



**GICSA®**

## **RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2015**



### **Para mayor información**

**en México: GICSA**

**Diódoro Batalla Palacios**

Director de Administración y Finanzas

**Rodrigo Assam Bejos**

Director de Relación con Inversionistas

Tel: 5255- 5148-0400 Ext. 4444 / Ext. 4447

[dbatalla@gicsa.com.mx](mailto:dbatalla@gicsa.com.mx)

[rassam@gicsa.com.mx](mailto:rassam@gicsa.com.mx)

**en Nueva York:**

**i-advize Corporate Communications Inc**

**Rafael Borja / María Barona**

i-advize Corporate Communications,

Tel: (212) 406-3693/3691

[rborja@i-advize.com](mailto:rborja@i-advize.com)

[mbarona@i-advize.com](mailto:mbarona@i-advize.com)



## **GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre 2015**

México, Distrito Federal, a 23 de febrero de 2016 – 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 cuarto trimestre (“4T15”) y los doce meses (“2015”) del periodo terminado el 31 de diciembre 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:**

- GICSA colocó Certificados Bursátiles en dos emisiones por un valor conjunto de Ps. 3,000 millones, de los cuales, Ps. 500 millones fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y Ps. 2,500 millones a 3.3 años a una tasa cupón de TIE 29 + 275 pbs, en línea con las expectativas originalmente previstas. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de “HR AA-” por parte de HR Ratings de México y “mxA” por parte de Standard & Poor’s. Los recursos serán utilizados para inversiones de capital en proyectos en desarrollo y a desarrollar, así como fines corporativos en general.

#### **Operativos:**

- GICSA reportó un total de 619,501 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 31 de Diciembre de 2015. El ABR proporcional de GICSA en 2015 es de 391,095 m<sup>2</sup>.
- Al 31 de Diciembre de 2015, la tasa de ocupación fue del 90.71%, un incremento de 133 puntos base en comparación con el 31 de Diciembre de 2014. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.4%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 4T15 fue de Ps. 314, un aumento de 10.87% en comparación con 4T14 que fue de Ps. 283.
- Ventas de mismas tiendas aumentó 9.7% en 2015 comparado con lo registrado en el 2014.
- GICSA registró un total de 65.7 millones de visitantes en nuestros centros comerciales del portafolio estabilizado en 2015, lo que representa un crecimiento de 5.1% con respecto al año anterior

### Financieros:

- En diciembre del 2015 GICSA refinanció la deuda de Paseo Tlaquepaque con una tasa sustancialmente más baja, reduciendo de TIIE + 475 pbs a TIIE + 200 pbs. Adicionalmente, la línea de crédito aumentó de Ps. 550 millones a Ps. 700 millones.
- En el 2015, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 3,432 millones, un incremento del 24.42% respecto a los Ps. 2,758 millones del 2014.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 2015 alcanzó Ps. 2,560 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 1,642 millones. Al cierre de 2015 el margen EBITDA fue 74.59%.
- La deuda financiera consolidada al cierre de 2015 fue de Ps. 13,141 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,080 millones, dando una relación préstamo valor de 27%.

### Pipeline:

- Se inició la construcción de los proyectos Paseo Querétaro y Paseo Xochimilco con 73,505 y 55,943 m2 de ABR respectivamente.

## Comentarios del Director General

2015 fue un año de logros excepcionales para GICSA. Nuestra exitosa oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores en el mes de junio, aunada con la exitosa colocación del programa de Certificados Bursátiles por Ps. 3,000 millones de pesos en el mes de diciembre, son una clara evidencia de la fortaleza de nuestro negocio y la confianza que los mercados han depositado en nuestro equipo directivo para entregar retornos a nuestros accionistas.

Lo anterior nos ha dado los fundamentos para iniciar con pasos firmes la ejecución de nuestro Pipeline de desarrollo, habiendo a la fecha, a tan sólo 8 meses de nuestra salida a mercado, iniciado la construcción de siete de nuestros proyectos, cinco reportados anteriormente: La Isla Vallarta, Ampliación Paseo Interlomas, Paseo Cuernavaca, La Isla Mérida y Paseo Metepec y durante este trimestre iniciamos la construcción de Paseo Querétaro y Paseo Xochimilco. Continuamos trabajando de manera constante y ordenada para iniciar la construcción del resto de nuestros proyectos conforme a nuestros planes.

