

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

27 de febrero de 2018



GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos
C.P. 05120 Ciudad de México, México.

Clave de Cotización "GICSA"

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Resumen de la transacción

El Proyecto que se describe en la presente Declaración de Información consiste en un desarrollo residencial ubicado en el poniente de la Ciudad de México, en una zona principalmente residencial de alto poder adquisitivo.

Desde mediados del 2016, tuvimos conocimiento de una oportunidad de negocios para adquirir uno o más terrenos con potencial para un proyecto residencial en una muy interesante ubicación en Lomas de Vista Hermosa. Nuestra administración, decidió iniciar pasos que permitieran su posible desarrollo, ya fuera en una posición controladora o minoritaria, directa o indirecta, temporal o definitiva, con enfoque comercial, residencial y de multiusos, con socios capitalistas y comerciales, como se desarrollan casi todos nuestros proyectos de desarrollo. Nuestra expectativa era que esta oportunidad podría ser marginal.

Durante 2017, se analizaron diversas posibilidades, desde cambiar la vocación del proyecto, hasta participar sólo en alguna fase aislada del mismo, e incluyendo participar conjuntamente con socios, con terceros externos o a través de alianzas. Para esto tomamos una posición de reserva territorial e invertimos en el terreno, no obstante que a dicha no se tenía definido el destino final del terreno y el grado de participación de la Emisora, el cual se esperaba fuera reducido y, como en otros proyectos, contar con socios, pero que, ahora, se ha actualizado de manera relevante.

Por esto, el 26 de febrero de 2018, se presentó a nuestro consejo, la participación directa y definitiva de la sociedad en todo el proyecto, manteniéndose la vocación residencial del mismo, dirigido a un mercado "ultra high end" y fondeado por anticipos y capital propio exclusivamente, y pre-aprobada en los términos presentados.

Para mayor información ver la sección "Resumen Ejecutivo – El Proyecto" de la presente Declaración de Información.

Características de los Títulos

El Proyecto materia de la presente Declaración de Información no tendrá efecto alguno sobre las acciones representativas del capital social de la Emisora, ni sobre los derechos y obligaciones conferidos por dichos títulos.

Esta Declaración de Información no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición de los accionistas de la Emisora y del público en general únicamente para dar cumplimiento a lo previsto por la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras y demás legislación aplicable.

Las acciones representativas del capital social de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra "GICSA". La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Copias de la presente Declaración de Información se encuentran a disposición de los accionistas de la Emisora que así lo requieran en el área de Relación con Inversionistas, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120 Ciudad de México, México; atención con Rodrigo Assam Bejos; teléfono: +52 (55) 5148-0414; correo electrónico rassam@gicsa.com.mx. La versión electrónica de la presente Declaración de Información podrá ser consultada en la página de internet de la Emisora en la siguiente dirección: www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

Sección	Pág.
GIOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	3
RESUMEN EJECUTIVO	5
INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE EL PROYECTO.....	8
Descripción detallada del Proyecto	8
Objetivo del Proyecto.....	12
Fuentes de Financiamiento del Proyecto	12
Gastos derivados del Proyecto.....	13
Fecha de Aprobación del Proyecto	13
Diferencia en los Derechos y Obligaciones de las acciones de la Emisora con motivo del Proyecto...	13
Tratamiento Contable del Proyecto	13
Consecuencias Fiscales del Proyecto.....	13
PARTES DE LA TRANSACCIÓN.....	14
La Emisora.....	14
FACTORES DE RIESGO	15
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	17
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA.....	20
PERSONAS RESPONSABLES	23

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Salvo que se definan de otra forma en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en esta Declaración de Información y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Término	Definición
<i>“Bolsa”</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<i>“Comisión”</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“Declaración de Información”</i>	Significa la presente declaración de información en caso de una reestructura societaria, preparada de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, en relación con el Proyecto.
<i>“Compañía”, “Emisora” o “GICSA”</i>	Significa Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., en conjunto con cualquiera de sus subsidiarias.
<i>“Disposiciones”</i>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.
<i>Dólares” o “USD”</i>	Significa dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>“EBITDA”</i>	Indicador operativo de las empresas que integran nuestro segmento de servicios y es el resultado de restarle a los ingresos totales por concepto de honorarios de servicios y comisiones por comercialización menos gastos de administración que incluyen los gastos corporativos, de venta y generales.
<i>“Estados Financieros Proforma”</i>	Significa los estados financieros consolidados proforma de la Emisora por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 comparado con el mismo periodo del año anterior. Los Estados Financieros Proforma I toman en consideración el impacto del Proyecto.
<i>“Estados Financieros Proforma”</i>	Significa los estados financieros consolidados proforma de la Emisora por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 comparado con el mismo periodo del año anterior. Los Estados Financieros Proforma I toman en consideración el impacto del Proyecto.
<i>“IFRS”</i>	Las Normas Internacionales de Información Financiera por sus siglas en inglés, definidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB por sus siglas en inglés), también conocidas como NIIFs.
<i>“México”</i>	Los Estados Unidos Mexicanos.
<i>“NOI”</i>	Indicador operativo de las Propiedades de la compañía y es el resultado

Término	Definición
"Pesos" o "\$" o "Ps."	<p>de restarle a los ingresos generados por cada propiedad los gastos de administración, venta y operación.</p> <p>Para la determinación del NOI debemos separar conceptos que se presentan en el estado de resultados y que se consideran partidas no relacionadas con el negocio principal de la empresa y que afectan la interpretación que se le pueda dar a las cifras de nuestros segmentos de negocios que son inmobiliario y servicios.</p> <p>Significa pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.</p>
"Proyecto"	<p>Significa el desarrollo del proyecto residencial identificado ahora como "Proyecto Cero5Cien", según se describe en la Sección "Descripción detallada del Proyecto" de esta Declaración de Información.</p>
"Pesos" o "\$" o "Ps."	<p>Significa pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.</p>
"Reporte Anual"	<p>Significa el reporte anual de la Emisora para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, presentado a la Comisión y a la Bolsa de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Emisora en la dirección: www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx.</p>
"Reporte Trimestral"	<p>Significa el reporte trimestral de la Emisora para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, presentado a la Comisión y a la Bolsa de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Emisora en la dirección: www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx.</p>

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una breve descripción de los aspectos más relevantes del Proyecto y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de esta Declaración de Información, del Reporte Anual y del Reporte Trimestral de la Emisora.

