



GICSA®

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2015



Para mayor información

en México: GICSA

Diódoro Batalla Palacios

Director de Administración y Finanzas

Gerardo Figueroa Nápoles

Gerente Corporativo de Planeación Financiera

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

dbatalla@gicsa.com.mx

gfigueroa@gicsa.com.mx

en Nueva York:

i-advize Corporate Communications Inc

María Barona / Rafael Borja

i-advize Corporate Communications,

Tel: (212) 406-3691/3693

mbarona@i-advize.com

rborja@i-advize.com

GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Segundo Trimestre 2015



México, Distrito Federal, a 21 de julio del 2015 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. (“GICSA” o “la Compañía”) (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del segundo trimestre (“2T15”) y los seis meses (“6M15”) del periodo terminado el 30 de junio del 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 Grupo 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 ha logrado consolidarse como una empresa pública por medio de la Bolsa Mexicana de Valores y mediante una oferta internacional, con base en lo dispuesto en la regla 144A.
- GICSA concluyó la reestructuración societaria, cuyos efectos se muestran en los estados financieros presentados al 6M15 y se encuentran reflejados, para efectos comparativos, en el Estado de Resultados Proforma del 2014, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Operativos:

- GICSA reportó un total de 617,862 metros cuadrados (m²) de Area Rentable Bruta (ARB) compuesto por 13 propiedades en el 6M15. El ARB proporcional de GICSA en 6M15 es de 390,292 m².
- Al 30 de junio de 2015, la tasa de ocupación fue del 90.7%, un incremento de 140 puntos base en comparación con el 2T14. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 96.2%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 2T15 fue de Ps. 295, un aumento de 9.3% en comparación con 2T14 que fue de Ps. 270.

Financieros:

- En el 6M15, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 1,619 millones, un incremento del 23.6% respecto a los 6M14.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 6M15 alcanzó Ps. 1,230 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 790 millones. Al cierre del 6M15 el margen EBITDA fue 76%.

- La deuda financiera consolidada al cierre del 6M15 fue de Ps. 9,864 millones, siendo la proporción de GICSA Ps. 6,313 millones, dando una relación préstamo valor de 25.3% (considerando el precio de cierre de la acción al 30 de junio de Ps. 16.23).

Comentarios del Director General

Estamos muy orgullosos de los logros de GICSA en los últimos 20 años, pero más aún, durante estos primeros 6 meses de 2015. GICSA ha logrado consolidarse como una empresa pública en el mercado de México y como una de las líderes en la industria inmobiliaria del país. Tenemos confianza en que nuestro portafolio actual, junto con los proyectos que tenemos en desarrollo, nos permitirán llevar a la Compañía a niveles de crecimiento acelerado en los próximos años. Miramos hacia el futuro con mucho entusiasmo y esperamos continuar esta trayectoria por muchos años más

El pasado 4 de junio concretamos de manera exitosa nuestra Oferta Pública Inicial (OPI) consistente en la emisión de 368.4 millones de acciones a un precio de colocación por acción de Ps.17, con lo cual el importe de colocación ascendió a Ps. 6,263.1 millones, sin contar la opción de sobreasignación. Con posterioridad al cierre de este segundo trimestre, pero anterior a la emisión de este reporte, el 6 de julio se concluyó la etapa de estabilización, ejerciendo parcialmente la opción de sobreasignación por 20.2 millones de acciones con un importe de 344.4 millones de pesos, mismos que se verán reflejados en nuestros estados financieros del tercer trimestre de 2015. Considerando lo anterior, se colocaron un total de 388, 682,506 acciones representativas del capital social de GICSA, por lo que recibimos un total aproximado de Ps.6, 607 millones.

Además, como se anticipó en los documentos de la OPI, se capitalizaron: (i) pasivos con partes relacionadas por Ps.2, 144 millones; y (ii) pasivos por Ps.1,455 millones por un Fideicomiso relacionado con la compra de participaciones de Forum Buenavista y Torre E3. En ambos casos, las capitalizaciones se llevaron a cabo a un valor de suscripción por acción igual al precio de la OPI y resultaron en la suscripción de 126, 131,529 acciones y 85, 605,838 acciones, respectivamente.

