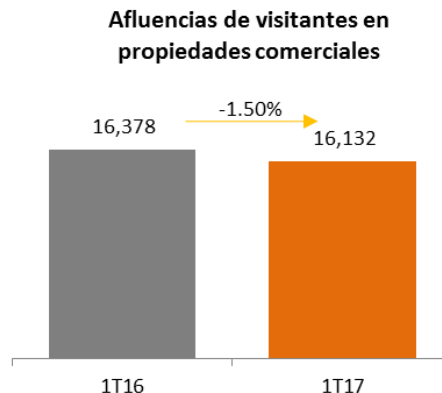
Al término del 1T17 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,377 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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



## Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 1T17 fue de aproximadamente 16 millones de visitantes, un decremento de 1.50% comparado con el número de visitantes con el 2016.



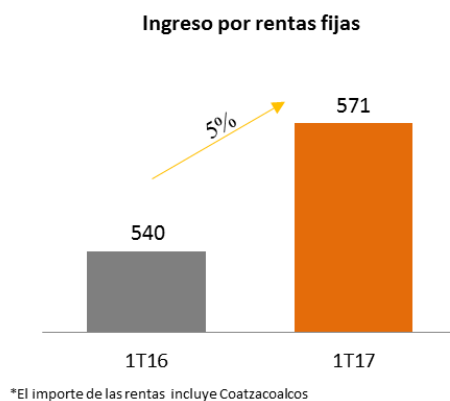
# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Ingreso por rentas fijas

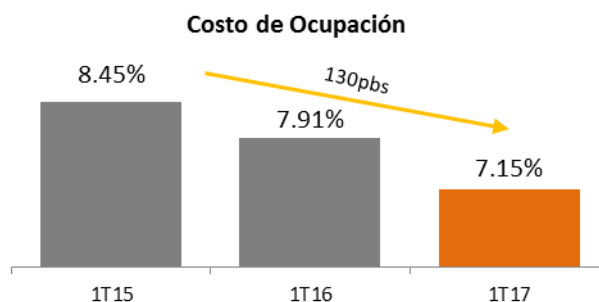
El ingreso por renta mensual promedio por metro cuadrado alcanzó los Ps. 331 en el 1T17, lo que representa un incremento anual del 5.06% contra los Ps. 315 por metro cuadrado al 1T16.

Durante el 1T17, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 571 millones, mismos que fueron superiores en un 5% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2016, esto como consecuencia al incremento natural de las rentas y a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en dólares.



## 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 primer trimestre fue de 7.15%, comparado a los 7.91% al cierre del 1T16, esto como resultado del incremento del 11.4% en ventas mismas tiendas.



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

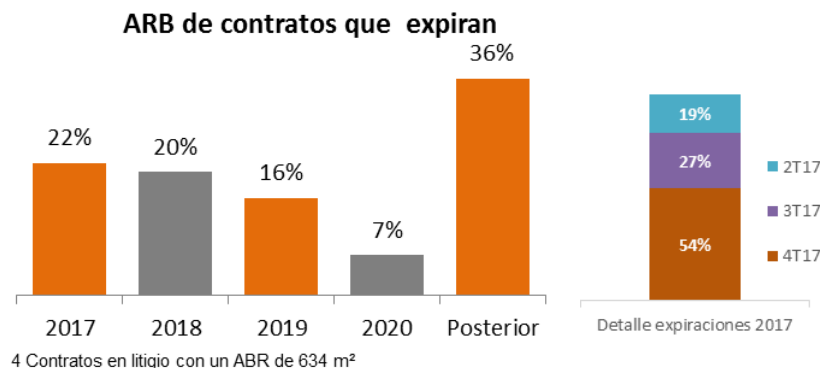


## Renovación de contratos

Al cierre del primer trimestre se renovaron 115,629 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.93%, de los cuales el 9% corresponde a oficinas y el 89.57% 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 1T17.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2017	422	122,620 m <sup>2</sup>	22%
2018	353	114,476 m <sup>2</sup>	20%
2019	372	90,100 m <sup>2</sup>	16%
2020	86	37,537 m <sup>2</sup>	7%
Posterior	140	201,394 m <sup>2</sup>	36%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2017 se concentra una expiración de contratos proporcional de 22% del ABR del portafolio estabilizado, de este porcentaje el 19% corresponde a vencimientos para el segundo trimestre. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en el 2017 ya se encuentran en proceso de negociación.

## Lease Spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basado en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el primer trimestre del 2016 se realizó tomando los 115,629 m<sup>2</sup> que fueron renovados.