El Proyecto

El Proyecto que se describe en la presente Declaración de Información consiste en un desarrollo residencial ubicado en el poniente de la Ciudad de México, en una zona principalmente residencial de alto poder adquisitivo.

Desde mediados del 2016, tuvimos conocimiento de una oportunidad de negocios para adquirir uno o más terrenos con potencial para un proyecto residencial en una muy interesante ubicación en Lomas de Vista Hermosa. Nuestra administración, decidió iniciar pasos que permitieran su posible desarrollo, ya fuera en una posición controladora o minoritaria, directa o indirecta, temporal o definitiva, con enfoque comercial, residencial y de multiusos, con socios capitalistas y comerciales, como se desarrollan casi todos nuestros proyectos de desarrollo. Nuestra expectativa era que esta oportunidad podría ser marginal.

Durante 2017, se analizaron diversas posibilidades, desde cambiar la vocación del proyecto, hasta participar sólo en alguna fase aislada del mismo, e incluyendo participar conjuntamente con socios, con terceros externos o a través de alianzas. Para esto tomamos una posición de reserva territorial e invertimos en el terreno, no obstante que a dicha no se tenía definido el destino del terreno y el grado de participación de la Emisora. Al tiempo, nuestra administración consideró las bondades del proyecto residencial, y observó muestras de su potencial éxito financiero. Consecuentemente, no obstante su inconsistencia con nuestro enfoque principal, a finales de 2017 nuestra administración consideró que excepcionalmente podría ser una oportunidad de negocios atractiva para mantenerla internalizada, en la Emisora, para todos sus accionistas y desarrollarlo de forma directa, sin compartir los beneficios de una absorción muy acelerada con rentabilidad controlada.

Consecuentemente, el 26 de febrero de 2018, se presentó a nuestro consejo de administración, la participación directa y definitiva de la sociedad en todo el proyecto, manteniéndose la vocación residencial del mismo, dirigido a un mercado “*ultra high-end*” y fondeado por anticipos y capital propio exclusivamente, y pre-aprobada en los términos presentados. Nuestro consejo de administración consideró en beneficio de la empresa, y de todos sus accionistas, que la sociedad desarrollara de manera directa e independiente este proyecto, sin distraer su enfoque en sus negocios fundamentales en los segmentos de uso mixto, centros comerciales y de espacios para oficinas corporativas. Esto, sin alianzas o participación de terceros externos. Derivado de lo anterior, nuestro consejo también instruyó a la administración revisar las adecuaciones necesarias y, llevar a cabo los registros y movimientos contables y de tesorería, aplicables al proyecto considerando su definitividad y explotación directa, en el ejercicio 2018. Dichos cambios se muestran en los estados financieros proforma que se acompañan al presente folleto donde fundamentalmente se cambia la vocación de la inversión temporal de propiedades a inventario para la venta

Descripción general del Proyecto

El Proyecto consiste en el desarrollo de un complejo residencial de baja densidad que contará con solo 114 unidades, dirigido al segmento de alto poder adquisitivo (“*ultra high-end*”) ubicado en un terreno de 55,834 metros cuadrados ubicado en Avenida Loma de las Palmas 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México.

El Proyecto pretende ser un complejo residencial integral que cuente con amenidades extraordinarias entre las que destacan, restaurantes, gimnasios, centros de recreación y mercados gourmet por mencionar algunas. El Proyecto se ubicará en una ubicación privilegiada en la Ciudad de

México, con rápido acceso a los corporativos y zonas residenciales más exclusivas de la ciudad. El terreno donde se pretende desarrollar el Proyecto se encuentra rodeado de comercios, centros de entretenimiento, instituciones educativas de alto nivel, áreas recreativas y vistas panorámicas espectaculares.

El Proyecto constará de 114 residencias asentadas en módulos de no más de 3 residencias por estructura. Se estima que el costo de unidad promedio será de Ps.70.7 millones por residencia.

A mediados de Enero de 2018 se inició con la construcción del desarrollo, si bien en dicho momento la Emisora continuaba explorando el grado de involucramiento final con el participaría en la construcción y ejecución del mismo, se estima que el costo de la obra será de aproximadamente Ps.2,846 millones.

A la fecha de la presente Declaración de Información se tiene un avance de 38 unidades en pre-venta, firmadas y/o en proceso de firma, los cuales sobreestiman la demanda calculada de la Emisora sobre el Proyecto. Asimismo, a la fecha de esta Declaración de Información, se han recibido depósitos en garantía por la cantidad Ps.518.33 millones.

Esta situación, aunada a las proyecciones y estudios que hemos realizado respecto al Proyecto, ha contribuido a la decisión de internalizar en su totalidad todas las facetas del desarrollo, desde la construcción hasta el fondeo del mismo.

