



GICSA®

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2015



Para mayor información

en México: GICSA

Diódoro Batalla Palacios

Director de Administración y Finanzas

Gerardo Figueroa Nápoles

Gerente Corporativo de Planeación Financiera

Tel: 5255- 5148-0400 Ext. 4444 / Ext. 4420

dbatalla@gicsa.com.mx

gfigueroa@gicsa.com.mx

en Nueva York:

i-advize Corporate Communications Inc

Maria Barona / Rafael Borja

i-advize Corporate Communications,

Tel: (212) 406-3691/3693

mbarona@i-advize.com



GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Tercer Trimestre 2015

México, Distrito Federal, a 21 de octubre de 2015 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. (“GICSA” o “la Compañía”) (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, la 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 (“3T15”) y los nueve meses (“9M15”) del periodo terminado el 30 de septiembre de 2015. Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, o en inglés “International Financial Reporting Standards”, “IFRS”, 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:

- El día 25 de septiembre se llevó a cabo la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas, con un porcentaje de asistencia del 80.9%. A continuación se enlistan los principales puntos de acuerdo:
 - a) Ratificación de Consejo de Administración
 - b) Autorización de fondo de recompra

Operativos:

- GICSA reportó un total de 618,641 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 30 de septiembre de 2015. El ABR proporcional de GICSA en 9M15 es de 390,681 m².
- Al 30 de septiembre de 2015, la tasa de ocupación fue del 90.5%, un incremento de 250 puntos base en comparación con el 30 de septiembre de 2014. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.8%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 3T15 fue de Ps. 307, un aumento de 9.6% en comparación con 3T14 que fue de Ps. 280.

Financieros:

- En el 9M15, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 2,558 millones, un incremento del 29.4% respecto a los 9M14.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 9M15 alcanzó Ps. 1,910 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 1,215 millones. Al cierre del 9M15 el margen EBITDA fue 74.7%.

- La deuda financiera consolidada al cierre del 9M15 fue de Ps. 10,015 millones, siendo la proporción de GICSA Ps. 6,345 millones, dando una relación préstamo valor de 29.1% (considerando el precio de cierre de la acción al 30 de septiembre de Ps. 14.22).

Pipeline:

- GICSA concretó acuerdos para desarrollar dos centros comerciales en formato “*Outlet Town Center*”, Outlet Plaza Sur y Outlet Plaza Norte, y se contará con un ABR de 45,000m² por cada uno de los proyectos a desarrollar y una participación de GICSA de 65% respectivamente para cada proyecto. Previamente, dichos proyectos estaban identificados como N1 y N2.
- GICSA desarrollara el Centro Comercial Paseo Coapa con un ABR aproximado de 80,000m², con una participación de GICSA de 57.5%

Comentarios del Director General

En Grupo GICSA estamos comprometidos con nuestros inversionistas y trabajamos en el cumplimiento de nuestras metas estratégicas, tanto en la generación de flujos de efectivo en nuestros 13 proyectos estabilizados, como en la ejecución de nuestros 15 proyectos de desarrollo.

En línea con lo anterior, nuestros resultados operacionales y financieros en el tercer trimestre de 2015 nos muestran que vamos por el camino correcto para alcanzar las metas establecidas en este año. Generamos un EBITDA proporcional de Ps. 405 millones durante el trimestre, mientras que en los 9M15 alcanzamos Ps. 1,215 millones.

En cuanto al avance de nuestros proyectos en desarrollo, continuamos con la construcción de los proyectos La Isla Vallarta, Ampliación Paseo Interlomas, Paseo Cuernavaca y Paseo Metepec. Adicionalmente, durante este trimestre iniciamos la construcción de La Isla Mérida, avanzamos en la formalización y pago de uno de los terrenos donde se ubicará Paseo Querétaro y esperamos iniciar la construcción de éste y de Paseo Xochimilco durante el mes de noviembre.

Asimismo, comprometidos con la constante innovación, GICSA concretó acuerdos para desarrollar dos proyectos de Uso Mixto que incluirán un Edificio de Oficinas, Área Residencial y Área Comercial, esta última en el formato de “*Outlet Town Center*”. Estos dos proyectos representarán, aproximadamente un ABR de 45,000 m² cada uno. Las Plazas Outlet Sur y Las Plazas Outlet Norte, respectivamente ubicados en Periférico Sur y en Lomas Verdes, estaban previamente identificados como N1 y N2 en nuestro portafolio de desarrollo e implican una inversión en el tiempo correspondiente a GICSA, aproximada de Ps. 1,000 millones cada uno. La participación inicial de GICSA será del 65% en cada uno de los proyectos mencionados