Al cierre del 1T17 el Lease spread fue de 12.1% para las propiedades estabilizadas, de los cuales 17.98% equivale a edificios de oficinas y 6.23% a centros comerciales; este desempeño es originado por los incrementos de renta

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



fija por arriba de la inflación en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado

## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 16 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción; con relación a los 7 proyectos restantes se continúa conforme a lo planeado, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción.

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

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A partir del Cuarto trimestre de 2016 se excluyó del estatus de comercialización de los proyectos en construcción la superficie en proceso de firma y solo se muestra la superficie firmada en centro comercial.

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

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada	
	Rentable (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
La Isla Vallarta	26,109	22,148	85%
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	54,611	31,720	58%
Ampliación Paseo Interlomas	29,000	21,023	72%
La Isla Mérida	57,389	13,997	24%
Paseo Querétaro	59,535	28,000	47%
Paseo Metepec	92,323	12,476	14%
Paseo Xochimilco	49,316	24,283	49%
Explanada Puebla	84,434	13,631	16%
Explanada Pachuca	87,111	9,022	10%
<b>Total</b>	<b>539,828</b>	<b>176,300</b>	<b>33%</b>

1 La primer fase de Forum Cuernavaca se apertura con 30,580 m<sup>2</sup>

\*Incluye reubicaciones de locales en Operación

Al primer trimestre del 2017 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 176,300 m<sup>2</sup> de ABR firmada. Además se agregó Explanada Puebla y Explanada Pachuca a la comercialización.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro derivado de

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.



## Propiedades en Construcción

### Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 62,268 m<sup>2</sup> y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015, al término del trimestre contaba con un avance de 55 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 39,662 m<sup>2</sup> comerciales y 22,606 m<sup>2</sup> de oficinas. Se contempla que esta ampliación inicie operaciones durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
ABR	62,268 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,667
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 808
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	17%	93%	99%
Obra Civil	57%	54%	59%
Instalaciones y Equipos	13%	15%	26%
Acabados y Fachadas	12%	4%	9%
Avance de Obra	100%	49%	55%

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



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

## FORUM Cuernavaca MALL ENTERTAINMENT

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

El complejo cuenta con un ABR total de 54,611 m<sup>2</sup>, de los cuales 30,580 m<sup>2</sup> se aperturaron al termino cuarto trimestre de 2016; Forum Cuernavaca esta estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Se estima que la construcción total concluya en el segundo semestre 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías, así como cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Ubicación	Cuernavaca, Morelos
ABR	54,611 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,142
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 922
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 La primer etapa se aperturo con 30,580 m<sup>2</sup>

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	89%	100%
Instalaciones y Equipos	22%	82%	94%
Acabados y Fachadas	7%	70%	97%
Avance de Obra	100%	87%	98%

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



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



## La Isla Mérida

El proyecto estará localizado en la ciudad de Mérida Yucatán, este va a combinar un centro comercial, área residencial y hotel con 140 habitaciones, dentro del desarrollo residencial Cabo Norte, incluirá un lago con canales, áreas verdes, jardineras, tiendas departamentales, joyerías, tiendas de muebles, así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, entre otros.

El complejo tendrá un ABR de aproximadamente 57,389 m<sup>2</sup>; adicionalmente, es importante destacar que la marca La Isla es ampliamente reconocida por habitantes de la zona, situación que permite tener una gran popularidad dentro de la comunidad. Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Mérida ,Yucatán
ABR	57,389 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,634
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 666
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	8%	98%	99%
Obra Civil	63%	62%	78%
Instalaciones y Equipos	14%	19%	36%
Acabados y Fachadas	15%	3%	33%
Avance de Obra	100%	50%	67%

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

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Explanada Puebla

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

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 87,340 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y se estima que comience operaciones en el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Cholula, Puebla
ABR	87,340 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,225
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 296
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	25%	90%	98%
Obra Civil	53%	6%	14%
Instalaciones y Equipos	12%	0%	2%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	26%	32%

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



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Paseo Querétaro

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

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 74,532 m<sup>2</sup>, con una distribución aproximada de 59,532 m<sup>2</sup> de oficinas y 15,000 m<sup>2</sup> comerciales. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2016 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Querétaro
ABR	74,532 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada	Ps. 1,844
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 608
Fecha de entrega <sup>1,2</sup>	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 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	17%	93%	97%
Obra Civil	53%	40%	65%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	5%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	37%	52%

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

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## MASARYK 169 Masaryk 169

Masaryk 169 inicio su construcción en el segundo trimestre de 2016. Este proyecto estará localizado en el corazón de Masaryk, una de las zonas más exclusivas de México y de gran demanda de edificios para oficinas corporativas, así como una zona comercial destinada al cliente de alto nivel adquisitivo, principalmente con marcas de lujo internacionales y con todos los servicios de restaurantes, entretenimiento y de primera necesidad dentro de un mismo desarrollo.

