



## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



### Contacto de Relación con Inversionistas:

**Avril Carezzo**

+52 (55) 51 48 0400 ext. 4609  
acarenzo@gicsa.com.mx

**Yinneth Lugo**

+52 (55) 51 48 0402  
ylugo@gicsa.com.mx

+ (52) 55 5148 0400  
inversionistas@gicsa.com.mx



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, México a 28 de abril de 2020 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del primer trimestre ("1T20") del periodo terminado al 31 de marzo de 2020.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.).

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

### Hechos destacados

#### Corporativos

- Nuestra administración está enfocada en preservar liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, en las mejores condiciones y en beneficio de todos nuestros inversionistas, clientes, proveedores y acreedores financieros. En resumen, estamos realizando las siguientes acciones:
  - **Acciones Financieras:** Nos mantenemos en constante contacto con nuestros arrendatarios, proveedores y socios financieros para implementar medidas de apoyo que minimicen los impactos adversos que el COVID19 pueda generar en la continuidad de nuestros negocios. Entre otras:
    - Programas y planes de apoyo a nuestros arrendatarios para diferimiento parcial en el pago de rentas fijas de abril, mayo y junio.
    - Medidas radicales de reducción de gasto operativo temporales y permanentes.
    - Negociaciones con instituciones de crédito, tenedores de certificados bursátiles y socios financieros internacionales, para adaptar las condiciones de diversos financiamientos a las circunstancias actuales.
  - **Acciones Operativas y Sanitarias:** Estamos monitoreando la progresión de los efectos del virus COVID-19 e implementando protocolos sanitarios, además de acatar puntualmente las medidas sanitarias decretadas y sugeridas por nuestras autoridades en los distintos lugares en los que operamos. Entre otras acciones:
    - Hemos reforzado nuestros esfuerzos de sanidad, limpieza y precaución, intensificamos el monitoreo y mantenimiento de aires acondicionados e instalamos estaciones de gel anti-bacterial en los accesos y el interior de nuestros centros comerciales.
    - Contamos con el soporte tecnológico adecuado para la continuidad de operaciones a distancia, por lo que enviamos a trabajar desde casa a todo el personal de oficina y monitoreamos constantemente la salud del personal que trabaja en las plazas.
    - Como parte de la continua innovación de GICSA, se concretó una alianza estratégica con la plataforma de compra y entrega a domicilio RAPPI, con esto los usuarios de la aplicación podrán acceder de manera virtual a los Centros Comerciales cercanos de Grupo GICSA y realizar compras con la gran ventaja de recibirlo en cuestión de horas.



- En las localidades en las que las autoridades han solicitado cierres de establecimientos, hemos acatado con prontitud la solicitud. Continuamos monitoreando cualquier cambio en las pautas emitidas por las autoridades federales y locales de salud pública.

### **Operativos**

- GICSA reportó un total de 911,491 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 1T20. El ABR proporcional de la Compañía es de 84.7% equivalente a 772,305 m<sup>2</sup>. Esto representa un crecimiento de 9.0% total y 10.8% proporcional, comparado con el 1T19.
- Durante el 1T20 el portafolio en operación abrió 36 puertas y se firmaron 38 puertas adicionales.
- Al término del 1T20, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 90.5% y 89.0% en el portafolio total.
- El precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al cierre del 1T20 fue de Ps. 397 y de Ps. 390 en el portafolio total, un incremento de 14.9% y 13.0%, respectivamente, comparado con el 1T19.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 1T20 de 11.9%, un crecimiento de 137 puntos base respecto al 1T19.
- Al cierre del 1T20 se registró un total de 17 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un incremento de 1.2% comparado con lo reportado en el 1T19.

### **Financieros**

- Los ingresos por renta fija fueron de Ps. 815 millones en el 1T20, un crecimiento de 13.4% respecto al 1T19.
- El NOI consolidado alcanzó Ps. 955 millones en el 1T20, lo que representa un crecimiento de 16% comparado con el 1T19. El NOI proporcional fue de Ps. 777 millones en el 1T20, un incremento de 17% comparado con el 1T19, estos crecimientos fueron impulsados por la estabilización de las propiedades entregadas durante 2018 y 2019.
- El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 876 millones en el 1T20, lo que representa un incremento de 12% comparado con el 1T19, y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 697 millones, un incremento de 12.2% comparado con el 1T19.
- Al cierre del 1T20, la utilidad antes de efectos de valuación fue de Ps. 801 millones un incremento de 10.6% comparado con cifras del 1T19.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 1T20 fue de Ps. 29,752 millones y Ps. 26,542 millones, respectivamente. El LTV consolidado fue de 40%.

### **Pipeline**

- Durante el 1T20 se firmaron 10,304 m<sup>2</sup> (48 puertas) en las propiedades en operación y desarrollo. El 50% del ABR firmado (11 puertas) corresponde al portafolio en desarrollo y estabilización.

## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020



- Explanada Culiacán, Cero5Cien y Gran Outlet Riviera Maya registraron avances de obra de 93%, 38% y 31%, respectivamente.
- Como medida preventiva para preservar la liquidez de la Compañía, a partir de marzo de 2020, se detuvo la inversión en nuevos desarrollos. Explanada Culiacán se entregará después de la contingencia y las obras de Grand Outlet Riviera Maya y Cero5Cien se continuarán pero a un ritmo menor.



## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Este trimestre se caracterizó por presentar buenos resultados, aunque hacia finales de marzo comenzamos a percibir los primeros efectos de la pandemia COVID 19 en nuestro negocio. Desde la segunda semana de marzo la industria y la economía mundial comenzaron a presentar una importante desaceleración a raíz de este suceso. Nos mantenemos monitoreando continuamente la progresión de los efectos del COVID-19 e implementando protocolos sanitarios, además de acatar puntualmente las medidas sanitarias decretadas y sugeridas por nuestras autoridades. Nuestra prioridad es la salud y bienestar de nuestros colaboradores, clientes y partes relacionadas, además de preservar nuestra liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, en las mejores condiciones.

En las últimas semanas, el gobierno federal mexicano, así como las autoridades locales y municipales en México, han promovido y aplicado medidas de autodistanciamiento y cuarentena y han promulgado regulaciones que limitan las operaciones de negocios "no esenciales". Todos nuestros centros comerciales tienen negocios esenciales, por lo que permanecen abiertos, sin embargo, el tráfico se ha reducido significativamente. Nos mantenemos muy cercanos a nuestros clientes y trabajando en diversos programas y planes de apoyo.

Como parte de nuestra continua innovación, recientemente concretamos una alianza estratégica con la plataforma de compra y entrega a domicilio RAPPI, una de las aplicaciones con mayor éxito en América Latina, con esta implementación los usuarios de la aplicación podrán acceder de manera virtual a nuestros centros comerciales cercanos y realizar compras, recibíéndolas en cuestión de horas.

Contamos con el soporte tecnológico adecuado para la continuidad de operaciones a distancia, por lo que todo el personal de oficina trabaja desde casa y monitoreamos la salud del personal que trabaja en nuestras propiedades. Hemos reforzado la limpieza, intensificado el monitoreo y mantenimiento de aires acondicionados e instalado estaciones de gel anti-bacterial en los accesos y el interior de nuestros centros comerciales. En las localidades en las que las autoridades han solicitado cierres de establecimientos, se ha acatado con prontitud la solicitud.

Derivado de las circunstancias actuales, y aunque mantenemos recursos suficientes para afrontar nuestras obligaciones, estimamos retos importantes en nuestra liquidez. Con el objetivo de mantener dicha liquidez, proteger la continuidad del negocio y en beneficio de todos nuestros inversionistas, clientes y acreedores hemos comenzado negociaciones con ciertas instituciones de crédito, tenedores de certificados bursátiles y otros socios financieros internacionales para adaptar las condiciones de diversos financiamientos a las circunstancias actuales. Además del contacto continuo con nuestros arrendatarios y proveedores, medidas de reducción en las inversiones en los proyectos en construcción y reducciones temporales y permanentes en el gasto operativo.

Respecto a nuestros resultados del primer trimestre de 2020, en la parte operativa nuestras tasas de renovación y ocupación se mantuvieron en niveles superiores al 97% y 90%, respectivamente; el lease spread se mantuvo ligeramente encima de la inflación cerrando el trimestre en 3.3% y el número de visitantes en el 1T20 fue de 17 millones.

El NOI consolidado fue de Ps. 955 millones y el NOI proporcional de Ps. 777 millones durante el 1T20, un incremento de 16% y 17%, respectivamente, comparado con el 1T19. El EBITDA fue de Ps. 876 millones en el 1T20, lo que representa un incremento de 12% comparado con el 1T19 y el EBITDA proporcional alcanzó Ps. 697 millones, un incremento de 12%.

Nuestra administración está enfocada en preservar liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, en las mejores condiciones. Al efecto, además de las medidas antes descritas, continuamos analizando diversas alternativas para mitigar el impacto que por la pandemia tienen y pueden seguir teniendo los resultados y valor de nuestros activos.

No obstante, actualmente, no podemos estimar con cualquier grado de certeza la profundidad de los efectos que esta pandemia y las medidas regulatorias y prudenciales relacionadas, puedan tener en el negocio, en el



mediano y largo plazo. Entre otros, la naturaleza y la magnitud de dicho impacto dependerá de la duración y escala de la pandemia; de las medidas regulatorias y prudenciales que se adopten en el País, y en cada entidad federativa; del impacto que sufran nuestros colaboradores, clientes y proveedores, de los costos y disponibilidad de líneas de financiamiento y capital, y, en general, del comportamiento de la economía a nivel global y local.

Tomaremos todas las medidas necesarias para salvaguardar nuestras operaciones y negocios en marcha desde una perspectiva a largo plazo, para beneficio de todas las personas de interés, buscando mantener el valor de nuestros activos para hacer frente a todas nuestras obligaciones financieras y preservar el valor para nuestros inversionistas.

Este año sin duda será de grandes desafíos, sin embargo nuestra experiencia de más de 30 años en la industria nos coloca en una posición favorable ante los sucesos que están aconteciendo, buscaremos adaptarnos a las circunstancias financieras y económicas desafiantes de este evento sin precedentes del cual tenemos la certeza saldremos fortalecidos.

*Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.*

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



## Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 16 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 911,491 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 84.7%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 4 propiedades en construcción sumen 74,405 m<sup>2</sup> de área vendible y 166,340 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	1T20	1T19	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	911,491	836,302	9%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	772,305	697,219	11%
Porcentaje de participación del ABR total	85%	83%	2%
Tasa de ocupación <sup>1</sup>	91%	90%	1%
Duración promedio de los contratos (años)	3.1	3.2	-3%
Renta Promedio <sup>1</sup> / m <sup>2</sup>	Ps. 397	Ps. 345	15%
Ventas mismas tiendas	3.08%	4.70%	-34%
Costo de Ocupación	11.9%	10.5%	13%
Tasa de Renovación	97.4%	97.0%	0.4%
Lease spread	3.3%	9.0%	-63%

<sup>1</sup> Cálculo excluye portafolio en estabilización

Indicadores Financieros (miles de pesos)	1T20	1T19	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>2</sup>	Ps. 1,158,815	Ps. 1,038,278	12%
Ingreso total de las propiedades <sup>2</sup> proporcional	Ps. 951,974	Ps. 838,663	14%
Ingreso total de las propiedades <sup>2</sup> (sin premios)	Ps. 1,132,013	Ps. 987,103	15%
Ingreso total de las propiedades <sup>2</sup> proporcional (sin premios)	Ps. 922,043	Ps. 793,112	16%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 955,190	Ps. 826,144	16%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 776,600	Ps. 665,364	17%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>3</sup>	82%	80%	4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>3</sup>	82%	79%	3%
EBITDA	Ps. 875,634	Ps. 782,086	12%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 697,044	Ps. 621,306	12%
Deuda Financiera	Ps. 29,752,260	Ps. 23,738,291	25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 26,541,707	Ps. 21,165,564	25%
LTV	40%	35%	14%

<sup>2</sup> Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación, desarrollo y desincorporado.

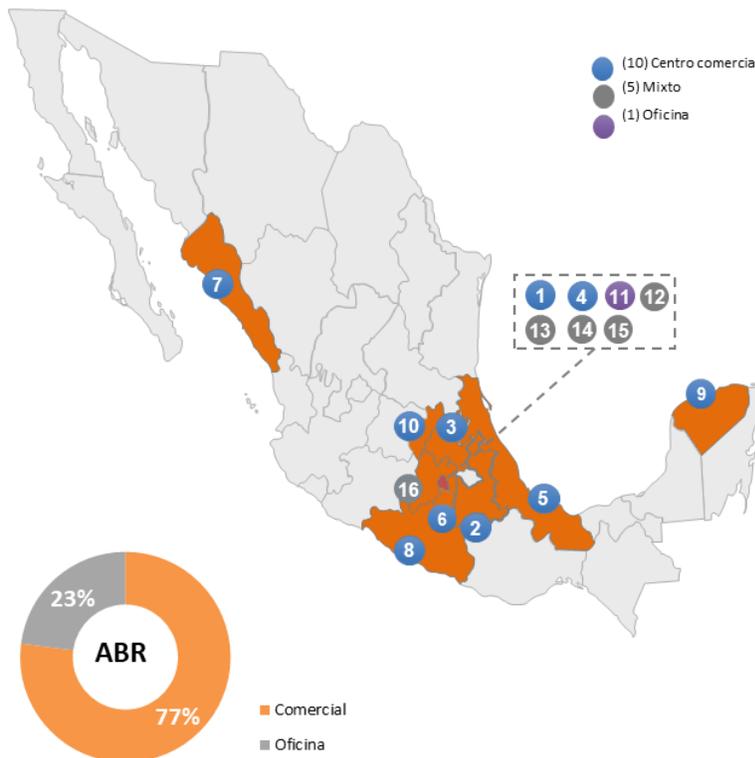
<sup>3</sup> NOI / Ingresos de las propiedades



## Portafolio en operación

### Distribución geográfica del portafolio en operación

Al cierre del 31 de marzo de 2020, GICSA se constituye por 16 propiedades en operación, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coahuila. Al término del 1T20 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 90.5%.



Número de Propiedades en operación	16
Presencia Nacional	8 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	911,491 m <sup>2</sup> / 772,305 m <sup>2</sup>
Tasa de ocupación <sup>2</sup>	90.5%

<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.

<sup>2</sup> Explanada Pachuca y Masaryk 169 se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideran en la tasa de ocupación.

Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 1T20.

1 City Walk	Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,506 m <sup>2</sup> Ocupación: 90%	2 Explanada Puebla	Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 84,852 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%
3 Explanada Pachuca	Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 74,942 m <sup>2</sup> Ocupación: 79%	4 Forum Buenavista	Ubicación: CDMX Apertura <sup>1</sup> : 2008/2012 ABR: 95,110 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%
5 Forum Coahuila	Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,347 m <sup>2</sup> Ocupación: 81%	6 Forum Cuernavaca	Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 58,121 m <sup>2</sup> Ocupación: 85%
7 Forum Culiacán	Ubicación: Sinaloa Apertura <sup>1</sup> : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,680 m <sup>2</sup> Ocupación: 91%	8 La Isla Acapulco	Ubicación: Guerrero Apertura <sup>1</sup> : 2008 ABR: 33,653 m <sup>2</sup> Ocupación: 83%
9 La Isla Mérida	Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,573 m <sup>2</sup> Ocupación: 92%	10 Paseo Querétaro	Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 80,465 m <sup>2</sup> Ocupación: 93%
11 Torre E3	Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m <sup>2</sup> Ocupación: 96%	12 Capital Reforma	Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,678 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%
13 Masaryk 111	Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,435 m <sup>2</sup> Ocupación: 98%	14 Masaryk 169	Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,616 m <sup>2</sup> Ocupación: -
15 Paseo Arcos Bosques	Ubicación: CDMX Apertura <sup>1</sup> : 2008/2012 ABR: 92,149 m <sup>2</sup> Ocupación: 84% Habitaciones: 135	16 Paseo Interomas	Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011/2018 ABR <sup>2</sup> : 143,107 m <sup>2</sup> Ocupación: 88%