En línea con nuestros estimados, GICSA reportó un EBITDA consolidado de Ps. 2,560 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 1,642 millones. Alcanzando un margen EBITDA del 74.6% y un crecimiento del 28.2% y 49.9% respectivamente con relación al 2014.

Nuestro portafolio estabilizado continúa reportando sólidos resultados en los principales indicadores, como son ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron en 9.7% y 10.9% respectivamente en comparación a 2014. Nuestra tasa de ocupación se mantiene en 90.7% lo que reafirma la tendencia de alza de los últimos trimestres y deja ver que seguimos siendo una alternativa competitiva para nuestros clientes.

Me complace también anunciar que GICSA ha suscrito un contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, con el objetivo de promover la liquidez de la acción, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad de los mismos. Con ésto, y conjuntamente con la operación del fondo de recompra, GICSA reafirma su compromiso de incentivar la operación y liquidez de sus títulos.

En resumen, nuestros resultados para el cuarto trimestre y año terminado al 2015, reafirman la confianza en nuestra calidad, escala y capacidad para seguir consolidando nuestro liderazgo y crecimiento de nuestros negocios. Nuestros planes y proyectos actuales proporcionan la base para seguir creciendo de manera rentable y sostenida. Confiamos que 2016 será un año en que seguiremos entregando resultados consistentes para lograr nuestros objetivos.

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 619,501 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.13%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento, ya que esperamos sumarán 903,013 m<sup>2</sup> de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 76%.
- 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	2015	2014	Var. %
Número de Propiedades	13	13	0.00%
Área Bruta Rentable (ARB) m <sup>2</sup>	619,501	617,240	0.37%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m <sup>2</sup>	391,095	317,667	23.11%
Tasa de Ocupación	90.71%	89.38%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 314	Ps. 283	10.87%
Tasa de Renovación	97.78%	82.70%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	2015	2014	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps. 3,432	Ps 2,758	24.42%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 2,506	Ps 1,949	28.58%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps. 1,588	Ps 1,048	51.54%
EBITDA	Ps. 2,560	Ps 1,996	28.24%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 1,642	Ps 1,095	49.92%
Utilidad neta	Ps. 2,958	Ps 1,432	106.50%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 1,772	Ps 724	144.82%
Deuda Financiera <sup>1</sup>	Ps. 13,141	Ps 10,824	21.41%
Deuda Financiera proporcional GICSA <sup>1</sup>	Ps. 9,080	Ps 5,889	54.18%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

A continuación se presentan los resultados al cuarto trimestre:

Indicadores Financieros (millones de pesos)	4T15	4T14	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps. 874	Ps 781	11.85%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 641	Ps 470	36.41%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps. 416	Ps 256	62.95%
EBITDA	Ps. 650	Ps 511	27.15%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 427	Ps 297	43.64%
Utilidad neta	Ps. 520	Ps 653	-20.37%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 258	Ps 319	-19.07%
Deuda Financiera <sup>1</sup>	Ps. 2,998	Ps 706	324.40%
Deuda Financiera proporcional GICSA <sup>1</sup>	Ps. 2,703	Ps 345	684.40%

## I. Portafolio Estabilizado

Al 4T15, 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 31 de diciembre de 2015:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	GLA (m2) diciembre 2015	% de GLA Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	GLA proporcional diciembre 2015(m2)	Lugares de Estacionamiento
<b>Portafolio Estabilizado</b>							
<b>Uso Comercial</b>							
City Walk	México .DF	2010	3,503	1%	100.0%	3,503	147
Forum Buenavista	México .DF	2008	90,464	15%	100.0%	90,464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl. Jalisco.	2011	50,319	8%	50.0%	25,160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	5%	84.0%	28,266	1,929
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	31,891	5%	25.0%	7,973	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Méx	2001	61,806	10%	62.5%	38,629	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,708	6%	50.0%	19,854	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			311,342	50%	69%	213,848	15,107
<b>Uso Oficinas</b>							
Reforma 156	México .DF	2011	19,315	3%	75.0%	14,486	637
Torre E 3	México .DF	2005	23,241	4%	75.0%	17,431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
<b>Uso mixto</b>							
Paseo Interlomas	Edo. Méx	2011	88,371	14%	50.0%	44,186	3,982
Capital Reforma	México .DF	2012	59,748	10%	60.0%	35,849	2,065
Paseo Arcos Bosques	México .DF	2008	91,271	15%	50.0%	45,636	3,466
Mazarik 111	México .DF	2008	26,213	4%	75.0%	19,660	710
<i>Sub total Uso Mixto</i>			265,603	43%	55%	145,330	10,223
<i>Total Portafolio Estabilizado</i>			619,501	100%	63.13%	391,095	27,584