El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 5,659 m<sup>2</sup> y contemplamos que inicie operaciones en el primer trimestre de 2018 y que sus principales inquilinos sean corporativos internacionales, boutiques, marcas de renombre, restaurantes, cines y otros, con una distribución aproximada de 4,459 m<sup>2</sup> de oficinas y 1,200 m<sup>2</sup> comerciales.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	5,659 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 167
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 78
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	22%	6%	58%
Obra Civil	49%	0%	1%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	1.3%	14%

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

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de 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 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que comience operaciones en el primer semestre de 2018.



<b>Ubicación</b>	Pachuca, Pachuca
<b>ABR</b>	87,224 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,367
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 100
<b>Fecha de entrega</b>	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 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
<b>Excavación y Cimentación</b>	8%	5%	43%
<b>Obra Civil</b>	63%	0%	0%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	16%	0%	0%
<b>Acabados y Fachadas</b>	13%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	100%	0.39%	3%

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

# RESULTADOS DEL PRIMER 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 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.

Con el objetivo de alinear el proyecto con las necesidades de nuestros inquilinos y socios comerciales el proyecto paso por un proceso de rediseño y sus actividades



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	92,324 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 2,421
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 123
Fecha de entrega	Segundo semestre 2019

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
Excavación y Cimentación	21%	23%	35%
Obra Civil	32%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	32%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER 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 m<sup>2</sup>. En el trimestre se terminó con el rediseño del proyecto y actualmente se encuentra en proceso de ingeniería estructural.



<b>Ubicación</b>	Xochimilco, Ciudad de México
<b>ABR</b>	49,316 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1,2</sup></b>	Ps. 1,909
<b>Capex a la fecha <sup>1,2</sup></b>	Ps. 51
<b>Fecha de entrega</b>	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2016	Al 31 de marzo 2017
<b>Demolición</b>	2%	50%	50%
<b>Excavación y Cimentación</b>	20%	15%	19%
<b>Obra Civil</b>	49%	0%	0%
<b>Instalaciones y Equipos</b>	15%	0%	0%
<b>Acabados y Fachadas</b>	14%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	100%	4%	5%

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Estado de Posición Financiera

Estado de Situación Financiera comparado del 31 de Diciembre de 2016 al 31 de Marzo del 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2017	Diciembre 2016	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,460	5,421	-36%
Efectivo restringido	277	333	-17%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	694	787	-12%
Impuestos por cobrar	1,224	1,185	3%
Anticipo para desarrollo de proyectos	436	1,562	-72%
Partes relacionadas	440	612	-28%
<b>Total activo circulante</b>	<b>6,531</b>	<b>9,900</b>	<b>-34%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Depositos en garantía y pagos anticipados	230	147	57%
Propiedades de inversión	44,429	40,559	10%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	2,166	2,675	-19%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	840	834	1%
Provisión de impuesto diferido	401	401	0%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>48,066</b>	<b>44,616</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>54,597</b>	<b>54,516</b>	<b>0.15%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,582	1,521	4%
Porción circulante de préstamos bancarios	390	482	-19%
Rentas otorgadas en garantía y premios	56	56	0%
Partes relacionadas	207	655	-68%
Impuestos por pagar	324	384	-16%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,559</b>	<b>3,097</b>	<b>-17%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	11,393	11,996	-5%
Certificados bursátiles	5,964	5,897	1%
Provisión y beneficios a los empleados	32	37	-15%
Anticipo de clientes	72	83	-13%
Rentas recibidas en garantía y premios	472	391	21%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	558	564	-1%
Provisión de impuesto diferido	6,792	6,465	5%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>25,283</b>	<b>25,434</b>	<b>-1%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>27,842</b>	<b>28,532</b>	<b>-2%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	-55	-110	0%
Resultados acumulados	9,052	8,667	4%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>19,229</b>	<b>18,790</b>	<b>2%</b>
Participación no controladora	7,526	7,194	5%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,755</b>	<b>25,984</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>54,597</b>	<b>54,516</b>	<b>0%</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Estado Consolidado de Resultados Integrales