## Propiedades del portafolio en operación

Al 31 de marzo de 2020, el portafolio de GICSA se conforma por 911,491 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en diez centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 61.5% corresponde a propiedades de uso comercial, 36.0% a propiedades de uso mixto y 2.6% a oficinas.

Al cierre del 1T20 el portafolio registró un total de 17 millones de visitantes y 3 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 955 millones y Ps. 777 millones correspondientes al NOI proporcional durante el 1T20.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2020:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<b>Uso comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,506	100%	3,506	0.4%	90%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,110	100%	95,110	10%	95%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,347	50%	16,174	4%	81%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	58,121	100%	58,121	6%	85%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,680	100%	39,680	4%	91%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,653	84%	28,268	4%	83%	1,929
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,573	100%	57,573	6%	92%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	80,465	100%	80,465	9%	93%	3,163
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,852	100%	84,852	9%	95%	2,000
<b>Sub total comercial</b>			<b>485,307</b>	<b>96%</b>	<b>463,750</b>	<b>53%</b>	<b>91%</b>	<b>19,612</b>
<b>Uso oficinas</b>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	3%	96%	1,617
<b>Sub total oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>3%</b>	<b>96%</b>	<b>1,617</b>
<b>Uso mixto</b>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,678	100%	60,678	7%	95%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,435	100%	26,435	3%	98%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,149	50%	46,075	10%	84%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,107	50%	71,554	16%	88%	5,478
<b>Sub total mixto</b>			<b>322,369</b>	<b>64%</b>	<b>204,741</b>	<b>35%</b>	<b>89%</b>	<b>11,707</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>830,934</b>	<b>83%</b>	<b>691,748</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>32,936</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<b>Uso comercial</b>								
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,942	100%	74,942	8%	79%	2,411
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,359	100%	1,359	0.1%	-	219
<b>Uso oficinas</b>								
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,257	100%	4,257	0.5%	-	-
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>80,558</b>	<b>100%</b>	<b>80,558</b>	<b>9%</b>	<b>73%</b>	<b>2,630</b>
<b>Total Portafolio en operación</b>			<b>911,491</b>	<b>85%</b>	<b>772,305</b>	<b>100%</b>	<b>89%</b>	<b>35,566</b>

A continuación, se muestra el detalle de los locales abiertos durante el 1T20.