Por el otro lado, en nuestra continua evaluación de oportunidades de negocio y creación de valor a nuestros inversionistas, concretamos el acuerdo para incluir en nuestro portafolio de desarrollo un nuevo Centro Comercial denominado Paseo Coapa, que estimamos contará con más de 200 locales comerciales, incluida una tienda departamental, así como tiendas de marcas reconocidas internacionalmente, restaurantes y entretenimiento familiar. La participación inicial de GICSA será del 57.5% y estimamos que el Centro Comercial tendrá aproximadamente 80,000 m² de ABR. El proyecto implica en el tiempo, una inversión de GICSA aproximada de Ps. 2,000 millones y se encuentra ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México (Ave. Canal de Miramontes y Calzada del Hueso), una de las zona más densamente pobladas de la ciudad.

Continuamos trabajando de manera enfocada para la consolidación y crecimiento de nuestro negocio, gobierno corporativo, así como la transparencia y comunicación con nuestros inversionistas.

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

Negocio de GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio totalmente integrado que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de los proyectos y que 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 maximizan los retornos de los accionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 619 mil m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento ya que esperamos sumarán 891 mil m² de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 77%.
- Tercero, nuestras 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	9M15	9M14	Var. %
Número de Propiedades	13	13	-
Área Bruta Rentable (ABR)m ²	618,641	618,377	0.04%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR)m ²	390,681	318,412	22.70%
Tasa de Ocupación	90.50%	88.00%	-
Renta Promedio / m ²	PS. 307	PS. 280	9.64%
Tasa de Renovación	99%	98%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	Al 9M15	Al 9M14	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps.2,558	Ps.1,977	29.39%
Ingreso operativo neto (NOI)	PS.1,865	Ps.1,479	26.10%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	PS.1,171	Ps.792	47.85%
EBITDA	PS.1,910	Ps.1,485	28.62%
EBITDA proporcional GICSA	PS1,215	Ps.798	52.26%
Utilidad neta	Ps.2,438	Ps.779	212.96%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps.1,514	Ps.405	273.83%
Deuda Financiera ¹	Ps.10,143	Ps.10,824	-6%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps.6,377	Ps.5,627	13.32%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

I. Portafolio Estabilizado

Al 3T15, GICSA cuenta con un portafolio de 13 Propiedades Estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestras Propiedades Estabilizadas al 30 de septiembre de 2015:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	ABR (m2) septiembre 2015	% de ABR Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	ABR proporcional septiembre 2015(m2)	Lugares de Estacionamiento
Portafolio Estabilizado							
Uso Comercial							
City Walk	Mexico .DF	2010	3,503	1%	100%	3,503	143
Forum Buenavista	Mexico .DF	2008	90,464	15%	100%	90,464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl.Jalisco.	2011	50,319	8%	50%	25,160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	5%	84%	28,266	1,929
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	31,891	5%	25%	7,973	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Mex	2001	61,806	10%	63%	38,629	3,300
Forum Culiacán	Culiacan, Sin.	2003	38,177	6%	50%	19,089	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			309,810	50%	69%	213,083	15,063
Uso Oficinas							
Reforma 156	Mexico, D.F	2011	19,315	3%	75%	14,486	637
Torre E3	Mexico, D.F	2005	23,241	4%	75%	17,431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
Uso mixto							
Paseo Interlomas	Edo. Mex	2011	88,951	14%	50%	44,476	3,417
Capital Reforma	Mexico, D.F	2012	59,748	10%	60%	35,849	2,065
Paseo Arcos Bosques	Mexico, D.F	2008	91,297	15%	50%	45,649	3,466
Mazarik 111	Mexico, D.F	2008	26,278	4%	75%	19,709	710
<i>Sub total Uso Mixto</i>			266,274	43%	55%	145,681	9,658
Total Portafolio Estabilizado			618,641	100%	63%	390,681	26,975

"NOI Proporcional" significa el NOI proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades.

La siguiente tabla muestra los resultados operativos de nuestras propiedades al 30 de septiembre del 2015