Lo anterior sumado a las 932, 773,110 acciones en circulación previo a la OPI da como resultado que el capital social de GICSA está representado por 1, 533, 192,983 acciones, suscritas y pagadas, en circulación, de las cuales aproximadamente el 30.93% de dichas acciones se consideran colocadas entre el gran público inversionista.

Asimismo, en nuestra continua evaluación de oportunidades de negocio que puedan resultar benéficas, logramos un acuerdo para consolidar la propiedad de “Las Plazas Outlet Lerma”, de 37.5% que teníamos anteriormente al 62.5%, por un monto aproximado de Ps. 490 millones. Dicha consolidación implica una generación adicional aproximada de NOI de Ps. 47 millones anuales de manera inmediata y que se suman a nuestro resultado proporcional.

Con respecto a nuestros resultados operacionales y financieros, el segundo trimestre de 2015 nos muestra que vamos por el camino correcto para alcanzar las metas establecidas para este año.

En cuanto al avance de nuestros proyectos en desarrollo, continuamos con la construcción de nuestros proyectos de La Isla Vallarta, Ampliación Paseo Interlomas y Paseo Cuernavaca. Adicionalmente se avanzó en los procesos de formalización y pago de los terrenos donde se ubican los proyectos Paseo Metepec y La Isla Mérida, iniciando ya la construcción en Paseo Metepec.

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

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

Negocio de GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio totalmente integrado que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de los proyectos y que genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 617 mil m² de ARB, en el que GICSA tiene participación del 63%.
- Segundo, nuestros 14 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento ya que esperamos sumarán 820 mil m² de ARB a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 79%.
- 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	6M15	6M14	Var. %
Número de Propiedades	13	13	0.0%
Área Rentable Bruta (ARB)m ²	617,862	617,840	0.1%
Área Rentable Bruta proporcional GICSA (ARB)m ²	390,292	316,244	23.4%
Tasa de Ocupación	90.7%	89.4%	
Renta Promedio / m ²	PS. 295	PS. 270	9.3%
Tasa de Renovación	95%	83%	

Indicadores Financieros (millones de pesos)	Al 6M5	Al 6M14	Var. %
Ingresos operativos totales	PS. 1,619	PS. 1,310	23.6%
Ingreso operativo neto (NOI)	PS. 1,165	PS. 919	26.8%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	PS. 725	PS. 455	59.3%
EBITDA	PS. 1,230	PS. 940	30.9%
EBITDA proporcional GICSA	PS. 790	PS. 476	65.9%
Utilidad neta	PS. 1,355	PS. 1,005	32%
Utilidad neta proporcional GICSA	PS. 739	PS. 503	39.4%
Deuda Financiera ¹	PS. 9,864	PS. 12,288	-19.7%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	PS. 6,313	PS. 6,389	-1.1%

1) Se incluye la deuda de Coatzacoalcos.

I. Portafolio Estabilizado

Al 2T15, GICSA cuenta con un portafolio de 13 Propiedades Estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

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

Propiedades Portafolio	Ubicación	Año de inicio de Operaciones	ARB (m2) junio 2015	% de ARB Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	ARB proporción al junio 2015(m2)	Lugares de Estacionamiento
Portafolio Estabilizado uso Comercial							
City Walk	Mexico .DF	2010	3,503	0.6%	100.0%	3,503	143
Forum Buenavista	Mexico .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,	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. Mex	2001	61,806	10%	62.5%	38,629	3,300
Forum Culiacán	Culiacan, Sin.	2003	38,177	6%	50.0%	19,089	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			309,810	50%	69%	213,083	15,063
Uso Oficinas							
Reforma 156	Mexico, D.F	2011	19,315	3%	75.0%	14,486	637
Torre E 3	Mexico, D.F	2005	23,241	4%	75.0%	17,431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
Uso mixto							
Paseo Interlomas	Edo. Mex	2011	88,951	14%	50.0%	44,476	3,417
Capital Reforma	Mexico, D.F	2012	59,748	10%	60.0%	35,849	2,065
Paseo Arcos Bosques	Mexico, D.F	2008	90,519	15%	50.0%	45,259	3,466
Mazarik 111	Mexico, D.F	2008	26,278	4%	75.0%	19,709	710
<i>Sub total Uso Mixto</i>			265,496	43%	55%	145,292	9,658
<i>Total Portafolio Estabilizado</i>			617,862	100%	63%	390,292	26,975