Propiedad	1T20
Forum Buenavista	3
Forum Cuernavaca	1
Forum Culiacán	2
La Isla Mérida	2
Paseo Querétaro	3
Explanada Puebla	4
Paseo Arcos Bosques	2
Paseo Interlomas	8
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>25</b>
Explanada Pachuca	11
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>11</b>
<b>Total locales abiertos</b>	<b>36</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros del portafolio al 31 de marzo de 2020:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por por m <sup>2</sup>		
	1T20	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %	1T20	1T19	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	90%	3,835	3,806	0.8%	4,873	4,822	1%	3,983	3,706	7%	3,983	3,706	7%	428	411	4%
Forum Buenavista	95%	81,160	78,308	4%	121,371	122,237	-0.7%	95,370	94,921	0.5%	95,370	94,921	0.5%	279	265	5%
Forum Coatzacoalcos	81%	19,230	22,719	-15%	31,264	34,769	-10%	20,094	24,745	-19%	10,047	12,373	-19%	252	266	-5%
Forum Cuernavaca	85%	33,523	33,371	0.5%	45,784	44,398	3%	37,192	36,617	2%	37,192	36,617	2%	324	286	13%
Forum Culiacán	91%	44,862	43,291	4%	80,803	82,120	-2%	72,338	66,890	8%	72,338	66,890	8%	376	358	5%
La Isla Acapulco	83%	15,249	16,473	-7%	27,738	26,920	3%	17,983	17,525	3%	15,106	14,721	3%	201	202	-0.2%
La Isla Mérida	92%	38,367	32,915	17%	53,682	44,441	21%	38,256	26,553	44%	38,256	26,553	44%	383	278	38%
Paseo Querétaro	93%	52,647	36,989	42%	77,761	56,854	37%	62,012	39,242	58%	62,012	39,242	58%	329	267	23%
Explanada Puebla	95%	41,943	32,422	29%	55,493	43,714	27%	45,450	33,373	36%	45,450	33,373	36%	245	212	16%
<b>Sub total comercial</b>	<b>91%</b>	<b>330,816</b>	<b>300,293</b>	<b>10%</b>	<b>498,769</b>	<b>460,276</b>	<b>8%</b>	<b>392,679</b>	<b>343,573</b>	<b>14%</b>	<b>379,754</b>	<b>328,397</b>	<b>16%</b>	<b>298</b>	<b>265</b>	<b>13%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E 3	96%	38,671	39,521	-2%	51,335	48,773	5%	43,044	40,524	6%	43,044	40,524	6%	712	597	19%
<b>Sub total oficinas</b>	<b>96%</b>	<b>38,671</b>	<b>39,521</b>	<b>-2%</b>	<b>51,335</b>	<b>48,773</b>	<b>5%</b>	<b>43,044</b>	<b>40,524</b>	<b>6%</b>	<b>43,044</b>	<b>40,524</b>	<b>6%</b>	<b>712</b>	<b>597</b>	<b>19%</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	95%	90,132	84,175	7%	115,359	106,186	9%	102,158	90,500	13%	102,158	90,500	13%	563	491	15%
Masaryk 111	98%	38,314	35,958	7%	46,037	45,112	2%	38,243	38,256	-0.03%	38,243	38,256	-0.03%	660	555	19%
Paseo Arcos Bosques	84%	165,144	161,472	2%	206,059	199,937	3%	176,484	167,763	5%	88,242	83,881	5%	687	573	20%
Paseo Interlomas y ampliación	88%	118,423	97,263	22%	186,272	151,009	23%	157,252	118,543	33%	78,626	59,271	33%	328	310	6%
<b>Sub total mixto</b>	<b>89%</b>	<b>412,012</b>	<b>378,867</b>	<b>9%</b>	<b>553,727</b>	<b>502,244</b>	<b>10%</b>	<b>474,138</b>	<b>415,062</b>	<b>14%</b>	<b>307,270</b>	<b>271,909</b>	<b>13%</b>	<b>500</b>	<b>446</b>	<b>12%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>91%</b>	<b>781,498</b>	<b>718,681</b>	<b>9%</b>	<b>1,103,832</b>	<b>1,011,293</b>	<b>9%</b>	<b>909,861</b>	<b>799,159</b>	<b>14%</b>	<b>730,068</b>	<b>640,830</b>	<b>14%</b>	<b>397</b>	<b>345</b>	<b>15%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>																
<b>Uso comercial</b>																
Explanada Pachuca	79%	33,640	-	100%	46,260	-	100%	36,606	-	100%	36,606	-	100%	291	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>79%</b>	<b>33,640</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>46,260</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>36,606</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>36,606</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>291</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	8,723	26,985	-68%	8,723	26,985	-68%	9,925	24,534	-60%	-	-	-
<b>Total del portafolio en operación</b>	<b>90%</b>	<b>815,138</b>	<b>718,681</b>	<b>13%</b>	<b>1,158,815</b>	<b>1,038,278</b>	<b>12%</b>	<b>955,190</b>	<b>826,144</b>	<b>16%</b>	<b>776,600</b>	<b>665,364</b>	<b>17%</b>	<b>390</b>	<b>345</b>	<b>13%</b>

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

A continuación, mostramos el detalle de la composición del ingreso total operativo:

Composición del ingreso total	1T20	1T19
Renta fija	69.7%	69.2%
Renta variable	4.6%	4.2%
Premios	3.2%	4.9%
Estacionamiento	5.3%	4.0%
Mantenimiento y publicidad	13.5%	13.3%
Servicios y otros	3.7%	4.3%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Cálculo basado en las propiedades del portafolio en operación



## Características de los contratos de arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y que a su vez pueden afectar a la industria o a sectores en particular.

Al término del 1T20, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,900 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos por ABR y renta fija.

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Moda dama y caballero	15.36%	19.65%
Entretenimiento y deportes	33.25%	18.90%
Restaurantes	9.72%	14.19%
Salud y belleza	3.24%	7.46%
Comida rápida	2.80%	6.45%
Tiendas departamentales	14.52%	6.32%
Ropa y calzado deportivo	4.16%	6.10%
Otros	4.33%	5.89%
Hogar y decoración	3.74%	5.07%
Calzado dama y caballero	1.86%	3.60%
Telefonía celular y comunicaciones	1.41%	2.69%
Servicios	1.37%	2.36%
Tiendas de autoservicio	4.25%	1.32%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos de renta fija.

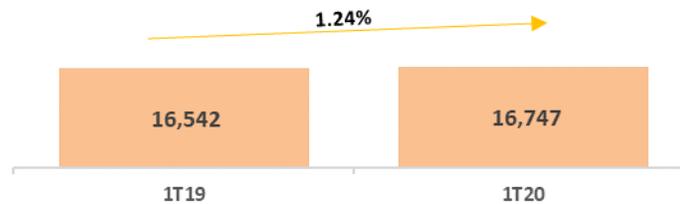
Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.97%
Unilever	2.00%
Chubb	1.81%
Unifin	1.80%
Cinemex	1.58%
Avon	1.52%
Grupo Axo	1.24%
El Palacio de Hierro	1.23%
Procter & Gamble	1.10%
Hogan Lovells	0.89%
<b>Total</b>	<b>16.13%</b>



### Número de visitantes

Durante el 1T20 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 17 millones de visitantes, un incremento de 1.2% comparado con el número de visitantes durante el 1T19.