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados septiembre (Ps,Millones)	Tasa de Ocupación septiembre 2015 %	NOI al 30 de septiembre de 2015 (Ps, Millones)	NOI septiembre 2015 Proporcional (Ps, Millones)	Renta Mensual septiembre 2015 por m ²	
Portafolio Estabilizado						
Uso Comercial						
City Walk	14	100%	11	11	332	
Forum Buenavista	346	92%	254	254	231	
Forum Tlaquepaque	169	89%	147	73	240	
La Isla Acapulco	72	85%	48	40	186	
Forum Coatzacoalcos	108	97%	84	21	239	
Plazas Outlet Lerma	158	93%	138	86	206	
Forum Culiacán	161	94%	132	66	299	
Sub total Comercial	1,028	92%	813	551	234	
Uso Oficinas						
Reforma 156	43	100%	32	24	209	
Torre E 3	104	95%	86	64	505	
Sub total Uso Oficinas	148	97%	118	89	367	
Uso mixto						
Paseo Interlomas	377	97%	315	158	275	
Capital Reforma	152	56%	121	73	457	
Paseo Arcos Bosques	415	96%	348	174	465	
Mazarik 111	108	100%	89	67	398	
Sub total Uso Mixto	1,053	88%	873	471	386	
Total Portafolio Estabilizado	2,229	91%	1,805	1,111	307	
Ingresos proyectos en Desarrollo			60	60		
Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo		2,229	91%	1,865	1,171	307

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 30 de septiembre de 2015, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 618,641m² de (ABR). De este total, 50.1% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.9% a propiedades para uso de oficinas y 43% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

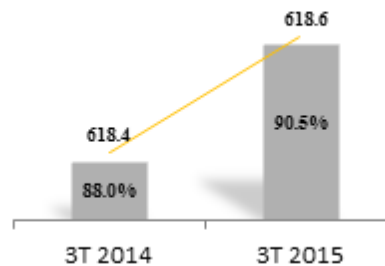


Ocupación

Al 3T15, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.5%, excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.8%, el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 3T15 es de 56.2%, debido a que la compañía ha sido muy cuidadosa en buscar a los inquilinos adecuados para el éxito a largo plazo de este proyecto, en cuanto a calidad del inquilino y los términos económicos para el arrendamiento).

Se puede observar en el siguiente gráfico la evolución del ABR y porcentaje de ocupación considerando Capital Reforma

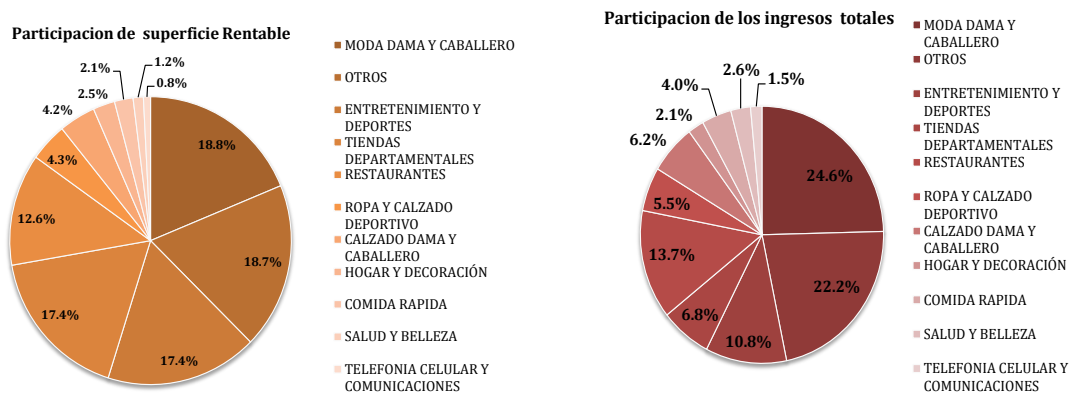
Evolución de ABR y porcentaje de ocupación



Características Contratos de Arrendamiento

Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de los clientes permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Las siguientes gráficas muestran la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, tanto como porcentaje de los ingresos totales, como proporción de la superficie rentable total del portafolio:



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 3T15:

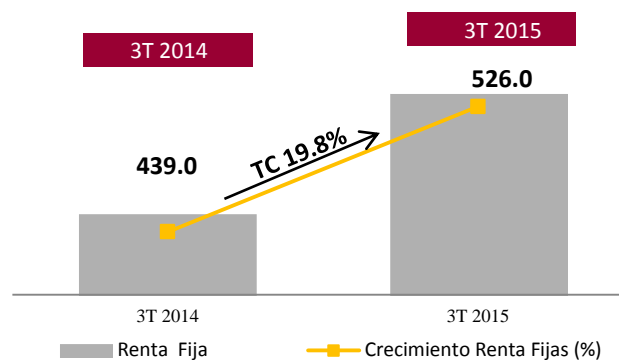
Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ABR de Contratos que expiran	% de superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps.en miles)	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	5	819	0.15%	2,531	0.12%
2015	102	39,724	7.09%	152,679	7.40%
2016	483	113,841	20.33%	469,308	22.74%
2017	400	105,144	18.78%	448,917	21.75%
2018	196	75,536	13.49%	332,689	16.12%
2019	83	44,943	8.03%	196,218	9.51%
2020	53	32,086	5.73%	148,007	7.17%
Posterior Indefinido	65	147,819	26.40%	313,433	15.19%
Total	1,387	559,912	100.00%	2,063,782	100.00%

* 5 Contratos en litigio con un ABR de 819 m²

Ingreso por Rentas Fijas, número de visitantes e incremento de ventas en tiendas similares ("same store sales")

A) Durante el 3T15, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 526 millones, mismos que fueron superiores en un 19.8% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2014.