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

Propiedades Portafolio	Ingresos Totales Acumulados al 30 de junio de 2015 (Ps Millones)	Tasa de Ocupación	NOI al 30 de junio de 2015 (Ps, Millones)	NOI junio 2015 Proporcional	Renta Mensual por m2 junio 2015
Portafolio Estabilizado					
Uso Comercial					
City Walk	9	100.0%	6	6	323
Forum Buenavista	248	92.8%	186	186	229
Forum Tlaquepaque	113	89.0%	95	48	235
La Isla Acapulco	50	83.9%	33	28	183
Forum Coatzacoalcos	72	98.2%	55	14	249
Plazas Outlet Lerma	106	92.7%	88	55	201
Forum Culiacán	108	95.4%	83	42	298
<i>Sub total Comercial</i>	704.9	92.2%	547.3	378	232
Uso Oficinas					
Reforma 156	29.2	100.0%	21	16	209
Torre E 3	64.9	95.7%	47	35	462
<i>Sub total Uso Oficinas</i>	94.1	97.6%	67.8	51	344
Uso mixto					
Paseo Interlomas	252	96.4%	204	102	273
Capital Reforma	97	56.2%	72	43	416
Paseo Arcos Bosques	265	96.9%	218	109	431
Mazarik 111	71	99.5%	55	41	366
<i>Sub total Uso Mixto</i>	685	87.8%	550	296	363
Total Portafolio Estabilizado	1,484	90.7%	1,165	725	295

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

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 30 de junio de 2015, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 617,862m² de Área Bruta Rentable (ABR). De este total, 50.1% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.9% a propiedades para uso de oficinas y 43% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

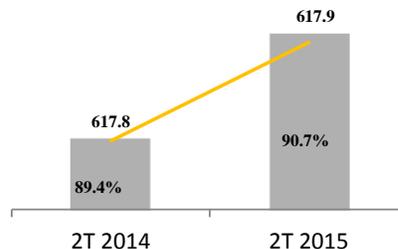


Ocupación

Al 2T15, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.7%, (excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 96.2%, el porcentaje ocupación de Capital Reforma al 2T15 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 grafico la evolución del ARB y porcentaje de ocupación considerando Reforma Capital

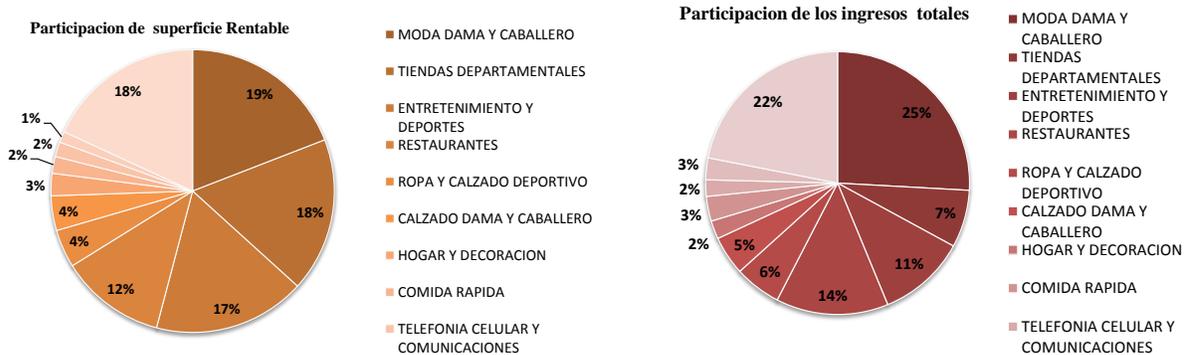
Evolución de ARB y porcentaje de ocupación