"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 31 de diciembre de 2015:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados Diciembre (Ps, Millones)	Tasa de Ocupación Diciembre 2015 %	NOI al 30 de Diciembre de 2015 (Ps, Millones)	NOI Diciembre 2015 Proporcional (Ps, Millones)	Renta Mensual Diciembre 2015 por m2
<b>Portafolio Estabilizado</b>					
<b>Uso Comercial</b>					
City Walk	18	100%	14	14	333
Forum Buenavista	445	93%	335	335	235
Forum Tlaquepaque	222	88%	191	95	245
La Isla Acapulco	92	85%	61	51	190
Forum Coatzacoalcos	142	96%	109	27	239
Plazas Outlet Lerma	211	93%	175	109	237
Forum Culiacán	219	94%	182	91	300
<i>Sub total Comercial</i>	1,349	92%	1,066	723	242
<b>Uso Oficinas</b>					
Reforma 156	58	100%	44	33	209
Torre E 3	145	95%	118	89	511
<i>Sub total Uso Oficinas</i>	204	97%	163	122	370
<b>Uso mixto</b>					
Paseo Interlomas	501	97%	423	211	280
Capital Reforma	205	56%	149	90	462
Paseo Arcos Bosques	561	97%	464	232	468
Mazarik 111	146	100%	121	91	403
<i>Sub total Uso Mixto</i>	1,413	88%	1,157	623	391
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>	2,965	91%	2,386	1,468	314
<i>Ingresos proyectos en Desarrollo</i>	120		120	120	
<i>Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo</i>	3,085	91%	2,506	1,588	314

### Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 31 de Diciembre de 2015, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 619,501m<sup>2</sup> de ABR. De este total, 50.26% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.87% a propiedades para uso de oficinas y 42.87% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

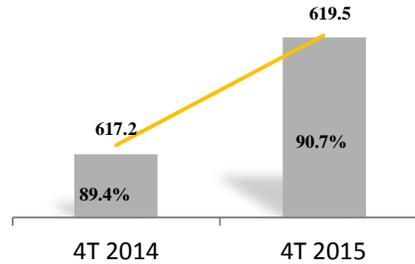


### Ocupación

Al 4T15, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.71%, excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.4%, el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 4T15 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.

Tendencia de ABR y porcentaje de ocupación

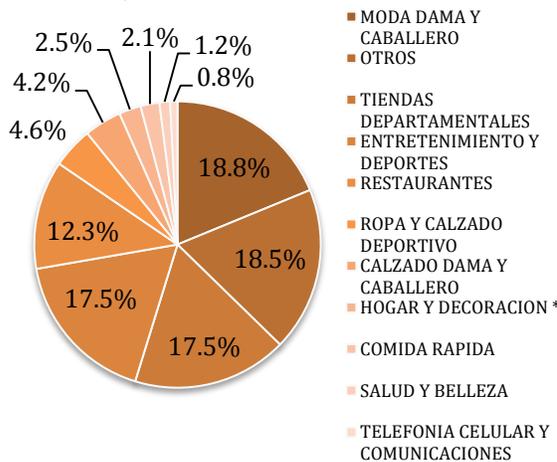


Características Contratos de Arrendamiento

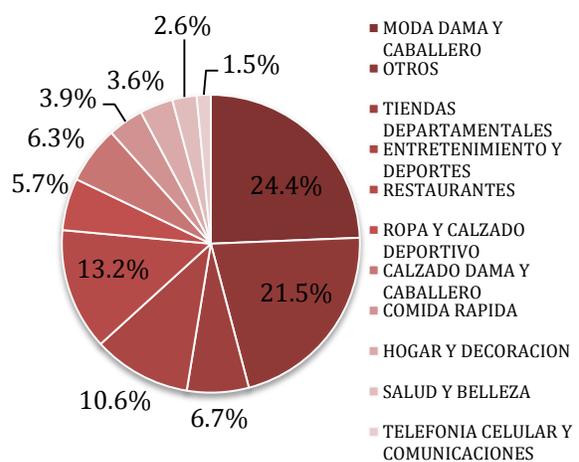
Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden 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:

Porcentaje de GLA de la Cartera



Porcentaje Promedio de Renta Fija



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 4T15:

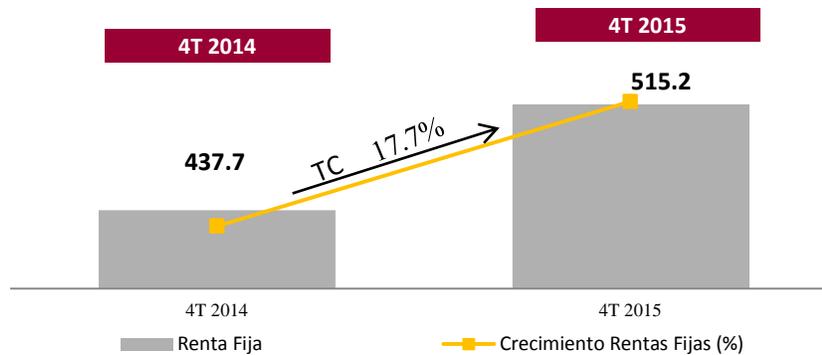
Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ARB de Contratos que expiran	%de Superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps. en miles)	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	7 *	888	0.16%	3,186	0.15%
2016	475	128,398	22.85%	527,732	24.95%
2017	438	116,196	20.68%	496,320	23.47%
2018	256	86,695	15.43%	402,165	19.01%
2019	86	45,544	8.10%	200,367	9.47%
2020	60	34,636	6.16%	158,932	7.51%
Posterior	69	149,617	26.62%	326,289	15.43%
Total	1,391	561,974	100.00%	2,114,991	100.00%

\* 7 Contratos en litigio con un ABR de 888 m<sup>2</sup>

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

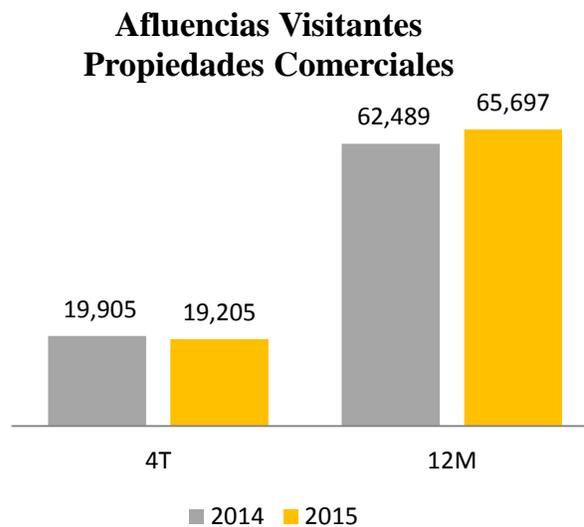
A) Durante el 4T15, los ingresos por rentas ascendieron a 515 millones, mismos que fueron superiores en un 17.7% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2014.

#### Ingresos por Renta Fija



El importe de las rentas de 2014 y 2015 incluye Coatzacoalcos

B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 2015 alcanzaron aproximadamente los 65.7 millones de visitantes, un incremento de 5.13% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2014.



C) Ventas de mismas tiendas aumentó 9.7% en 2015 comparando con lo registrado en el 2014.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> comerciales y 20,000 m<sup>2</sup> de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre de 2017.



La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	10%	13%	16%
Excavación y Cimentación	17%	61%	74%	88%
Obra Civil	57%	0%	0%	2%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	12%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	AMPLIACIÓN INTERLOMAS
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps 259.1
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,306.7

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 58,000m<sup>2</sup> 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, y mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0.2%	1.2%	16%
Excavación y Cimentación	8%	3%	15%	50%
Obra Civil	63%	0%	0%	17%
Instalaciones y Equipos	22%	0%	0%	5%
Acabados y Fachadas	7%	0%	0%	3%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	PASEO CUERNAVACA
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps 126.7
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,028.0