Para mayor información sobre el Proyecto, sus términos y condiciones ver la Sección *“Información detallada sobre el Proyecto”* de esta Declaración de Información.

La Emisora

Somos 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.

Somos una empresa totalmente integrada y administrada internamente, así como uno de los principales desarrolladores de gran escala en México que maneja exitosamente la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario, desde la identificación de oportunidades, la adquisición de terrenos, diseño y desarrollo del proyecto, construcción y comercialización, hasta la prestación de servicios especializados de valor agregado para mantener e incrementar el valor de los inmuebles. Por lo general, conservamos nuestras Propiedades a largo plazo; no obstante, en las circunstancias de negocio adecuadas, enajenamos Propiedades y reutilizamos eficientemente los recursos generados en nuevos proyectos y/o como capital de trabajo. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, una alta capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo o consolidación.

Al 31 de diciembre de 2016, somos titulares de 13 Propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 680,819 m² y un ABR Proporcional de 423,573 metros cuadrados.

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 68 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.1 millones de metros cuadrados. Hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional, incluyendo “Desarrolladora del Año” de Real Estate Market & Lifestyle, así como de Hábitat en 2007; y la selección “Traveler’s Choice” del portal Tripadvisor para nuestro Hotel Live Aqua en 2014. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Anteriormente, hemos desarrollado conjuntos residenciales tales como City Santa Fe, Las Olas Acapulco, Las Olas Cancún, Maralago Acapulco, Maralago Cancún, Puerta del Sol los Cabos, Residencial Lomas, Residencial Lomas II y La Isla Residence Acapulco.

Contamos con una base de arrendatarios amplia, diversificada y de reconocido prestigio y capacidad financiera, que incluyen (i) importantes tiendas ancla como El Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Cinépolis y Cinemex, así como marcas prestigiadas como Best Buy, Calvin Klein, Forever 21; (ii) grupos minoristas líderes como Grupo Inditex (operador de marcas tales como Zara, Massimo Dutti, etc.), Grupo Axo (que opera en México marcas como Brooks Brothers, Tommy Hilfiger, Victoria's Secret, etc.) y Alsea, entre otras e (iii) importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas. Al 31 de diciembre de 2016, teníamos una base diversificada de aproximadamente 1,209 arrendatarios de locales comerciales y 171 arrendatarios de oficinas corporativas. La calidad de nuestras Propiedades estabilizadas y nuestros servicios especializados nos permiten contar con altas tasas de retención de arrendatarios. Nuestro acceso a las empresas minoristas líderes de México nos brinda información estratégica en las necesidades y tendencias comerciales alrededor del país, permitiéndonos identificar atractivas oportunidades de desarrollo con potenciales arrendatarios y anclas potenciales.

Prestamos servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación, y de comercialización de espacios en arrendamiento. Cada uno de estos servicios cuenta con un esquema de comisiones. Los servicios son prestados tanto a empresas dentro de nuestro grupo como a nuestros clientes. Al 31 de diciembre de 2016, prestábamos servicios relacionados con bienes raíces a 19 proyectos inmobiliarios en operación propiedad de Fibra Uno, cuatro de otros terceros, y 13 proyectos internos en operación o en desarrollo, con una base de aproximadamente 2,488 arrendamientos totales, de los cuales 1,368 o el 55.0%, eran de nuestras Propiedades estabilizadas y el resto de aquellas que administramos para terceros.

Durante 2015, generamos un EBITDA ajustado de Ps.2,560.0 millones y EBITDA Proporcional ajustado de Ps.1,642 millones; nuestras Propiedades estabilizadas generaron un NOI ajustado acumulado anual de Ps.2,506 millones de los cuales Ps.1,588 millones correspondían a nuestro NOI Proporcional ajustado, y nuestros ingresos ascendieron a Ps.4,428 millones. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, nuestro EBITDA fue de Ps.2,848 millones y nuestro EBITDA Proporcional fue de Ps.1,795 millones; el NOI de nuestras Propiedades estabilizadas ascendió a Ps.2,845 millones de los cuales Ps.1,792 millones correspondían a nuestro NOI Proporcional; y nuestros ingresos ascendieron a Ps.4,256 millones.

Para mayor información sobre la Emisora y su negocio ver la Sección *“Partes del Proyecto – la Emisora”* de esta Declaración de Información así como el Reporte Anual de la Emisora.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE EL PROYECTO

Descripción detallada del Proyecto

El Proyecto consiste en el desarrollo de un complejo residencial de baja densidad que contará con solo 114 unidades, dirigido al segmento de alto poder adquisitivo (“*ultra high-end*”) ubicado en un terreno de 55,834 metros cuadrados ubicado en Avenida Loma de las Palmas 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México.

El Proyecto pretende ser un complejo residencial integral que cuente con amenidades extraordinarias entre las que destacan, restaurantes, gimnasios, centros de recreación y mercados gourmet por mencionar algunas. El Proyecto se ubicará en una ubicación privilegiada en la Ciudad de México, con rápido acceso a los corporativos y zonas residenciales más exclusivas de la ciudad. El terreno donde se pretende desarrollar el Proyecto se encuentra rodeado de comercios, centros de entretenimiento, instituciones educativas de alto nivel, áreas recreativas y vistas panorámicas espectaculares.

El Proyecto constará de 114 residencias asentadas en módulos de no más de 3 residencias por estructura. Se estima que el costo de unidad promedio será de Ps.70.7 millones por residencia.

A mediados de Enero de 2018 se inició con la construcción del desarrollo, si bien en dicho momento la Emisora continuaba explorando el grado de involucramiento final con el participaría en la construcción y ejecución del mismo, se estima que el costo de la obra será de aproximadamente Ps.2,846 millones.