Características Contratos de Arrendamiento

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

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



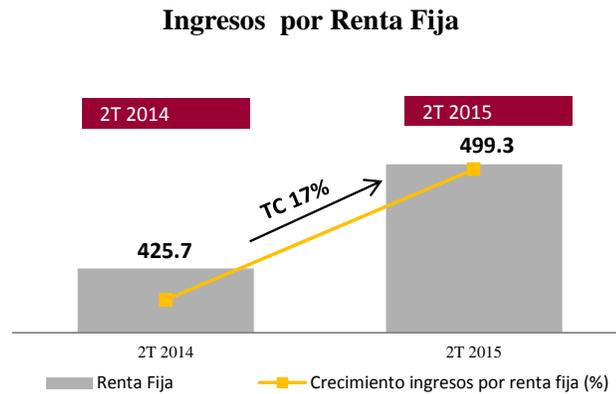
La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 2T15:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	ARB de contratos que expiran (m2)	Porcentaje de superficie que expiran	Renta anualizada que expiran (Ps.en miles)	Porcentaje de renta que expiran
*2015	203	64,113	11.5%	252,307	12.8%
2016	468	107,557	19.2%	443,590	22.4%
2017	382	101,720	18.2%	419,235	21.1%
2018	157	67,032	12.0%	268,803	13.6%
2019	79	42,595	7.6%	176,875	8.9%
2020	45	30,411	5.4%	125,556	6.3%
Posterior	63	146,747	26.2%	297,005	15.0%
Total	1,397	560,175	100.0%	1,983,371	100.0%

* 7 Contratos en litigio con un ARB de 950 m²

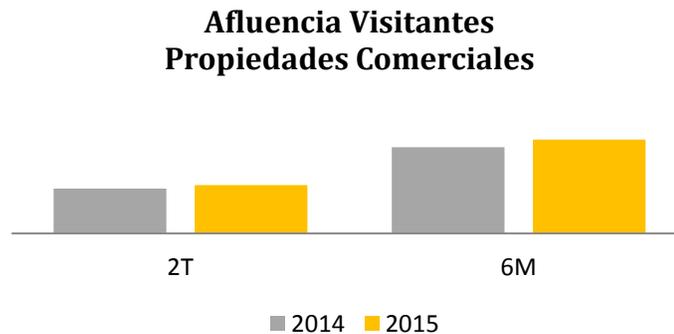
Ingreso por Rentas Fijas, número de visitantes e incremento de ventas en tiendas similares (“same store sales”)

- A) Durante el 2T15, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 499.3 millones, mismos que fueron superiores en un 17% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2014.



El importe de las rentas de 2014 y 2015 incluye Coahuila de Zaragoza

- B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante los primeros seis meses de 2015 alcanzaron aproximadamente los 30.2 millones de visitantes, un incremento de 8.9% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año 2014.
- C)



- D) Los incrementos en ventas de mismas tiendas aumento un 6.8% en los 6M15 comparando con lo registrado en los 6M14.

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 por un ARB total de aproximadamente 49,000 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, de hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 m² comerciales y 20,000 m² de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre 2017.



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

	<i>Porcentaje de contribución a la obra</i>	<i>Al 30 de junio de 2015</i>
Avance de Obra	100.00%	10.39%
Excavación y cimentación	17.17%	60.50%
Obra Civil	56.98%	0.00%
Instalaciones y equipos	13.47%	0.00%
Acabados y fachadas	12.38%	0.00%

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

<i>Proyecto</i>	<i>Ampliación Interlomas</i>
Ubicación	Huixquilucan, Estado de Mexico
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Junio 2015 ^{1,2}	PS. 41
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,159

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 ARB total de aproximadamente 57,565 m² ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas. Se estima que Paseo Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



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

	<i>Porcentaje de contribución a la obra</i>	<i>Al 30 de junio de 2015</i>
Avance de Obra	100.00%	0.23%
Excavación y cimentación	7.58%	3%
Obra Civil	63.00%	0.00%
Instalaciones y equipos	22.13%	0.00%
Acabados y fachadas	7.29%	0.00%

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

<i>Proyecto</i>	<i>Paseo Cuernavaca</i>
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	57,565 m ²
Inversión aproximada al 30 de Junio 2015 ^{1,2}	PS. 21
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,040