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> comerciales y 10,000 m<sup>2</sup> de oficinas.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0.2%	1%	12.6%
Excavación y Cimentación	18%	1%	6%	70%
Obra Civil	51%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	12%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	19%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	PASEO METEPEC
Ubicación	Zona comercial del municipio de Metepec,
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada <sup>3</sup>	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	80,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps. 57.2
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,768.7

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

<sup>3</sup> Se refiere a Power Center

### 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 m<sup>2</sup>. 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 de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	11%	27%	47%
Excavación y Cimentación	7%	70%	95%	97%
Obra Civil	65%	10%	31%	57%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%	18%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%	2%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	LA ISLA VALLARTA
Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps. 265.2
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps.1,145.2

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> 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, jardinerías, 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 total aproximado de 65,000 m<sup>2</sup>; 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 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2017.



Indicadores de avance de obra al 31 de Diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0%	3%	5%
Excavación y Cimentación	8%	0%	33%	67%
Obra Civil	63%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	14%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de Diciembre de 2015:

Proyecto	LA ISLA MERIDA
Ubicación	Mérida, Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps. 38.6
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,761.5

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

**Paseo Querétaro:**

Paseo Querétaro es uno de nuestros Proyectos en Desarrollo que va a combinar un centro comercial, área residencial hotel y zona corporativa.. El proyecto está localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, la cual es la zona de 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 73,505 m<sup>2</sup>, con una distribución aproximada de 15,000 m<sup>2</sup> de oficinas y 58,505 m<sup>2</sup> comerciales.

La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0%	0%	3.74%
Excavación y Cimentación	17%	0%	0%	22%
Obra Civil	53%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	QUERETARO
Ubicación	Zona Centro Sur, Querétaro
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2018
Área rentable estimada	73,505 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps. 28.9
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,774.2

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

### Paseo Xochimilco:

El proyecto está localizado en la delegación Xochimilco, Distrito Federal. Ubicado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco, con un gran estacionamiento cubierto en sótanos brindando seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve aún más beneficiada debido a que en la actualidad hay una 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. Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, cines, tiendas de ropa, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 55,943 m<sup>2</sup>.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0%	0%	1%
Demolición	2%	0%	0%	50%
Excavación y Cimentación	20%	0%	0%	0%
Obra Civil	49%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	PASEO XOCHIMILCO
Ubicación	Xochimilco, DF
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2018
Área rentable estimada	55,943 m <sup>2</sup>
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 <sup>1,2</sup>	Ps. 46.4
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,966.6

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Total Superficie Firmada y en Proceso	
			(m <sup>2</sup> )	%
<b>Superficie Rentable Centros Comerciales</b>				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	12,183	42.01%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	14,732	25.40%
3	La Isla Vallarta	32,000	20,314	63.48%
4	La Isla Mérida	65,000	10,602	16.31%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,109	41.40%
6	Paseo Querétaro	58,505	11,610	19.84%
7	Paseo Xochimilco	55,943	21,145	37.80%
8	Paseo Metepec	70,000	10,740	15.34%
9	Reforma 156	25,000	-	-
10	Zentro Lomas	20,000	-	-
11	Paseo Lomas	23,565	2,854	12.11%
<b>Subtotal</b>		<b>459,013</b>	<b>113,289</b>	<b>24.68%</b>
12	Novo Park	60,000	0	0.00%
13	Paseo Coapa	80,000	16,052	20.07%
14	Las plazas Outlet Sur	37,500	8,321	22.19%
15	Las plazas Outlet Norte	45,000	7,020	15.60%
<b>Subtotal</b>		<b>222,500</b>	<b>31,394</b>	<b>14.11%</b>
<b>Subtotal</b>		<b>681,513</b>	<b>144,683</b>	<b>21.22%</b>
<b>Superficie Rentable Oficinas</b>				
1	Paseo Interlomas	20,000	-	0.00%
2	Paseo Querétaro	15,000	-	0.00%
3	Paseo Metepec	10,000	-	0.00%
4	Las Plazas Outlet Sur	7,500	-	0.00%
5	Reforma 156	65,000	-	0.00%
6	Zentro Lomas	60,000	-	0.00%
7	Paseo Lomas	44,000	-	0.00%
<b>Subtotal</b>		<b>221,500</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Gran Total CC - OF</b>		<b>903,013</b>	<b>144,683</b>	<b>16.02%</b>

### 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 31 de Diciembre de 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma de 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 proforma reportadas al 30 de diciembre 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 m<sup>2</sup> 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 de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 31 de diciembre de 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 continúa

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 proforma presentadas por el periodo enero-diciembre 2014.