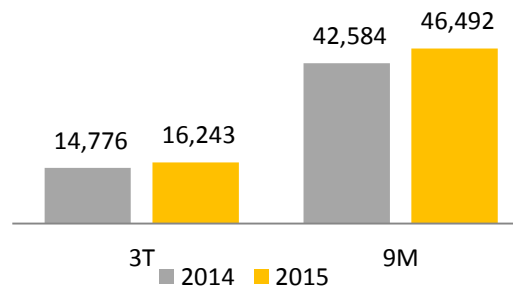
Ingresos por Renta Fija



El importe de las rentas de 2014 y 2015 incluye Coatzacoalcos

B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante los 9M 2015 alcanzaron aproximadamente los 46.5 millones de visitantes, un incremento de 9.2% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año 2014.

**Afluencias Visitantes
Propiedades Comerciales**



C) Ventas de mismas tiendas aumentó 7.1% en los 9M15 comparando con lo registrado en los 9M14.

II. Proyectos en construcción y en desarrollo

A continuación se presenta cierta información seleccionada para cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección relacionada con nuestros proyectos en construcción y desarrollo puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro, derivado de diversos factores tales como: retroalimentación de nuestros clientes, condiciones de mercado, debida obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades; 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 49,000 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, de hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 m² comerciales y 20,000 m² de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre de 2017.



La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra al 30 de septiembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	10%	13%
Excavación y cimentación	17%	61%	74%
Obra Civil	57%	-	-
Instalaciones y equipos	13%	-	-
Acabados y fachadas	12%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	Ampliación Interlomas
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS. 192.8
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,280.8

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Cuernavaca:

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El proyecto cuenta con una ABR total de aproximadamente 58,000m² ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas. Se estima que Paseo Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	.2%	1.2%
Excavación y cimentación	8%	3%	15%
Obra Civil	63%	-	-
Instalaciones y equipos	22%	-	-
Acabados y fachadas	7%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	Paseo Cuernavaca
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS. 66
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,040

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Metepec:

Es una de las propiedades destinadas a un complejo de proyecto de uso mixto y cuya obra se ha iniciado en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017. Este proyecto estará ubicado en la desarrollada zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México. El complejo contará con áreas comerciales, de oficinas, con una ABR total de aproximadamente 80,000 m² distribuidas entre el "Power Center" y el "Fashion Mall".

Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal, con una distribución aproximada de 70,000 m² comerciales y 10,000 m² de oficinas.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	0.2%	1%
Excavación y cimentación	18%	1%	6%
Obra Civil	51%	-	-
Instalaciones y equipos	12%	-	-
Acabados y fachadas	19%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes de proyecto

Proyecto	Paseo Metepec
Ubicación	Av. Benito Juarez Garcia No. 501 Norte, Lote 2-3, Barrio De San Mateo, Metepec Estado De México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017 primera etapa Power Center
Área rentable estimada	80,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS.25.5
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,830

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

La Isla Vallarta:

Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ABR total de aproximadamente 32,000 m². Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. La construcción comenzó durante el primer semestre del 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre del 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	11%	27%
Excavación y cimentación	7%	70%	95%
Obra Civil	65%	10%	31%
Instalaciones y equipos	15%	-	-
Acabados y fachadas	13%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	La Isla Vallarta
Ubicación	Boulevard Francisco Medina A. 2477 Puerto Vallarta Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS.189.2
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,096.6

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

La Isla Mérida:

El proyecto está localizado en la ciudad de Mérida Yucatán y dentro del desarrollo residencial Cabo Norte, incluirá un lago con canales, áreas verdes, jardineras, tiendas departamentales, joyerías, muebles así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, entre otros. El complejo tendrá un ABR total aproximado 65,000 m², adicionalmente es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de la zona, situación que nos permite tener una amplia popularidad dentro de la comunidad.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 esperamos que comience a operar durante el primer semestre del 2017.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre del 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	-	3%
Excavación y cimentación	8%	-	33%
Obra Civil	63%	-	-
Instalaciones y equipos	14%	-	-
Acabados y fachadas	15%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	La Isla Mérida
Ubicación	Mérida ,Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS. 38.6
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,788.4

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno
² Las cifras están expresadas en millones de pesos