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en Millones de pesos

Paseo Metepec:

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

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



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

	<i>Porcentaje de contribución a la obra</i>	<i>Al 30 de junio de 2015</i>
Avance de Obra	100.00%	0.24%
Excavación y cimentación	17.73%	1.37%
Obra Civil	51.45%	0.00%
Instalaciones y equipos	11.77%	0.00%
Acabados y fachadas	19.05%	0.00%

La siguiente tabla muestra datos relevantes de proyecto:

<i>Proyecto</i>	<i>Paseo Metepec</i>
Ubicación	Desarrollada zona comercial del municipio de Metepec,
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre de 2017 (primera etapa "Power Center")
Área rentable estimada	80,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Junio 2015 ^{1,2}	PS. 2
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1.830

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en Millones de pesos

La Isla Vallarta:

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



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

	<i>Porcentaje de contribución a la obra</i>	<i>Al 30 de junio de 2015</i>
Avance de Obra	100.00%	11.26%
Excavación y cimentación	6.84%	70.00%
Obra Civil	64.75%	10.00%
Instalaciones y equipos	15.35%	0.00%
Acabados y fachadas	13.06%	0.00%

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

<i>Proyecto</i>	<i>La Isla Vallarta</i>
Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer semestre del 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo semestre de 2016
Área rentable estimada	32,000 m2.
Inversión aproximada al 30 de Junio 2015 ^{1,2}	PS. 93
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 963

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

Propiedades en Desarrollo:

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

Resultados Financieros

Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

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

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

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

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

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

- e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como “Activo circulante” bajo el rubro “Partes relacionadas” principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.
- II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo del 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 30 de junio del 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) Créditos bancarios;
 - c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
 - d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
 - e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
 - f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
 - g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.
- III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.
- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V.. Dicha entidad mantenía y continua manteniendo después de dicha desconsolidación el 30.9% de nuestro capital social en circulación.
 - b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

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

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos totales en los 6M15 ascendieron a Ps. 2,250 millones, que comparándolos con los 6M14 Ps. 1,501 millones, muestran un incremento del 50.0%. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al 6M15 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps.1,168 millones, que comparándolo contra el importe registrado en 6M14 Ps. 935 millones, incremento un 25%, debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en los proyectos Fórum Buenavista, Fórum Tlaquepaque y Paseo Interlomas, ingresos por incrementos de valor de rentas en Arcos Bosques y Capital Reforma, así como incremento por inflación en los contratos de arrendamiento.
- II. **Ingresos por mantenimiento y publicidad.** Al 6M15 los ingresos registrados en este rubro ascendieron a Ps. 281 millones que comparado con Ps. 275 millones al 6M14 presentan un incremento del 2.0%, principalmente por el aumento en la renta de espacios publicitarios.
- III. **Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios.** Los ingresos por este concepto se incrementaron 154%, al 6M15 se generaron Ps. 710 millones contra Ps. 280 millones generados al 6M14; el incremento se origina principalmente a recuperaciones de obra ejecutada para terceros durante el primer semestre de 2015.
- IV. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios al 6M15 por Ps. 92 millones se incrementaron 707% con respecto a los Ps. 11 millones al 6M14, originados principalmente por la entrega de espacios de oficinas vendidos en Capital Reforma.

Costos y Gastos

El total de costos y gastos al 6M15 por Ps. 1,224 millones incrementaron 71%, sobre los Ps. 716 millones al 6M14, debido principalmente por gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros.

- I. **Costos por ventas de inmuebles y terrenos.** Los costos por ventas de inmuebles y terrenos incrementaron 677.0%, siendo Ps. 507 millones al 6M15 comparados con los Ps. 65 millones al 6M14, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y la entrega de espacios de oficinas vendidos.

- II. Gastos de administración, venta y general.** Los gastos de administración, venta y generales incrementaron 10%, de Ps. 707 millones al 6M15, contra los Ps. 643 millones al 6M14, debido principalmente al pago de actualizaciones por la liquidación de impuestos

Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.

La variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión incrementó 222%, de Ps. 1,982 millones al 6M15 con respecto a lo registrado al 6M14 por Ps. 616 millones, debido principalmente a un aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar las propiedades de inversión.