Para el período finalizado el 31 de marzo de 2017 y declaración de resultado global consolidado para el período finalizado el 31 de marzo de 2016.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T17	1T16	Variación 1T17 vs 1T16
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	742	661	12%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	112	103	8%
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	116	108	8%
Ingresos por fee de servicios	33	32	6%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,003</b>	<b>904</b>	<b>11%</b>
Ingresos para administración de inmuebles de terceros	76	72	6%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	1	74	-99%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	7	-100%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>77</b>	<b>153</b>	<b>-49%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,081</b>	<b>1,057</b>	<b>2%</b>
Costo para ejecución de obra de terceros	(1)	(102)	-99%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(6)	-100%
<b>Total Costos</b>	<b>(1)</b>	<b>(108)</b>	<b>-99%</b>
Gastos por administración de inmuebles de terceros	(57)	(57)	0%
Gastos por operación de inmuebles propios	(142)	(149)	-5%
Gastos por servicios de administración	(168)	(88)	90%
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones	(1.4)	(1.4)	4%
Amortización y Depreciación	(34)	(36)	-5%
<b>Total de gastos</b>	<b>(403)</b>	<b>(333)</b>	<b>21%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(403)</b>	<b>(440)</b>	<b>-8%</b>
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación</b>	<b>677</b>	<b>617</b>	<b>10%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	263	768	-66%
Otros Ingresos	5	2	92%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	5.8	6.5	-11%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>951</b>	<b>1,393</b>	<b>-32%</b>
Intereses Ganados	50	116	-57%
Intereses Pagados	(316)	(190)	66%
Efecto Cambiario neto	358	(170)	-311%
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>92</b>	<b>(244)</b>	<b>-138%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,043</b>	<b>1,149</b>	<b>-9%</b>
Impuestos a la utilidad	(326)	(328)	0%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>717</b>	<b>822</b>	<b>-13%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	385	478	-20%
Participación no controladora	332	343	-3%
	<b>717</b>	<b>822</b>	<b>-13%</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación NOI-EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 1T16 y 1T17.

Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	1T17	1T16	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>677</b>	<b>617</b>	<b>9.87%</b>
<b>Menos</b>			
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(1)</sup>	76	72	6%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción <sup>(1)</sup>	1	74	-99%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(2)</sup>	0	7	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(36)	(36)	0%
<b>Más</b>			
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(1)</sup>	57	57	0%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(1)</sup>	1	80	-99%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	6	-100%
Gastos extraordinarios <sup>(4)</sup>	6	2	153%
Gastos administrativos de empresas de servicios	63	0	-
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(10)	(8)	18%
Amortización y depreciación	34	36	-6%
<b>EBITDA</b>	<b>787</b>	<b>672</b>	<b>17.02%</b>
<b>Menos</b>			
Gasto corporativo	(107)	(68)	57%
Ingresos por servicios a terceros	116	43	169%
<b>NOI</b>	<b>777</b>	<b>697</b>	<b>11.52%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	283	258	10%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>494</b>	<b>439</b>	<b>12.55%</b>
<b>Más</b>			
Gasto corporativo	(107)	(68)	57%
Ingresos por servicios a terceros	116	43	169%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>504</b>	<b>415</b>	<b>21.53%</b>

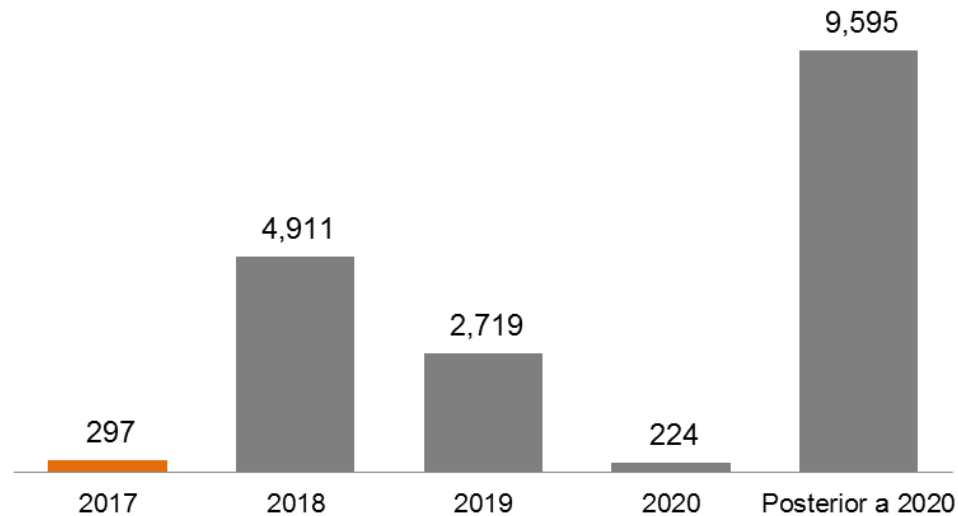
1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA pro-forma ajustado.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.