Estatus de Comercialización de los proyectos a desarrollar:

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos a desarrollar:

No.	Proyecto	Superficie Total Rentable (m ²)	Total Superficie Firmada y en Proceso de firma	
			(m ²)	%
Superficie Rentable Centros Comerciales				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	11,982	41.32%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	12,175	20.99%
3	La Isla Vallarta	32,000	17,683	55.26%
4	La Isla Mérida	65,000	10,372	15.96%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,056	41.16%
6	Paseo Querétaro	60,000	11,144	18.57%
7	Paseo Xochimilco	37,000	21,042	56.87%
8	Paseo Metepec	70,000	10,599	15.14%
9	Reforma 156	25,000	-	-
10	Zentro Lomas	20,000	-	-
11	Paseo Lomas	23,565	-	-
12	Novo Park	60,000	-	-
13	Paseo Coapa	80,000	16,052	20.07%
Subtotal		581,565	120,105	33.16%
14	Las plazas Outlet Sur	37,500	8,321	22.19%
15	Las plazas Outlet Norte	45,000	7,020	15.60%
Subtotal		82,500	15,342	18.60%
Subtotal		664,065	135,447	20.40%
Superficie Rentable Oficinas				
1	Paseo Interlomas	20,000	-	-
2	Paseo Querétaro	20,000	-	-
3	Paseo Metepec	10,000	-	-
4	Las Plazas Outlet Sur	7,500	-	-
5	Reforma 156	65,000	-	-
6	Zentro Lomas	60,000	-	-
7	Paseo Lomas	44,000	-	-
Subtotal		226,500	-	-
Total CC - OF		890,565	135,447	15.21%

Propiedades en Desarrollo:

Con relación al resto de nuestros proyectos en desarrollo continuamos, conforme a nuestros planes, con la ejecución de todas las actividades requeridas para la formalización de los terrenos, obtención de permisos, licencias y demás requisitos para estar en posibilidad de iniciar las actividades de construcción. Asimismo, nos mantenemos analizando continuamente oportunidades de inversión en México, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/o oportunidades de prestación de servicios.

Resultados Financieros

Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

Durante los primeros meses de 2015 completamos una reestructura corporativa y financiera cuyos efectos se encuentran registrados en los estados financieros presentados al 30 de septiembre del 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma del 2014, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Los efectos contables y corporativos de esta reestructura se detallan a continuación:

1. El 3 de marzo de 2015 completamos la adquisición de Desarrolladora 2020 S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A. de C.V., Desarrollos Chac-Mool, S.A. de C.V., Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C.V., Servso Uno, S.A.P.I. de C.V., Servso Dos, S.A.P.I. de C.V. y Plus Calidad Administrativa, S.A.P.I. de C.V., en cada caso propiedad directa o indirecta de nuestros principales accionistas indirectos, para incorporarlas a nuestro negocio de servicios mediante operaciones de compraventa de acciones.
2. El 9 de abril de 2015 completamos ciertas transmisiones de acciones, utilidades retenidas, propiedades de inversión, activos fijos y ciertas cuentas por cobrar y cuentas por pagar, incluyendo algunas con partes relacionadas, a través de la venta de activos, escisiones y desincorporación de ciertas subsidiarias.

Los principales activos, pasivos y capital social transferidos como parte de nuestra reestructura corporativa incluyen:

- I. Transferencias de activos no esenciales reflejados en nuestro estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras reportadas al 30 de junio de 2014, incluyendo:
 - a) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m² reflejado como Activo Circulante bajo el rubro "Inventarios Inmobiliarios" y "Activos no Circulantes";
 - c) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como "Activo no Circulante" bajo el rubro "Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios";
 - d) Terrenos sin uso definido y otras reservas no estratégicas los cuales se encuentran ubicados en el estado de Campeche, reflejados como "Activo no circulante" bajo el rubro "Propiedades de Inversión" y

- e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como “Activo circulante” bajo el rubro “Partes relacionadas” principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.
- II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo del 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 30 de septiembre del 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) Créditos bancarios;
 - c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
 - d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
 - e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
 - f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
 - g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.
- III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.
- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V.. Dicha entidad mantenía y continua manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.
 - b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

Con el propósito de ser consistentes y capaces de comparar los periodos reportados, hemos dado efecto a los cambios corporativos y financieros arriba descritos en las cifras del estado de resultados presentadas por el periodo enero-septiembre 2014.