Utilidad de Operación.

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación incrementó 103.2%, de Ps. 2,949 millones al cierre del 6M15 contra Ps. 1,451 millones al cierre 6M14, principalmente por los efectos positivos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros -Neto.

El efecto presentado como costo financiero se origina principalmente al incremento en pérdida cambiaria como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso. El resultado al cierre del 6M15 fue un efecto negativo de Ps. 529 millones contra los Ps. 348 millones registrados en los 6M14, dando un incremento del 52%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI al 6M15 fue de Ps. 1,165 millones lo que representa un incremento de 26.8% comparado con los Ps. 919 millones al 6M14. El NOI proporcional GICSA al 6M15 fue de Ps. 725 millones lo que representa un incremento del 59.3% comparado con los Ps. 455 millones al 6M14. El margen NOI 6M15 fue de 78.7%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 6M15 fue de Ps. 1,230 millones lo que representa un incremento de 30.9% comparado con los Ps. 940 millones al 6M14. El EBITDA proporcional GICSA al 6M15 fue de Ps. 790 millones lo que representa un incremento del 65.9% comparado con el acumulado al 6M14 Ps. 476 millones. El margen EBITDA en el 6M15 fue de 76%. El incremento en el EBITDA se debe principalmente a la alza en la ocupación de Capital Reforma, el reconocimiento de guantes en Fórum Buenavista y Paseo Interlomas, facturación de servicios y la adquisición de participación en Fórum Buenavista y Outlet Lerma.

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T15 como al cierre del 2T15:

Conciliación entre el NOI y EBITDA
(millones de Pesos)

	1T de 2015	2T de 2015	VAR %
Total de ingresos Menos Costos y Gastos	477	548	15%
<i>Menos:</i>			
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽²⁾	74	69	
Reembolso de ingresos por servicios ⁽²⁾	200	216	
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽³⁾	31	61	
Ingresos derivados por Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar ⁽⁴⁾	17	43	
Ingresos de Fórum Coatzacoalcos ⁽⁵⁾	(36)	(36)	
<i>Más:</i>			
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽²⁾	181	326	
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽²⁾	58	64	
Gastos extraordinarios ⁽⁶⁾	121	99	
Gastos de Fórum Coatzacoalcos ⁽⁵⁾	(7)	(8)	
Depreciación y amortización	7	2	
EBITDA	552	678	23%
<i>Menos:</i>			
Gasto corporativo	(34)	(35)	
Ingresos por servicios a terceros	38	96	
NOI	547	617	13%
		617	
<i>Menos:</i>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	251	188	
NOI proporcional ajustado	296	429	45%
<i>Más:</i>			
Gasto corporativo	(34)	(35)	
Ingresos por servicios a terceros	38	96	
EBITDA-Proporcional ajustado	300	490	63%

Balance General

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al 6M15 fue Ps. 3,700 millones, presenta un incremento considerable de 682% contra los Ps. 473 millones registrados al cierre 2014, originado principalmente por los recursos provenientes del OPI.

Efectivo restringido.

El saldo de esta cuenta a los 6M15 fue Ps. 342 millones, presenta una disminución del 28% con respecto a los Ps. 477 millones presentados al cierre 2014, originado principalmente por el efecto de las escisiones realizadas.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta al 6M15 fue de Ps. 1,272 millones, presentando un incremento del 301% respecto a los Ps. 317 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el registro de la compra/venta de la participación de Fórum Buenavista, misma que al cierre del 6M15 no estaba completada, sino hasta el mes de julio 2015 que se obtuvieron las autorizaciones correspondientes y se verá reflejada la capitalización en los estados financieros del tercer trimestre.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al 6M15 fue Ps. 33,093 millones, presentando un incremento del 13.2% respecto a los Ps. 29,245 millones presentados en el cierre 2014, originado principalmente por el aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar conforme a las normas IFRS.

Principales Rubros del Pasivo

Cuentas y documentos por pagar a proveedores.

El saldo de esta cuenta al 6M15 fue de Ps. 1,553 millones, presentando un incremento del 5.8% con respecto a los Ps. 1,468 millones presentados al cierre 2014, originado principalmente por el registro de la adquisición del 25% de participación en Las Plazas Outlet Lerma.