### Estado de Resultados

#### **Ingresos**

Los ingresos totales durante el 2015 ascendieron a Ps. 4,428 millones, que comparándolos con los Ps. 3,504 millones alcanzados en el proforma 2014, muestran un incremento del 26%. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al cierre de 2015 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 2,317 millones, un incremento de 21% comparado con el importe registrado en el proforma 2014 de Ps. 1,908 millones, debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en el 2T15 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 estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.** Los ingresos por este concepto se incrementaron 55% en el 2015 y generaron Ps. 1,303 millones contra Ps. 843 millones generados al 2014; el incremento se origina principalmente por recuperaciones de obra ejecutada para terceros durante el 2015.
- III. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios en el 2015 alcanzaron Ps. 152 millones comparados con Ps. 130 millones generados en el proforma 2014; el incremento se origina principalmente por la venta de la huella hotelera en Vallarta, Forum Buenavista, así como el reconocimiento por entregas de espacios vendidos en Capital Reforma.

### **Costos y Gastos**

El total de costos y gastos en el 2015 ascendió a Ps. 2,329 millones, un incremento de 28%, comparado con los Ps. 1,822 millones al 2014, debido principalmente a:

- I. Costos por ventas de inmuebles y terrenos.* Los costos por ventas de inmuebles y terrenos incrementaron 134%, siendo Ps. 902 millones en el 2015 comparados con los Ps. 386 millones al 2014, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y el reconocimiento por entregas de espacios vendidos y la huella hotelera.

### **Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.**

La variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión incrementó 74%, de Ps. 2,184 millones al 2014 a Ps. 3,795 millones al 2015 debido principalmente a un aumento en el NOI de 2015 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar las propiedades de inversión.

### **Utilidades de Operación.**

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación incrementó 47%, de Ps. 3,976 millones al cierre de 2014 a Ps. 5,825 millones al cierre de 2015, debido principalmente a 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 de 2015 fue un efecto negativo de Ps. 1,966 millones contra los Ps. 1,465 millones registrados en el 2014, dando un incremento del 34%.

### **Ingreso Operativo Neto (NOI).**

El NOI en el 2015 fue de Ps. 2,506 millones lo que representa un incremento de 28.6% comparado con los Ps. 1,949 millones al 2014. El NOI proporcional GICSA en el 2015 fue de Ps. 1,588 millones lo que representa un incremento del 51.5% comparado con los Ps. 1,048 millones al 2014. El margen NOI en el 2015 fue de 73.1%.

### **EBITDA Consolidado.**

El EBITDA consolidado al 2015 fue de Ps. 2,560 millones lo que representa un incremento de 28.2% comparado con los Ps. 1,996 millones al 2014. El EBITDA proporcional GICSA al 2015 fue de Ps. 1,642 millones lo que representa un incremento del 49.9% comparado con los Ps. 1,095 millones al 2014. El margen EBITDA en el 2015 fue de 74.6%. El incremento en el EBITDA consolidado se debe principalmente al reconocimiento de guantes en Fórum Buenavista y Paseo Interlomas, así como la

facturación de servicios. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido a 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 4T15:

**Conciliación NOI - EBITDA**

	1T15	2T15	3T15	4T15	Total 2015
<b>Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>477</b>	<b>548</b>	<b>577</b>	<b>496</b>	<b>2,099</b>
<b>Menos:</b>					
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(2)</sup>	74	69	69	72	284
Reembolso de ingresos por servicios <sup>(2)</sup>	200	216	169	121	706
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(3)</sup>	31	61	(0)	61	152
Ingresos derivados por Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar <sup>(4)</sup>	17	43	(59)		-
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(5)</sup>	(36)	(36)	(37)	(34)	(142)
<b>Más:</b>					
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(2)</sup>	58	64	68	76	266
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(2)</sup>	181	326	181	213	902
Gastos extraordinarios <sup>(6)</sup>	121	99	2	89	311
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(5)</sup>	(7)	(8)	(12)	(9)	(37)
Depreciación y amortización	7	2	4	5	18
<b>EBITDA</b>	<b>552</b>	<b>678</b>	<b>680</b>	<b>650</b>	<b>2,560</b>
<b>Menos:</b>					
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(45)	(214)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	55	268
<b>NOI</b>	<b>547</b>	<b>617</b>	<b>701</b>	<b>640</b>	<b>2,506</b>
<b>Menos:</b>					
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	251	188	255	223	917
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>296</b>	<b>429</b>	<b>446</b>	<b>417</b>	<b>1,588</b>
<b>Más:</b>					
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(45)	(214)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	55	268
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>300</b>	<b>490</b>	<b>425</b>	<b>428</b>	<b>1,642</b>