## Análisis Deuda

### Amortización de Deuda



Análisis de deuda	1T17	1T16	Var. %
Deuda consolidada GICSA	17.746	14.245	25%
Deuda Proporcional GICSA	12.815	9.806	31%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	32.5%	28.3%	15%
% En moneda Local (Ps.)	62.1%	49.5%	-
% En moneda extranjera (DIs)	37.9%	50.5%	-

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

GICSA cerró el primer trimestre de 2017 con un endeudamiento de Ps. \$17,746 millones y con un total de activos de Ps. \$54,597 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 32.5%.

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Estado de Posición Financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y efectivo restringido.

El saldo al cierre de 1T17 fue Ps. 3,460 millones, el cual presenta una disminución de 36% contra los Ps. 5,421 millones registrados al cierre de 2016, los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos pipeline.

#### Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 1T17 fue de Ps. 435 millones, presentando un decremento del 72% respecto a los Ps. 1,562 millones al cierre de 2016, derivado principalmente de la capitalización de los proyectos de Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

#### Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T17 fue Ps. 44,429 millones, presentando un incremento del 10% respecto a los Ps. 40,559 millones al cierre de 2016, originado principalmente por la capitalización de los proyectos Isla Vallarta y Fórum Cuernavaca y nuevas adquisiciones de terrenos.

#### Inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T17 fue Ps. 2,166 millones, presentando un decremento del 19% respecto a los Ps. 2,675 millones al cierre de 2016, originado principalmente a la capitalización de los proyectos de Isla Vallarta, Fórum Cuernavaca y avance de obra de los proyectos pipeline.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Pasivo Circulante

#### Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 1T17 fue de Ps. 17,746 millones, presentando un decremento del 3% con respecto a los Ps. 18,375 millones presentados al cierre de 2016, originado principalmente por la disminución en el tipo de cambio, el cual al cierre del 1T17 era Ps. 18.8092 por dólar americano comparado con los Ps. 20.6640 por dólar americano al cierre del 2016.



## Estado Consolidado de Resultados Integrales Ingresos

- 1. Total ingresos de operación.** Al 1T17 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 1,003 millones, un incremento del 11% con respecto al importe registrado en el 1T16 el cual fue de Ps. 904 millones, se debe principalmente a facturación de premios en proyectos pipeline e ingresos por apertura de los proyectos de Bazar Coapa, Isla Vallarta y Fórum Cuernavaca.
- 2. Total otros ingresos de operación.** Este rubro tuvo un decremento del 49% de Ps. 77 millones generados en el 1T17, comparado con Ps. 152 millones del 1T16 originado por la disminución de obra a terceros.

## Costos y Gastos

- 1. Total de Gastos.** Los gastos totales presentan un aumento del 21%, mostrando un importe de Ps. 403 millones en el 1T17 comparado con Ps. 333 millones al 1T16, debido principalmente a los gastos por empresas de servicios, por conceptos de servicios administrativos, comisiones y nómina.

## Costos Financieros –Neto

El costo financiero neto disminuyó de Ps. 951 millones al 1T17 comparado con Ps. 1,393 millones al 1T16, originado principalmente por los efectos de la utilidad cambiaria originada por el pago de los créditos de Deutsche Bank Ag y Banco General, adicionalmente existe un aumento en los intereses ganados generado por el aumento de las tasas recibida en las inversiones que se mantienen en tesorería.

## Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta consolidada al 1T17 fue de Ps. 717 millones, lo que representó una disminución del -13% con respecto al 1T16 de Ps. 821, esto se debe a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI en el 1T17 fue de Ps. 777 millones lo que representa un incremento de 12% comparado con los Ps. 697 millones al 1T16. El NOI proporcional de GICSA en el 1T17 fue de Ps. 494 millones lo que representa un incremento del 13% comparado con los Ps. 439 millones al 1T16. El margen NOI en el 1T17 fue de 87.34%.

## EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al 1T17 fue de Ps. 787 millones lo que representa un incremento de 17% comparado con los Ps. 672 millones al 1T16. El EBITDA proporcional de GICSA al 1T17 fue de Ps. 504 millones lo que representa un incremento del 22% comparado con los Ps. 415 millones al 1T16.

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017



## Conferencia Telefónica

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

**Miércoles, 26 de Abril de 2017**

12:00 p.m. Hora del Este

11:00 a.m. Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas

**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

1-800-311-9401 E.E.U.U.

1-334-323-7224 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 87477**

## Cobertura de Analistas

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

# RESULTADOS DEL PRIMER 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 31 de marzo de 2017, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos y 2 en proceso de estabilización, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 681,641 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 424,399 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de Responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documentos, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.