Acreedores hipotecarios.

El saldo de esta cuenta al 6M15 es de Ps. 450 millones, presenta un incremento del 100% con respecto a lo presentado al cierre 2014, originado principalmente por el pago a plazos del terreno de La Isla Mérida.

Deuda Financiera

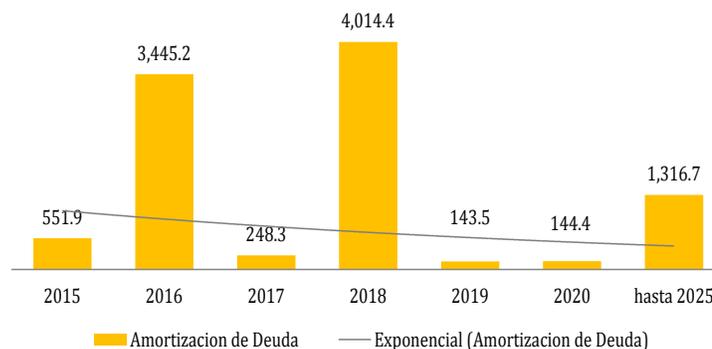
Las siguientes tablas muestran la integración de la deuda así como un análisis de los vencimientos y características de la misma:

	6M15	dic-14
Corto Plazo		
Deuda Bancaria Corto Plazo	-	110
Porción a corto plazo de créd	524	1,302
Certificados bursátiles revol	279	399
Subtotal Corto Plazo	803	1,811
Largo Plazo		
Deuda Bancaria a Largo Plazc	8,956	8,883
Subtotal Largo Plazo	8,956	8,883
Total en estados financieros	9,759	10,694
Deuda Coatzacoalcos	129	130
Deuda Fideicomiso Palmas		
Total deuda financiera	9,888	10,824
Intereses por pagar	(24)	(13)
Total deuda proyectos estabili	9,864	10,811

Análisis de deuda al 2T15	
Deuda GICSA	9.864
Deuda proporcional GICSA	6.313
Relación Préstamo Valor (1)	25.3%
% En moneda Local (MXN)	41.2%
% En moneda extranjera (DlIs)	58.8%

(1) Valor calculado dividiendo la deuda financiera proporcional entre el valor de GICSA (market cap) al cierre 2T.

Amortización de Deuda



Acontecimientos Recientes

- Con fecha 4 de junio GICSA registro su OPI consistente en la emisión de 368,421,053 acciones ordinarias serie B clase I representativas de su capital social emitido y suscrito. El precio de colocación por acción fue de Ps.17, con lo cual el importe de colocación ascendió a Ps. 6,263 millones
- Durante el mes de junio de 2015, derivado de los fondos obtenidos de la OPI, GICSA avanzó en los procesos de formalización y pago de los terrenos donde se ubican dos proyectos en desarrollo “Paseo Metepec” y “La Isla Mérida”.
- Con fecha 18 de junio del 2015, se logró un acuerdo para consolidar la propiedad de “Las Plazas Outlet Lerma”, de 37.5% a 62.5%, por un monto aproximado de Ps. 490 millones. Dicha consolidación implica un aumento en el ARB proporcional de GICSA en dicho proyecto de 23,177 a 38,629 metros cuadrados. La propiedad está ubicada en el Estado de México, al poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México.
- En el mes de junio del 2015, se concretó la celebración de promesas de compraventa sujetas a condición, con relación a la enajenación de “huellas”, para la construcción de hoteles en centros comerciales y otras propiedades, con terceros líderes en el sector hotelero, incluyendo Fibra Hotel, para brindar sinergias e incrementar el atractivo de nuestras propiedades.
- Con fecha 6 de julio del 2015 finalizó el periodo de estabilización contemplado para la OPI llevada a cabo el día 4 de junio de 2015. J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, como agente coordinador del ejercicio de la opción de sobreasignación en México y de las operaciones de estabilización de la OPI, informó a GICSA que se adquirieron, mediante operaciones de estabilización, 35,001,705 acciones, a un precio promedio por acción de Ps.17 y que se ejerció parcialmente la opción de sobreasignación contemplada en los documentos de la OPI, por 20,261,453 acciones con un importe de 344.4 millones de pesos, que implica una colocación del 5.5% adicional del monto base de la OPI.

Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de junio 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 ARB total de 617,862 m² y un ARB Proporcional de 390,292 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA AB) 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 Segundo Trimestre 2015

Miércoles, 22 de julio de 2015
12:00 p.m. Hora Nueva York
11:00 a.m. Hora Ciudad de Mexico

Presentando por GICSA:

Sr, Elias Cababie Presidente
Sr. Abraham Cababie Director General
Sr, Dióodoro 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.)
0-1-800-847-7666 México gratuito
Código de Acceso: 87477

Estado de resultados por 6M del 2015 y estado de resultados proforma por 6M 2014
(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras 6M2015	Cifras Proforma a 6M2014	Variación %
Ingresos por arrendamiento	1,168	935	25%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	281	275	2%
Ingresos por servicios hospedaje y servicios	710	280	154%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	92	11	707%
Total de ingresos	2,250	1,501	50%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(507)	(65)	677%
Gastos de administración, venta y generales	(707)	(643)	10%
Depreciación y amortización	(9)	(8)	25%
Total de costos y gastos	(1,224)	(716)	71%
Total de ingresos menos costos	1,026	785	160%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	1,982	616	222%
Venta de otros proyectos	19	43	-56%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(78)	7	-1168.2%
Utilidad de operación	2,949	1,451	103.2%
Ingresos financieros	1,100	556	98%
Costos financieros	(1,629)	(904)	80%
Costos financieros - Neto	(529)	(348)	52%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,419	1,103	119%
Impuestos a la utilidad diferido	(678)	(136)	400%
Impuestos a la utilidad corriente	(387)	38	-1110%
Utilidad neta consolidada	1,355	1,005	35%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	739	503	147%
Participación no controladora	616	502	-77%

Estado de resultados por 6M del 2015 y estado de resultados proforma por 6M 2014
(Cifras expresadas en millones de pesos)

Activo	Al 30 de Junio 2015 Total	Cifras Proforma dic-14 Total	Variación %
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,700	473	682%
Efectivo restringido	342	477	-28%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,272	317	301%
Impuestos acreditables	469	541	-13%
Anticipo para desarrollo de proyectos	242	188	29%
Inventarios inmobiliarios		1	-100%
Partes Relacionadas	351	1,633	-79%
Suma el activo circulante	6,376	3,630	76%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	55	7	739%
Propiedades de inversión	33,093	29,245	13%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	401	571	-30%
Inversiones en acciones	1,848	545	239%
Impuesto diferido	611	505	21%
Crédito Mercantil	940	-	100%
Suma el activo no circulante	36,949	30,872	20%
Total del activo	43,325	34,502	26%

Pasivo y Capital Contable

<u>Pasivo</u>	Al 30 de Junio 2015	Cifras Proforma dic-14	Variación n %
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios CP	-	110	-100%
Certificados Bursátiles	279	399	-30%
Acreedores hipotecarios	450	-	100%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,553	1,468	6%
Porción circulante de los préstamos bancarios	524	1,302	-60%
Rentas otorgadas en garantía y premios	14	14	-4%
Partes Relacionadas	364	4,413	-92%
Impuesto a la utilidad	491	556	-12%
Suma el pasivo circulante	3,675	8,262	-56%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	8,956	8,883	1%
Anticipo de clientes	93	82	14%
Rentas recibidas en garantía y premios	406	484	-16%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	565	0%
Impuesto diferido	5,577	4,809	16%
Suma el pasivo no circulante	15,596	14,822	5%
Total del pasivo	19,271	23,083	-17%
Capital contable			
Capital social	628	387	62%
Resultados acumulados	7,828	6,125	28%
Prima en suscripción de acciones	9,287		100%
Capital contable de la participación controladora	17,743	6,512	172%
Participación no controladora	6,311	4,907	29%
Total del capital contable	24,053	11,419	111%
Total pasivo y capital contable	43,325	34,502	26%