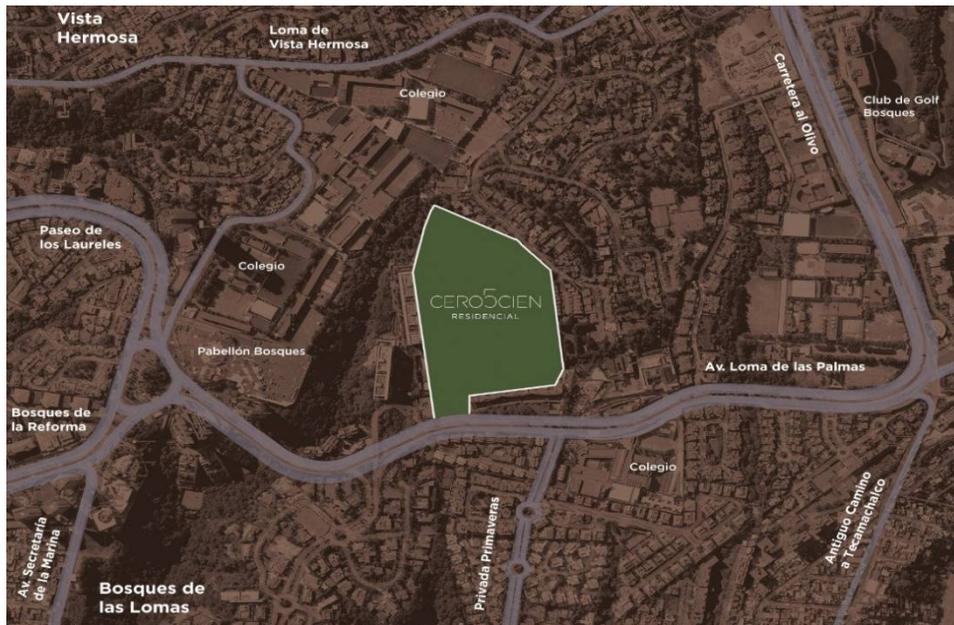
El terreno en el que se desarrollará el proyecto cuenta con una superficie de 55,834 metros cuadrados, y fue adquirido en su totalidad el día 23 de marzo de 2017 por un monto de USD.113'520,000.00.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

A continuación se presenta un resumen detallado los términos y condiciones generales del Proyecto:

El Proyecto que se describe en la presente Declaración de Información consiste en un complejo residencial de baja densidad a desarrollar con solo 114 unidades, dirigido al segmento de alto poder adquisitivo (*ultra high-end*) ubicado en un terreno de 55,834 metros cuadrados ubicado en Avenida Loma de las Palmas 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias, y en una ubicación privilegiada con rápido acceso a los corporativos y zonas residenciales más exclusivas de la ciudad. Rodeado de comercio, entretenimiento, instituciones educativas de alto nivel, áreas recreativas y vistas panorámicas espectaculares.



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

El proyecto se desarrollará en un terreno de 55,834m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos del proyecto.



El desarrollo estará rodeado de áreas verdes, cascadas y lagos, además se sembrarán más de 1,400 árboles. El terreno en el que se edificará el Proyecto cuenta con un desnivel natural equivalente a 22 metros, lo cual da una vista es inigualable.



La intención del proyecto es la construcción de un “oasis” dentro de la ciudad. El Proyecto incluirá amenidades pensadas para toda la familia, se destinarán más de 28 mil metros cuadrados a áreas verdes, canchas y lagos, el lago principal será de más de mil metros cuadrados.

A continuación se presenta una lista de las amenidades que contemplará el Proyecto:

-
- | | | |
|----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| • Coworking center | • Salón de fiestas infantiles | • Alberca interior |
| • Salón de fiestas | • Water park | • Gym |
| • Cigar room | • Kid jungle | • Outdoor gym |
| • Piano bar | • Cinema | • Spinning |
| • Restaurante casual | • Salón de belleza | • Green de practica |
| • Restaurante formal | • Barber shop | • Pádel |
| • Sports bar | • Spa | • Tenis |
| • Card room | • Gourmet Market | • Multi cancha |
| • Ludoteca | • Alberca | • Jogging track en tres circuitos exteriores |
| • Teen room/boliche | | |
-

[Espacio dejado intencionalmente en Blanco.]

El Proyecto constará de 114 residencias asentadas en módulos de no más de 3 residencias por estructura. Se estima que el costo de unidad promedio será de Ps.70.7 millones por residencia.

A mediados de Enero de 2018 se inicio con la construcción del desarrollo, si bien en dicho momento la Emisora continuaba explorando el grado de involucramiento final con el participaría en la construcción y ejecución del mismo, se estima que el costo de la obra será de aproximadamente Ps.2,846 millones.

Las residencias se clasificarán en 3 tipos: “*garden house*”, “*terrazas*” y “*penthouse*”, los cuales tendrán en promedio de 400 a 1,050 m² y un costo de unidad promedio de Ps.70.7 millones.



Considerando la historia y experiencia de la Compañía en el desarrollo de complejos residenciales, y en paralelo al reconocimiento de la excelente oportunidad de negocio dada la alta demanda de espacios residenciales dirigidos al segmento *ultra high-end* y la ubicación privilegiada del mismo, la Compañía decidió interiorizar todas las facetas del Proyecto y considerarlo como un proyecto extraordinario y paralelo al enfoque de negocios de la empresa.