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos totales en los 9M15 ascendieron a Ps. 3,336 millones, que comparándolos con los 9M14 Ps. 2,370 millones, muestran un incremento del 41%. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al 9M15 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps.1,738 millones, un incremento de 21% comparado con el importe registrado en los 9M14 de Ps. 1,436 millones, , debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en los proyectos Fórum Buenavista, Fórum Tlaquepaque y Paseo Interlomas, ingresos por incrementos de valor de rentas en Arcos Bosques y Capital Reforma, así como el incremento por inflación en los contratos de arrendamiento.
- II. **Ingresos por mantenimiento y publicidad.** Al 9M15 los ingresos registrados en este rubro ascendieron a Ps. 481 millones comparado con Ps. 411 millones al 9M14 presentan un incremento del 17.0%, principalmente por el aumento en la renta de espacios publicitarios, incremento en el valor de las rentas en Arcos Bosques y Capital Reforma y el ajuste anual por inflación.
- III. **Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios.** Los ingresos por este concepto se incrementaron 96%, al 9M15 se generaron Ps. 1,025 millones contra Ps. 523 millones generados al 9M14; el incremento se origina principalmente por recuperaciones de obra ejecutada para terceros durante el tercer trimestre de 2015.
- IV. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios al 9M15 alcanzaron Ps. 92 millones, un incremento de 100% con respecto a los 9M14, originados principalmente por la entrega de espacios de oficinas vendidos en Capital Reforma.

Costos y Gastos

El total de costos y gastos al 9M15 ascendieron a Ps. 1,733 millones, un incremento de 57%, comparado con los Ps. 1,103 millones al 9M14, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros.

- I. **Costos por ventas de inmuebles y terrenos.** Los costos por ventas de inmuebles y terrenos incrementaron 464%, siendo Ps. 689 millones al 9M15 comparados con los Ps. 122 millones al 9M14, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y la entrega de espacios de oficinas vendidos.

- II. **Gastos de administración, venta y general.** Los gastos de administración, venta y generales incrementaron 7%, de Ps. 964 millones al 9M14 a Ps. 1,030 millones al 9M15, debido principalmente al pago de actualizaciones por la liquidación de impuestos

Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.

La variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión incrementó 409%, de Ps. 704 millones al 9M14 a Ps. 3,581 millones al 9M15 debido principalmente a un aumento en el NOI de 2015 y un aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar las propiedades de inversión.

Utilidades de Operación.

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación incrementó 77%, de Ps. 2,113 millones al cierre 9M14 a Ps. 4,978 millones al cierre del 9M15, debido principalmente por los efectos positivos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros -Neto.

El efecto presentado como costo financiero se origina principalmente al incremento en pérdida cambiaria como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso. El resultado al cierre del 9M15 fue un efecto negativo de Ps. 1,813 millones contra los Ps. 721 millones registrados en los 9M14, dando un incremento del 152%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI al 9M15 fue de Ps. 1,865 millones lo que representa un incremento de 26% comparado con los Ps. 1,479 millones al 9M14. El NOI proporcional GICSA al 9M15 fue de Ps. 1,171 millones lo que representa un incremento del 47% comparado con los Ps. 792 millones al 9M14. El margen NOI en los 9M15 fue de 72.9%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 9M15 fue de Ps. 1,910 millones lo que representa un incremento de 28.6 % comparado con los Ps. 1,485 millones al 9M14. El EBITDA proporcional GICSA al 9M15 fue de Ps. 1,215 millones lo que representa un incremento del 52.3% comparado con los Ps. 798 millones al 9M14. El margen EBITDA en el 9M15 fue de 74.6%. El incremento en el EBITDA se debe principalmente a la alza en la ocupación de Capital Reforma, el reconocimiento de guantes en Fórum Buenavista y Paseo Interlomas, facturación de servicios y la adquisición de participación en Fórum Buenavista y Outlet Lerma.

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T15 como al cierre del 3T15:

Conciliación NOI - EBITDA

	1T de 2015	2T de 2015	3T de 2015	Total 9M de 2015
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	477	548	577	1,603
Menos:				
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	74	69	69	212
Reembolso de ingresos por servicios ⁽¹⁾	200	216	169	585
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	31	61	(0)	92
Ingresos derivados por Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar ⁽³⁾	17	43	(59)	-
Ingresos de Fórum Coatzacoalcos ⁽⁴⁾	(36)	(36)	(37)	(108)
Más:				
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	181	326	181	689
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	58	64	68	190
Gastos extraordinarios ⁽⁵⁾	121	99	2	222
Gastos de Fórum Coatzacoalcos ⁽⁴⁾	(7)	(8)	(12)	(27)
Depreciación y amortización	7	2	4	14
EBITDA	552	678	680	1,910
Menos:				
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(170)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	214
NOI	547	617	700	1,865
Menos:				
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	251	188	274	695
NOI proporcional ajustado	296	429	426	1,171
Más:				
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(170)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	214
EBITDA-Proporcional ajustado	300	490	405	1,215

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y servicios de publicidad para nuestros proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar provistos a terceros, registramos estos costos y gastos lo cual está registrado como utilidad en nuestro estado de utilidad integral como ingresos por estacionamiento hospedaje y servicios e ingresos por mantenimiento y publicidad respectivamente

(2) Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes

(3) Corresponde a ingresos por venta de huellas de proyectos en desarrollo no recurrente.