Afluencia de visitantes en centros comerciales

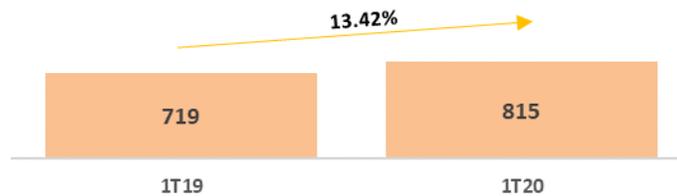


### Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 397 en el 1T20, lo que representa un incremento de 14.9% comparado con los Ps. 345 por metro cuadrado al 1T19.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 815 millones en el 1T20, mismos que fueron superiores en un 13.4% respecto a lo reportado al 1T19, la proporción de los ingresos en este concepto fue de 67.8% en Pesos Mexicanos y 32.2% en Dólar Americano.

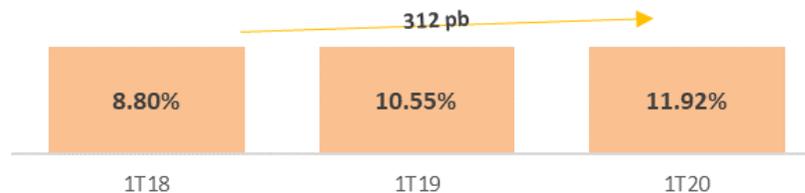
Ingreso por renta fija



### Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija durante el 1T20 fue de 11.9%, este resultado se ve impactado por el incremento de 3.1% en ventas mismas tiendas y de 13.4% en la renta fija del portafolio.

Costo de ocupación





### Renovación de contratos

Al cierre del primer trimestre se renovaron 92,903 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.4%.

### Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 1T20.

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2020	351	82,982 m <sup>2</sup>	10.24%
2021	458	133,952 m <sup>2</sup>	16.52%
2022	476	162,006 m <sup>2</sup>	19.98%
2023	342	118,572 m <sup>2</sup>	14.63%
2024	159	91,772 m <sup>2</sup>	11.32%
+ 2024	114	221,395 m <sup>2</sup>	27.31%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2020 se concentra un vencimiento de contratos de 10.2% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo de 2020, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 3.7% del ABR y del 3.0% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

### Lease spread

El Lease spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 1T20 se realizó tomando 83,367 m<sup>2</sup> de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 1T20 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 3.3%, cifra superior a la inflación.



## Portafolio en desarrollo

### Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registró un avance de 133,971 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo cual representa 55.2% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

A continuación, se muestran los avances en comercialización de los proyectos que están actualmente en desarrollo:

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total superficie firmada (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>						
Masaryk 169 <sup>1</sup>	1	-	-	1,359 m <sup>2</sup>	-	-
Explanada Pachuca <sup>1</sup>	205	185	90%	74,942 m <sup>2</sup>	59,205 m <sup>2</sup>	79%
Explanada Culiacán	202	140	69%	53,213 m <sup>2</sup>	29,128 m <sup>2</sup>	55%
Galerías Metepec	163	95	58%	55,114 m <sup>2</sup>	22,037 m <sup>2</sup>	40%
Grand Outlet Riviera Maya	174	71	41%	58,013 m <sup>2</sup>	23,601 m <sup>2</sup>	41%
<b>Total</b>	<b>745</b>	<b>491</b>	<b>66%</b>	<b>242,641 m<sup>2</sup></b>	<b>133,971 m<sup>2</sup></b>	<b>55%</b>

<sup>1</sup> En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 1T20.

Propiedad	1T20	
	Locales	ABR (m <sup>2</sup> )
City Walk	1	48
Forum Coatzacoalcos	4	213
Forum Cuernavaca	8	1,377
Forum Culiacán	3	583
La Isla Acapulco	2	120
La Isla Mérida	3	677
Paseo Querétaro	4	851
Explanada Puebla	7	742
Paseo Arcos Bosques	3	167
Paseo Interlomas	2	257
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>37</b>	<b>5,034</b>
Explanada Pachuca	1	3,533
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>1</b>	<b>3,533</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>38</b>	<b>8,567</b>
Explanada Culiacán	6	392
Grand Outlet Riviera Maya	4	1,345
<b>Total portafolio en construcción</b>	<b>10</b>	<b>1,737</b>
<b>Total comercialización</b>	<b>48</b>	<b>10,304</b>



## Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 4 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la Compañía y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

A continuación, se muestran los avances de obra de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 1T20 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 1T20 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Explanada Culiacán	53,213 m <sup>2</sup>	Ps. 1,510,959	Ps. 1,469,890	Ps. 41,069	93%	Primer semestre de 2020
Galerías Metepec	55,114 m <sup>2</sup>	Ps. 2,835,108	Ps. 1,763,774	Ps. 1,071,334	47%	Primer semestre de 2021
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 696,635	Ps. 1,572,614	31%	Primer semestre de 2021
<b>Total</b>	<b>166,340 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 6,615,316</b>	<b>Ps. 3,930,299</b>	<b>Ps. 2,685,018</b>	<b>57%</b>	
Cero5Cien*	74,405 m <sup>2</sup>	Ps. 5,322,220	Ps. 3,777,481	Ps. 1,544,739	38%	Segundo semestre de 2020
<b>Gran Total</b>	<b>240,745 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 11,937,536</b>	<b>Ps. 7,707,779</b>	<b>Ps. 4,229,757</b>	<b>52%</b>	

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

\*m<sup>2</sup> vendibles

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.