En su historia, la Emisora desarrollo 1,371 unidades residenciales, sumando más de 316 mil metros cuadrados de área vendible, entre estos destacan conjuntos icónicos como: City Santa Fe, Las Olas Acapulco, Las Olas Cancún, Maralago Acapulco, Maralago Cancún, Puerta del Sol los Cabos, Residencial Lomas, Residencial Lomas II y La Isla Residence Acapulco.

Durante los últimos años hemos enfocado el desarrollo de nuestro negocio en la inversión, comercialización y operación de Centros comerciales, desarrollos mixtos y edificios de oficinas corporativas, consideramos que el proyecto representa una oportunidad única de negocio para la Emisora y de creación de valor para los inversionistas derivado de las ventajas y características que se describen en la presente Declaración de Información.

Si bien la Compañía se enfoca en otras áreas que constituyen su núcleo de negocio, contamos con la experiencia para desarrollar un proyecto residencial con características de este tipo, situación que se refleja con más de 15 años de presencia en el sector residencial.

Si bien en nuestra estrategia no se contempla la apertura de un área de negocio enfocada en el desarrollo de proyectos residenciales, nuestra intención es y será continuar aprovechando oportunidades atractivas de negocio que se presenten, siempre y cuando las condiciones del mercado son sean las adecuadas, con el objetivo de generar valor agregado para nuestros inversionistas y para nuestro negocio.

Pre-ventas y Depósitos en Garantía

A mediados de Enero de 2018 se inicio con la construcción del desarrollo, si bien en dicho momento la Emisora continuaba explorando el grado de involucramiento final con el participaría en la construcción y ejecución del mismo, se estima que el costo de la obra será de aproximadamente Ps.2,846 millones.

A la fecha de la presente Declaración de Información se tiene un avance de 38 unidades en pre-venta, firmadas y/o en proceso de firma, los cuales sobreestiman la demanda calculada de la Emisora sobre el Proyecto. Asimismo, a la fecha de esta Declaración de Información, se han recibido depósitos en garantía por la cantidad Ps.518.33 millones.

Objetivo del Proyecto

El Proyecto se estructuró con el objetivo de generar un flujo adicional de recursos que nos otorgué flexibilidad suficiente, sin la necesidad de acudir a fuentes externas de financiamiento, para ejecutar nuestro plan de crecimiento, el cual se centra en el desarrollo de las principales áreas de negocio de la Compañía (Centros comerciales, desarrollos mixtos y oficinas corporativas).

De igual forma pretendemos fortalecer la presencia de la Compañía en la industria inmobiliaria con el desarrollo de una propiedad que cuenta con una inmejorable ubicación y excelentes retornos de inversión. Consideramos que el proyecto constituye una oportunidad de negocio única que generara valor agregado para nuestros inversionistas y para la Compañía.

Ventajas del proyecto

A continuación se presentan ciertas ventajas que hemos identificado respecto al Proyecto, mismas que consideramos brindaran beneficios tanto a la Emisora como a nuestros inversionistas a la conclusión del Proyecto:

- Ubicación privilegiada: en la ciudad no existe un terreno igual en tamaño, mercado y zona.
- Fondeo sustentable: Las preventas realizadas en el mismo permitirán la construcción y desarrollo del proyecto sin utilizar flujos adicionales de la empresa o financiamiento externo.
- Demanda: La zona cuenta con gran demanda de residencias dirigidas al segmento de alto poder adquisitivo. Respuesta positiva en primeras etapas de desarrollo reflejada en un número considerable de depósitos en garantía.
- Flujos: Los flujos generados de forma adicional al modelo de negocios de la compañía otorgaran recursos y flexibilidad en la ejecución de plan de crecimiento para el desarrollo de proyectos enfocados en las principales áreas de negocio de la Compañía (centros comerciales, desarrollos mixtos y oficinas corporativas).
- Creación de valor para nuestros inversionistas: consideramos que el Proyecto es una oportunidad de negocio beneficiosa para nuestros inversionistas, al ser un proyecto que promete una absorción muy acelerada con rentabilidad controlada.

Para mayor información sobre la descripción del proyecto ver la sección “Información Detallada del Proyecto” de la presente Declaración de Información.

Fuentes de Financiamiento de la transacción

El Proyecto será fondeado por la Emisora en su totalidad con recursos propios provenientes de anticipos de ventas de vivienda relacionados con el Proyecto.

Gastos derivados del Proyecto

La Emisora estima que los gastos relacionados con el Proyecto (incluyendo sin limitar el terreno, honorarios de asesores, auditores, derechos y otros costos) ascenderán aproximadamente a Ps.2,322'617,873.00.

GASTO	MONTO
Terreno	Ps.2,166,381,624
Impuestos y derechos	Ps.127,749,144
Gastos capitalizables	Ps.5,049,138
Gastos de construcción	Ps.22,036,012
Otros gastos	Ps.1,401,955
Total al 30 de Septiembre de 2017	Ps.2,322,617,873

Fecha de Aprobación del Proyecto

La internalización del proyecto por parte de la Compañía fue aprobada por el consejo de administración de la Emisora en sesión celebrada el pasado 26 de Febrero de 2018.

Diferencia en los derechos y obligaciones de las acciones de la Emisora con motivo del Proyecto

El Proyecto materia de la presente Declaración de Información no tendrá efecto alguno sobre las acciones representativas del capital social de la Emisora, ni sobre los derechos y obligaciones conferidos por dichos títulos.

Tratamiento Contable del Proyecto

Los Estados Financieros Proforma y la demás información financiera contenida en esta Declaración de Información, ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*). Los Estados Financieros Proforma para identificar las bases de preparación y presentación de la información financiera.