(4) 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.

(5) Corresponde principalmente al pago de intereses, actualizaciones y penalidades a las autoridades fiscales mexicanas relacionados con pasivos fiscales por pagar para el año y periodo indicados

Balance General

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue Ps. 3,457 millones, presenta un incremento considerable de 655% contra los Ps. 458 millones registrados al cierre 2014, originado principalmente por los recursos provenientes de la OPI.

Efectivo restringido.

El saldo de esta cuenta a los 9M15 fue Ps. 363 millones, presenta una disminución del 24% con respecto a los Ps. 477 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el efecto de las escisiones realizadas.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue de Ps. 522 millones, presentando un incremento del 64% respecto a los Ps. 317 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el incremento en ventas por cobrar a clientes por arrendamiento y venta de huella.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue Ps. 34,819 millones, presentando un incremento del 19% respecto a los Ps. 29,245 millones presentados en el cierre de 2014, originado principalmente por el aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar conforme a las normas IFRS.

Principales Rubros del Pasivo

Cuentas y documentos por pagar a proveedores.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue de Ps. 1,523 millones, presentando un incremento del 4% con respecto a los Ps. 1,468 millones presentados al cierre 2014, originado principalmente por la adquisición del terreno de Mérida.

Deuda Financiera

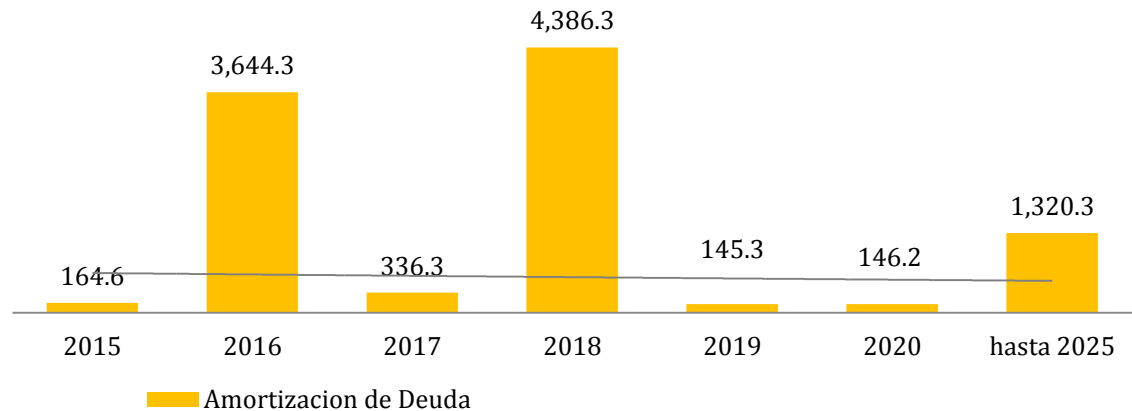
Las siguientes tablas muestran la integración de la deuda así como un análisis de los vencimientos y características de la misma:

* Análisis Deuda

Análisis de deuda 2T15	
Deuda GICSA	10.143
Deuda Proporcional GICSA	6.377
Relación Préstamo Valor	29.2%
% En moneda Local (Ps.)	36.8%
% En moneda extranjera (Dls)	63.2%

(1) Valor Calculado tomando la deuda proporcional dividiendo entre el valor de la empresa (Market Cap) al cierre del 3T15(Ps.14.22por acción)