## Propiedades en construcción



### Lomas Altas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con un ABR de 27,137 m<sup>2</sup>. Lomas Altas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	27,137 m <sup>2</sup>
Fecha de entrega estimada	Concluido

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2019	Al 31 de marzo 2020
Excavación y Cimentación	27%	100%	100%
Obra Civil	50%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	13%	92%	96%
Acabados y Fachadas	10%	84%	91%
Avance de Obra	100%	97%	99%



## Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto Mallertainment desarrollado por la Compañía, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Culiacán. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 53,213 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020. Al cierre del 1T20 el 55% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Coppel, Suburbia, True Religion, Original Penguin, Forever 21, Guess, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Promoda, Levi's, Aeropostale, Adidas, Studio F, Forever 21, Funtopia y Stax.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	53,213 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,510,959
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,469,890
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2019	Al 31 de marzo 2020
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	94%	99%
Instalaciones y Equipos	16%	60%	89%
Acabados y Fachadas	13%	38%	66%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>82%</b>	<b>93%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/explanada-culiacan>



## Grand Outlet Riviera Maya

Con más de 33 millones de visitantes y cerca de un millón de habitantes, la Riviera Maya es el lugar idóneo para el Grand Outlet *Mallertainment* más grande del mundo, el cual, será el destino donde las personas de diferentes países podrán reunirse a disfrutar compras sin límite, comida internacional y la mejor oferta de entretenimiento.

Estará ubicado en Riviera Maya, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual está a escasos pasos de la playa y del Aeropuerto Internacional de Cancún, este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria de los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 57,765 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de marzo de 2020 el 41% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Katsuya, Rapsodia, Brooks Brothers, Joes Shutz, Halston, True Religion, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, BCBG, Guess, Urban Store, Levi's, Adidas, Aéropostale, Abercrombie, STK, Melting Pot, Funtopia y Contender.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 696,635
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2021

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2019	Al 31 de marzo 2020
Excavación y Cimentación	18%	88%	98%
Obra Civil	41%	18%	30%
Instalaciones y Equipos	24%	2%	5%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
Avance de Obra	100%	24%	31%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/grand-outlet-mallertainment-riviera-maya>



## Galerías Metepec

Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y será el primer desarrollo de uso mixto que incluirá firmas que llegarán por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente 55,114 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cine, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	55,114 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,835,108
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,763,774
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2021

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2019	Al 31 de marzo 2020
Excavación y Cimentación	13%	90%	94%
Obra Civil	43%	74%	79%
Instalaciones y Equipos	23%	4%	5%
Acabados y Fachadas	21%	0%	0%
Avance de Obra	100%	44%	47%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/paseo-metepec>



CERO5CIEN  
RESIDENCIAL

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

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. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 106 residencias, al 31 de marzo de 2020 se tenía un avance de 53 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 50%. Se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	74,405 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 5,322,220
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 3,777,481
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2019	Al 31 de marzo 2020
Excavación y Cimentación	10%	69%	73%
Obra Civil	34%	46%	55%
Instalaciones y Equipos	16%	7%	10%
Acabados y Fachadas	40%	18%	26%
Avance de Obra	100%	31%	38%

Para mayor información: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/cero5cien>



## Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2020	Diciembre 2019	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo (ver detalle en siguiente página)	1,606,515	2,954,751	-46%
Efectivo restringido	2,810,666	2,735,300	3%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	758,170	704,016	8%
Inventarios inmobiliarios	3,361,101	3,276,753	3%
Impuestos acreditables	2,033,283	1,724,559	18%
Anticipo para desarrollo de proyectos	815,859	687,246	19%
Partes relacionadas	1,245,825	1,038,985	20%
<b>Total activo circulante</b>	<b>12,631,419</b>	<b>13,121,610</b>	<b>-4%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	56,532,287	55,544,200	2%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	727,605	762,642	-5%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	848,803	843,178	0.7%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	1,952,666	1,978,780	-1%
Activos por derecho de uso	944,808	944,808	0%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	351,075	289,233	21%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>61,357,244</b>	<b>60,362,841</b>	<b>2%</b>
<b>Total activo</b>	<b>73,988,663</b>	<b>73,484,451</b>	<b>1%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	670,594	651,090	3%
Porción circulante de préstamos bancarios	666,922	569,429	17%
Certificados Bursátiles	80,330	90,021	-11%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	1,078	13,908	-92%
Partes relacionadas	165,719	117,579	41%
Impuesto por pagar	838,375	632,024	33%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,423,018</b>	<b>2,074,051</b>	<b>17%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	20,061,755	18,478,633	9%
Certificados bursátiles	8,943,253	8,624,394	4%
Provisión de beneficios a los empleados	56,147	57,563	-2%
Acreedores por contrato de arrendamiento	953,960	953,960	0%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,324,682	1,256,254	5%
Pasivo financiero por rendimientos preferentes	762,503	762,503	0%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	564,495	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	9,316,660	9,589,835	-3%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>41,983,455</b>	<b>40,287,637</b>	<b>4%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>44,406,473</b>	<b>42,361,688</b>	<b>5%</b>
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(283,130)	(280,771)	1%
Utilidad acumulada	14,625,233	15,699,953	-7%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>24,574,375</b>	<b>25,651,454</b>	<b>-4%</b>
Participación no controladora	5,007,815	5,471,309	-8%
<b>Total del capital contable</b>	<b>29,582,190</b>	<b>31,122,763</b>	<b>-5%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>73,988,663</b>	<b>73,484,451</b>	<b>1%</b>