En específico, las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas en el tratamiento contable del Proyecto son:

NIC 40, Propiedades de Inversión, la cual menciona el tratamiento contable de los activos a largo plazo de generar rentas u plusvalía.

Para mayor información sobre las cuentas de la Emisora que serán afectadas materialmente con motivo del Proyecto ver la sección "*Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera*" de esta Declaración de Información.

Consecuencias Fiscales del Proyecto

La Emisora considera que no existirán consecuencias fiscales materiales exclusivamente como resultado del Proyecto. La operación descrita en la presente Declaración de Información no generará obligación fiscal alguna a los accionistas de la Emisora.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

PARTES DE LA TRANSACCIÓN

Partes

La Operación se lleva a cabo por la Emisora, a través de D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V., una de sus Subsidiarias:

La Emisora

Descripción del Negocio.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual y al Reporte Trimestral de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Ambos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Evolución y Acontecimientos Recientes.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual y al Reporte Trimestral de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Ambos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Estructura de Capital.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual y al Reporte Trimestral de la Emisora los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Ambos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Cambios Significativos desde el último Reporte Trimestral.

La Emisora considera que desde la publicación del Reporte Trimestral y del Reporte Anual, no ha habido cambios significativos en sus estados financieros. La Emisora no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de sus estados financieros desde la presentación del Reporte Anual y del Reporte Trimestral.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

FACTORES DE RIESGO

Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Emisora y el Proyecto. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegara a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa al Proyecto, así como al negocio, situación financiera o resultados de operación de la Emisora. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos que la Emisora y el Proyecto generalmente afrontan. Riesgos adicionales e incertidumbres que no son del conocimiento de la Emisora y que no considera relevantes también pueden tener un efecto material adverso tanto en el Proyecto como en el negocio, situación financiera o resultados de operación de la Emisora.

Factores de Riesgo relacionados con la Emisora

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de la Emisora el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

Factores de Riesgo relacionados con el Proyecto

El Proyecto podría no efectuarse

A la fecha de esta Declaración de Información, la Emisora no puede confirmar que el Proyecto efectivamente se concluirá. Como se señaló con anterioridad, el Proyecto está sujeto a la obtención de diversas autorizaciones y al cumplimiento de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Los estados financieros consolidados a la fecha en que surta efectos el Proyecto pueden diferir de los estados financieros consolidados proforma que se adjuntan al presente documento.

Costos de operación no previstos

La ejecución y desarrollo del Proyecto podría involucrar gastos y costos adicionales o no previstos dentro de la presente Declaración de Información. Dichos gastos y costos podrían afectar negativamente los resultados de la Emisora.

Información financiera proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros y no fue auditada

La información financiera proforma no auditada que se incluye en esta Declaración de Información es únicamente para fines ilustrativos y para mostrar los estados financieros de la Emisora después del Proyecto, por lo que no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que el Proyecto efectivamente sea concluido en las fechas de cierre propuestas. En consecuencia, la información financiera proforma presentada en este documento podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de la operación de la Emisora.

La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no Auditada que se incluye en esta Declaración de Información es para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la Administración de la Emisora considera razonables, y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que el Proyecto se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de la Emisora. La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada de la Emisora que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Emisora, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en su reporte anual del ejercicio 2016, así como en su información financiera intermedia del tercer trimestre del 2017.

Variación en el precio de la acción de la Emisora

Como consecuencia de la reestructuración societaria que se pretende realizar conforme a lo previsto en esta Declaración de Información, la Emisora pretende ejecutar y desarrollar el Proyecto, lo cual puede ser percibido negativamente por sus inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de la Emisora.

Incapacidad de operar de una forma eficiente el Proyecto

Aun cuando la Emisora ha preparado un plan detallado para desarrollar y estabilizar los inmuebles relacionados con el Proyecto, no se puede asegurar que el Proyecto sea ejecutado y desarrollado con éxito o que cumpla con los retornos esperados por la Emisora en los plazos planteados. De no serlo, el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora podrían sufrir un efecto material adverso.

Estimaciones y Riesgos Asociados

La información que se incluye en la presente Declaración de Información refleja la perspectiva de la Emisora en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en esta Declaración de Información o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con el Proyecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera seleccionada incluida en la presente sección deriva de los registros contables o de los Estados Financieros Proforma de la Emisora, los cuales consideran los efectos del Proyecto. Esta información está calificada en su totalidad y debe ser leída conjuntamente con la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera” y con los Estados Financieros Proforma contenidos en esta Declaración de Información. Los Estados Financieros Proforma y la demás información financiera contenida en las tablas que se indican abajo, ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (International Accounting Standards Board). Nuestros Estados Financieros Proforma para identificar las bases de preparación y presentación de la información financiera.

Estado de Situación Financiera Proforma

Estado de Situación Financiera	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016		
(Millones de Pesos)	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,754.80	-	5,754.80
Cuentas y otras cuentas por cobrar – Neto	2,960.35	- 1,124.80	1,835.55
Impuestos por recuperar	1,184.58	-	1,184.58
Suma el activo circulante	9,899.73	- 1,124.80	8,774.93
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inversiones en asociada y negocio conjunto	834.34	-	834.34
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	219.04	-	219.04
Propiedades de inversión	43,014.77	2,319.10	45,333.86
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	146.69	-	146.69
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	401.01	-	401.01
Suma el activo no circulante	44,615.84	2,319.10	46,934.93
Total del activo	54,515.57	1,194.30	55,709.86
	-	-	-
Pasivo y capital contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Proveedores	1,520.85	1,194.30	2,715.15
Impuestos por pagar	383.79	-	383.79
Otros pasivos financieros	1,192.79	-	1,192.79
Suma el pasivo circulante	3,097.43	1,194.30	4,291.73
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Impuestos por pagar a largo plazo	564.50	-	564.50
Otros pasivos financieros a largo plazo	18,404.43	-	18,404.43
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	6,465.42	-	6,465.42
Suma el pasivo no circulante	25,434.35	-	25,434.35
Total del pasivo	28,531.78	1,194.30	29,726.07
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	636.61	-	636.61
Recompra de acciones	- 109.71	-	- 109.71
Prima en suscripción de acciones	9,595.67	-	9,595.67
Utilidades acumuladas	8,667.03	-	8,667.03
Capital contable de la participación controladora	18,789.59	-	18,789.59
Participación no controladora	7,194.20	-	7,194.20
Suma el capital contable	25,983.79	-	25,983.79
Total pasivo y capital contable	54,515.57	1,194.30	55,709.86