(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 cierre de 2015 fue Ps. 6,308 millones, presenta un incremento considerable de 1276% contra los Ps. 458 millones registrados al cierre de 2014, originado principalmente por los recursos provenientes de la OPI y de la colocación de los certificados bursátiles.

##### **Cuentas y documentos por cobrar.**

El saldo de esta cuenta en el 2015 fue de Ps. 559 millones, presentando un incremento del 76% respecto a los Ps. 317 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el incremento en documentos por cobrar a clientes por ventas de huellas.

##### **Propiedades de Inversión.**

El saldo de esta cuenta al cierre de 2015 fue Ps. 37,053 millones, presentando un incremento del 27% respecto a los Ps. 29,245 millones al cierre de 2014, originado principalmente por el incremento en el NOI en el 2015 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar conforme a las normas IFRS.

#### **Principales Rubros del Pasivo**

##### **Pasivo Circulante**

##### **Porción circulante de los préstamos bancarios**

El saldo de esta cuenta al cierre de 2015 fue de Ps. 3,431 millones, presentando un incremento del 164% con respecto a los Ps. 1,302 millones presentados al cierre proforma 2014, originado principalmente por los vencimientos que se darán durante 2016 de los créditos de Forum Buenavista y el paquete conformado por Torre Esmeralda 3, Outlet Lerma, Forum Culiacan y Forum Coatzacoalcos, mismos que se encuentran en etapas avanzadas de refinanciamiento con instituciones financieras y cuya conclusión anunciaremos en su oportunidad.

## Deuda Financiera

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

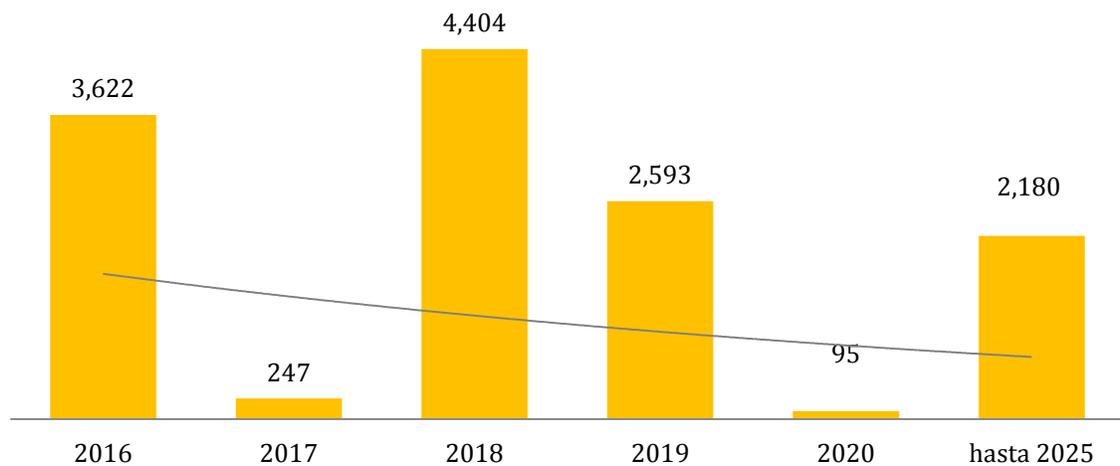
### \* Análisis Deuda

#### Análisis de deuda 12M15

Deuda pro-forma GICSA	13.141
Deuda Proporcional GICSA	9.080
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	27.0%
% En moneda Local (Ps.)	52.7%
% En moneda extranjera (DlIs)	47.3%

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 4T15, Incluye deuda Coatzacoalcos.