Amortización de Deuda



Acontecimientos Recientes

- Centro Comercial Paseo Coapa. La participación inicial de GICSA será del 57.5% y estimamos que el centro comercial tendrá aproximadamente 80,000 m² de ABR. El proyecto implica en el tiempo y en la parte proporcional de GICSA, una inversión aproximada de P.S 2,000 y se encuentra ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México (Ave. Canal de Miramontes y Calzada del Hueso), una de las zona más densamente pobladas de la Ciudad. Estimamos contará con más de 200 locales comerciales, incluida una tienda departamental, así como tiendas de marcas reconocidas internacionalmente, restaurantes y entretenimiento familiar. Estimamos que logre atender las necesidades comerciales y de entretenimiento de más de 5 millones de personas que viven en la zona.
- Outlets Plaza Sur y Plaza Norte. GICSA concretó acuerdos para desarrollar dos centros comerciales independientes en formato Outlet Town Center, con un uso mixto que representa un nuevo concepto inmobiliario para outlets en México, incluirán por primera vez una combinación de oficinas, residencial y hotel con espacios comerciales lo que les dará a los usuarios la posibilidad de tener un espacio integral. Estos dos centros representarían, aproximadamente un ABR de 45,000 m² cada uno, uno ubicado sobre Periférico Sur y el otro en Lomas Verdes, previamente identificados como N1 y N2 en nuestro portafolio de desarrollo (pipeline), que implican una inversión en el tiempo proporcional a GICSA aproximada de P.S 1,000 cada uno. La participación inicial de GICSA será del 65% en cada uno de los proyectos mencionados.

Como todos nuestros proyectos en desarrollo, los anteriores proyectos están sujetos a la obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades locales

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 2015, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 617,862 m² y un ABR Proporcional de 390,292 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de Responsabilidad

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

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

Conferencia Telefónica

GICSA lo invita cordialmente a participar a la Teleconferencia de Resultados del Tercer Trimestre 2015

Jueves, 22 de octubre de 2015
1:00 p.m. Hora Nueva York
12:00 p.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr, Elias Cababie Presidente
Sr. Abraham Cababie Director General
Sr, Diódoro Batalla Director de Administración y Finanzas

-----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

Estado de Posición financiera al 30 de septiembre del 2015 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Al 30 Septiembre 2015	Proforma dic-14	Variación %
Activo	Total	Total	
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,457	458	655%
Efectivo restringido	363	477	-24%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	522	317	64%
Impuestos acreditables	342	541	-37%
Anticipo para desarrollo de proyectos	251	188	34%
Inventarios inmobiliarios	-	1	-100%
Partes Relacionadas	415	1,633	-75%
Suma el activo circulante	5,350	3,615	48%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	47	7	612%
Propiedades de inversión	34,819	29,245	19%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	658	571	15%
Inversiones en acciones	1,788	545	228%
Impuesto diferido	547	505	8%
Suma el activo no circulante	37,859	30,872	23%
Total del activo	43,209	34,487	25%
Pasivo y Capital Contable			
	Al 30 de Septiembre 2015	Proforma dic-14	Variación %
Pasivo			
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios CP	-	110	-100%
Certificados Bursátiles	173	399	-57%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,523	1,468	4%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,517	1,302	170%
Rentas otorgadas en garantía y premios	13	14	-10%
Partes Relacionadas	301	4,398	-93%
Impuesto a la utilidad	10	556	-98%
Suma el pasivo circulante	5,536	8,247	-33%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	6,355	8,883	-28%
Anticipo de clientes	68	82	-16%
Rentas recibidas en garantía y premios	486	484	0%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	565	565	0%
Provisión de impuesto diferido	5,624	4,809	17%
Suma el pasivo no circulante	13,097	14,822	-12%
Total del pasivo	18,633	23,068	-19%
Capital contable			
Capital social	637	387	64%
Resultados acumulados	8,689	4,923	77%
Prima en suscripción de acciones	9,598		100%
Capital contable de la participación controladora	18,924	5,310	256%
Participación no controladora	5,652	6,109	-7%
Total del capital contable	24,576	11,419	115%
Total pasivo y capital contable	43,209	34,487	25%

Estado de resultados por 9M del 2015 y estado de resultados proforma por el 9M 2014 al 30 septiembre

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras Septiembre 2015 Total 2015	Proforma Septiembre 2014 Total 2014	Variación %
Ingresos por arrendamiento	1,738	1,436	21%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	481	411	17%
Ingresos por servicios hospedaje y servicios	1,025	523	96%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	92	-	100%
Total de ingresos	3,336	2,370	41%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(689)	(122)	465%
Gastos de administración, venta y generales	(1,030)	(964)	7%
Depreciación y amortización	(14)	(17)	-18%
Total de costos y gastos	(1,733)	(1,103)	57%
Total de ingresos menos costos	1,603	1,266	27%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	3,581	704	409%
Venta de otros proyectos	(82)	106	-177%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(126)	37	-441%
Utilidad de operación	4,978	2,113	136%
Ingresos financieros	2,434	1,830	33%
Costos financieros	(4,248)	(2,551)	67%
Costos financieros - Neto	(1,813)	(721)	151%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,164	1,392	127%
Impuestos a la utilidad diferido	(658)	(613)	7%
Impuestos a la utilidad corriente	(69)		100%
Utilidad neta consolidada	2,438	779	213%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,514	405	274%
Participación no controladora	924	374	147%