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Estado de Resultados Proforma

Estado de Resultados (Millones de Pesos)	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016		
	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2,658.81	22.79	2,681.59
Ingresos por mantenimiento y publicidad	417.92	-	417.92
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	496.79	-	496.79
Ingresos por servicios	126.76	-	126.76
	3,700.28	22.79	3,723.07
Otros ingresos	555.39	-	555.39
Total ingresos	4,255.67	22.79	4,278.46
Costos de desarrollo y venta	- 256.01	-	- 256.01
Gastos de operación y administración	- 1,383.25	- 5.28	- 1,388.53
Amortización y depreciación	- 100.52	-	- 100.52
Total de costos y gastos	- 1,739.78	- 5.28	- 1,745.06
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	2,515.90	17.51	2,533.40
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,145.69	-	1,145.69
Otros gastos	- 37.39	-	- 37.39
Reconocimiento del método de participación	26.56	-	26.56
Utilidad de operación	3,650.76	17.51	3,668.27
Gastos financieros - Neto	- 1,765.89	-	- 1,765.89
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,884.88	17.51	1,902.39
Impuestos a la utilidad	- 840.34	-	- 840.34
Utilidad neta e integral consolidada	1,044.54	17.51	1,062.04
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:	-	-	-
Participación controladora	613.15	17.51	630.65
Participación no controladora	431.39	-	431.39

* Cifras no Auditadas

Estado de Resultados (Millones de Pesos)	Por el periodo de 9 meses terminado el					
	31 de diciembre de 2016			30 de septiembre de 2017		
	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
Ingresos:						
Ingresos por arrendamiento y premios	2,658.81	22.79	2,681.59	2,132.82	5.70	2,138.52
Ingresos por mantenimiento y publicidad	417.92	-	417.92	334.71	-	334.71
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	496.79	-	496.79	337.28	-	337.28
Ingresos por servicios	126.76	-	126.76	95.50	-	95.50
	3,700.28	22.79	3,723.07	2,900.32	5.70	2,906.02
Otros ingresos	555.39	-	555.39	252.78	-	252.78
Total ingresos	4,255.67	22.79	4,278.46	3,153.10	5.70	3,158.79
Costos de desarrollo y venta	-256.01	-	-256.01	-20.01	-	-20.01
Gastos de operación y administración	-1,383.25	- 5.28	-1,388.53	-1,113.54	- 3.96	-1,117.50
Amortización y depreciación	-100.52	-	-100.52	-94.05	-	- 94.05
Total de costos y gastos	-1,739.78	- 5.28	-1,745.06	-1,227.60	-3.96	-1,231.56
Utilidad de operación antes de	2,515.90	17.51	2,533.40	1,925.50	1.74	1,927.24

Estado de Resultados (Millones de Pesos)	Por el periodo de 9 meses terminado el					
	31 de diciembre de 2016			30 de septiembre de 2017		
	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
Ingresos:						
valuación de propiedades de inversión						
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,145.69	-	1,145.69	51.56	-	51.56
Otros gastos	-37.39	-	-37.39	-7.44	-	-7.44
Reconocimiento del método de participación	26.56	-	26.56	23.17	-	23.17
Utilidad de operación	3,650.76	17.51	3,668.27	1,992.79	1.74	1,994.53
Gastos financieros - Neto	- 1,765.89	-	- 1,765.89	- 432.46	-	- 432.46
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,884.88	17.51	1,902.39	1,560.33	1.74	1,562.07
Impuestos a la utilidad	-840.34	-	-840.34	-499.31	-	- 499.31
Utilidad neta e integral consolidada	1,044.54	17.51	1,062.04	1,061.03	1.74	1,062.76
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:						
Participación controladora	613.15	17.51	630.65	564.80	1.74	566.54
Participación no controladora	431.39	-	431.39	496.23	-	496.23

* Cifras no Auditadas

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

Los comentarios que se expresan a continuación sobre el estado de resultados y la situación financiera proforma, han sido elaborados considerando los estados condensados de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2016 y los estados condensados de resultados integrales proforma por el año que terminó en esa fecha y por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

Este análisis debe leerse en conjunto con el Reporte Trimestral y el Reporte Anual de la Emisora.

El análisis que a continuación se presenta ha sido elaborado con la intención de proporcionar información que facilite el análisis y comprensión de los estados financieros consolidados base y estados financieros consolidados condensados proforma de la Emisora, que incluyen los estados financieros consolidados condensados como consecuencia del Proyecto.