### Amortización de Deuda



---

### Cobertura de Análisis

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

---

### Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de Diciembre de 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 618,411 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 390,550 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.

### Conferencia Telefónica

---

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

Miércoles, 24 de febrero de 2015  
11:00 a.m. Hora Nueva York  
10:00 a.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 31 de diciembre de 2015 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Al 31 de diciembre <u>2015</u> Total	Cifras Proforma <u>dic-14</u> Total	Variación %
<b>Activo</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,917	458	1192%
Efectivo restringido	392	477	-18%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	559	317	76%
Impuestos acreditables	585	541	8%
Anticipo para desarrollo de proyectos	94	188	-50%
Inventarios inmobiliarios	0	1	-100%
Partes Relacionadas	558	1,633	-66%
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>8,104</b>	<b>3,615</b>	<b>124%</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Pagos anticipados	103	7	1371%
Propiedades de inversión	37,053	29,245	27%
Construcción, mobiliario y equipo – Neto	917	571	61%
Inversiones en acciones	1,836	544	239%
Impuesto diferido	631	505	25%
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>40,540</b>	<b>30,872</b>	<b>31%</b>
<b>Total del activo</b>	<b>48,644</b>	<b>34,487</b>	<b>41%</b>

## Pasivo y Capital Contable

	Al 31 de diciembre	Cifras Proforma	Variación %
<u>Pasivo</u>	<u>2015</u>	<u>dic-14</u>	
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios CP	0	110	-100%
Certificados Bursátiles	0	399	-100%
Acreedores hipotecarios	427	0	100%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,011	1,467	-31%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,431	1,302	164%
Rentas otorgadas en garantía y premios	20	14	37%
Partes Relacionadas	558	4,398	-87%
Impuesto a la utilidad	65	556	-86%
<b>Suma el pasivo circulante</b>	<b>5,512</b>	<b>8,247</b>	<b>-33%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a LP	6,548	8,883	-26%
Provisiones	33	0	100%
Anticipo de clientes	76	81	-6%
Rentas recibidas en garantía y premios	475	484	-2%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provisión de impuesto diferido	5,951	4,809	24%
Certificados Bursátiles	3,027	0	100%
<b>Suma el pasivo no circulante</b>	<b>16,674</b>	<b>14,822</b>	<b>12%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>22,186</b>	<b>23,068</b>	<b>-4%</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	685	387	77%
Resultados acumulados	8,989	4,923	83%
Prima en suscripción de acciones	9,596	0	100%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>19,270</b>	<b>5,310</b>	<b>263%</b>
Participación no controladora	7,187	6,109	18%
<b>Total del capital contable</b>	<b>26,458</b>	<b>11,419</b>	<b>132%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>48,644</b>	<b>34,487</b>	<b>41%</b>

Estado Consolidado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de diciembre de 2015 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 31 de diciembre de 2014.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras diciembre 2015 Total	Cifras Proforma diciembre 2014 Total	Variación %
	2015	2014	
Ingresos por arrendamiento	2,317	1,908	21%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	656	623	5%
Ingresos por estacionamiento, servicios, hospedaje y construcción	1,303	843	55%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	152	130	17%
<b>Total de ingresos</b>	<b>4,428</b>	<b>3,504</b>	<b>26%</b>
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(902)	(386)	134%
Gastos de administración, venta y generales	(1,409)	(1,419)	-1%
Depreciación y amortización	(18)	(16)	11%
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(2,329)</b>	<b>(1,822)</b>	<b>28%</b>
<b>Total de ingresos menos costos</b>	<b>2,099</b>	<b>1,682</b>	<b>25%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	3,795	2,184	74%
Venta de otros proyectos	(56)	79	-171%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(13)	32	-142%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>5,825</b>	<b>3,976</b>	<b>47%</b>
Ingresos financieros	3,744	3,031	24%
Costos financieros	(5,710)	(4,497)	27%
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>(1,966)</b>	<b>(1,465)</b>	<b>35%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>3,859</b>	<b>2,511</b>	<b>54%</b>
Impuestos a la utilidad diferido	(830)	(1,078)	-23%
Impuestos a la utilidad corriente	(71)	-	100%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>2,958</b>	<b>1,432</b>	<b>107%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	1,772	724	145%
Participación no controladora	1,185	709	67%