Estado de Resultados Proforma

Estado de Resultados	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016		
(Millones de Pesos)	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2,658.81	22.79	2,681.59
Ingresos por mantenimiento y publicidad	417.92	-	417.92
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	496.79	-	496.79
Ingresos por servicios	126.76	-	126.76
	3,700.28	22.79	3,723.07
Otros ingresos	555.39	-	555.39
Total ingresos	4,255.67	22.79	4,278.46
Costos de desarrollo y venta	- 256.01	-	- 256.01
Gastos de operación y administración	- 1,383.25	- 5.28	- 1,388.53
Amortización y depreciación	- 100.52	-	- 100.52
Total de costos y gastos	- 1,739.78	- 5.28	- 1,745.06
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	2,515.90	17.51	2,533.40
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,145.69	-	1,145.69
Otros gastos	- 37.39	-	- 37.39
Reconocimiento del método de participación	26.56	-	26.56
Utilidad de operación	3,650.76	17.51	3,668.27
Gastos financieros - Neto	- 1,765.89	-	- 1,765.89
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,884.88	17.51	1,902.39
Impuestos a la utilidad	- 840.34	-	- 840.34
Utilidad neta e integral consolidada	1,044.54	17.51	1,062.04
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:	-	-	-
Participación controladora	613.15	17.51	630.65
Participación no controladora	431.39	-	431.39

* Cifras no Auditadas

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Estado de Resultados	Por el periodo de 9 meses terminado el					
	31 de diciembre de 2016			30 de septiembre de 2017		
(Millones de Pesos)	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
Ingresos:						
Ingresos por arrendamiento y premios	2,658.81	22.79	2,681.59	2,132.82	5.70	2,138.52
Ingresos por mantenimiento y publicidad	417.92	-	417.92	334.71	-	334.71
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	496.79	-	496.79	337.28	-	337.28
Ingresos por servicios	126.76	-	126.76	95.50	-	95.50
	3,700.28	22.79	3,723.07	2,900.32	5.70	2,906.02
Otros ingresos	555.39	-	555.39	252.78	-	252.78
Total ingresos	4,255.67	22.79	4,278.46	3,153.10	5.70	3,158.79
Costos de desarrollo y venta	-256.01	-	-256.01	-20.01	-	-20.01
Gastos de operación y administración	-1,383.25	- 5.28	-1,388.53	-1,113.54	- 3.96	-1,117.50
Amortización y depreciación	-100.52	-	-100.52	-94.05	-	- 94.05
Total de costos y gastos	-1,739.78	- 5.28	-1,745.06	-1,227.60	-3.96	-1,231.56
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	2,515.90	17.51	2,533.40	1,925.50	1.74	1,927.24
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,145.69	-	1,145.69	51.56	-	51.56
Otros gastos	-37.39	-	-37.39	-7.44	-	-7.44
Reconocimiento del método de participación	26.56	-	26.56	23.17	-	23.17
Utilidad de operación	3,650.76	17.51	3,668.27	1,992.79	1.74	1,994.53
Gastos financieros - Neto	- 1,765.89	-	- 1,765.89	- 432.46	-	- 432.46
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,884.88	17.51	1,902.39	1,560.33	1.74	1,562.07
Impuestos a la utilidad	-840.34	-	-840.34	-499.31	-	- 499.31
Utilidad neta e integral consolidada	1,044.54	17.51	1,062.04	1,061.03	1.74	1,062.76
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:						
Participación controladora	613.15	17.51	630.65	564.80	1.74	566.54
Participación no controladora	431.39	-	431.39	496.23	-	496.23

* Cifras no Auditadas

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Análisis comparativo de los estados financieros base y proforma al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de septiembre de 2017.

Ingresos Totales

Los ingresos totales hubieran experimentado un crecimiento de Ps.22.79 o 0.53% en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, y de Ps.5.7 o 0.18% para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, de esta forma, al término del ejercicio 2016 y del tercer trimestre de 2017, por el arrendamiento del inmueble.

Gastos Totales

Los gastos totales hubieran experimentado un crecimiento de Ps.5.28 o 0.30% en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, y de Ps.3.96 o 0.32% para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, de esta forma, al término del ejercicio 2016 y del tercer trimestre de 2017, por el arrendamiento del inmueble.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

El estado de situación financiera consolidado condensado proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales proforma consolidados condensados proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y las notas correspondientes (la "Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no Auditada") tienen como objetivos: (i) reflejar el Proyecto y presentar el impacto que el mismo hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en resultados integrales consolidados de la Emisora, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha operación se hubiera llevado a cabo el 31 de diciembre de 2016 a efectos del estado de situación financiera consolidado condensado proforma y el 1 de enero de 2017 y de 2016 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma. No se incluye estado de situación financiera consolidado condensados proforma al 30 de septiembre de 2017, ya que a esta fecha la Emisora ya refleja en las cifras consolidadas históricas la situación financiera resultante de la Operación.

A continuación, se describen los principales ajustes que afectaron el estado de situación financiera consolidado condensados proforma al 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, derivados del impacto de la operación prevista en esta Declaración de Información:

Cuentas y Documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar presentan una disminución de Ps.1,124.8 o 37.99% en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, derivado de la cancelación del anticipo de terreno.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión presentan un incremento de Ps.2,319.09 o 5.39% en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, derivado del reconocimiento de la adquisición del inmueble.

Proveedores

Los proveedores presentan e un incremento de Ps.1,194.30 o 78.52% en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, generado por el reconocimiento del saldo por la adquisición del terreno y al anticipo realizado.

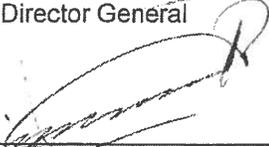
PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.



Por: Abraham Cababie Daniel
Cargo: Director General



Por: Diodoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Omar Lugo Andere
Cargo: Director Jurídico