**Integración y actualización de efectivo al 31 de marzo**

<b>INTEGRACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL 31 DE MARZO DEL 2020</b>			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>			
<b>Compañías</b>	<b>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo en Balance General</b>	<b>Total Efectivo no Disponible (Valores no Líquidos)</b>	<b>Total Efectivo Disponible en Caja</b>
<b>SUBTOTAL GICSA SAB y SUBHOLDINGS</b>	<b>\$ 1,397,973</b>	<b>\$ 668,504</b>	<b>\$ 729,469</b>
<b>SUBTOTAL PROYECTOS EN OPERACIÓN</b>	<b>\$ 97,709</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 97,709</b>
<b>SUBTOTAL PORTAFOLIO ARCADE</b>	<b>\$ 20,886</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 20,886</b>
<b>SUBTOTAL DESARROLLO Y OTRAS</b>	<b>\$ 12,275</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,275</b>
<b>SUBTOTAL SERVICIOS</b>	<b>\$ 77,672</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 77,672</b>
<b>TOTAL GRUPO GICSA Y SUBSIDIARIAS AL 31 DE MARZO 2020</b>	<b>\$ 1,606,515</b>	<b>\$ 668,504</b>	<b>\$ 938,011</b>

Cerramos el primer trimestre 2020 con un total de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 1,606 millones, de los cuales Ps. 668 millones se encontraban en inversiones en valores no líquidas y Ps. 938 millones estaban disponibles en la caja.



## Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y al 31 de marzo de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T20	1T19	Variación 1T20 vs 1T19
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	928,825	831,425	12%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	163,004	141,937	15%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	84,725	107,840	-21%
Ingresos por servicios inmobiliarios	4,303	31,997	-87%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,180,857</b>	<b>1,113,199</b>	<b>6%</b>
Ingresos por administración de inmuebles a terceros	1,670	56,446	-97%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	2,221	58,015	-96%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	36,618	0	100%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>40,509</b>	<b>114,461</b>	<b>-65%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,221,366</b>	<b>1,227,660</b>	<b>-1%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	(2,531)	(46,734)	-95%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(20,916)	(816)	2,463%
<b>Total costos</b>	<b>(23,447)</b>	<b>(47,550)</b>	<b>-51%</b>
Gastos por administración de inmuebles de terceros	(2,046)	(73,452)	-97%
Gastos por operación de inmuebles propios	(244,079)	(241,282)	1%
Gastos por servicios de administración	(96,940)	(115,014)	-16%
Amortización y depreciación	(53,415)	(25,827)	107%
<b>Total de gastos</b>	<b>(396,480)</b>	<b>(455,575)</b>	<b>-13%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(419,927)</b>	<b>(503,125)</b>	<b>-17%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>801,439</b>	<b>724,535</b>	<b>11%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	57,582	1,548,666	-96%
Otros ingresos (gastos) Netos	8,476	14,639	-42%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	2,061	5,607	-63%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>869,558</b>	<b>2,293,447</b>	<b>-62%</b>
Ingresos financieros	36,117	109,929	-67%
Gastos financieros	(872,669)	(584,040)	49%
Efecto Cambiario neto	(1,553,945)	75,533	-2,157%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(2,390,497)</b>	<b>(398,578)</b>	<b>500%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(1,520,939)</b>	<b>1,894,869</b>	<b>-180%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(17,275)	(464,600)	-96%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(1,538,214)</b>	<b>1,430,269</b>	<b>-208%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	(1,074,720)	1,290,292	-183%
Participación no controladora	(463,494)	139,977	-431%
	<b>(1,538,214)</b>	<b>1,430,269</b>	<b>-208%</b>



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 31 de marzo de 2020 y al 31 de marzo de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

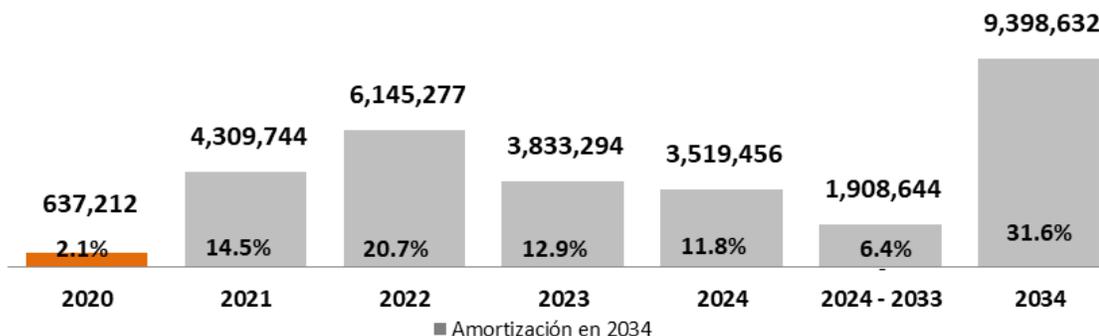
Conciliación NOI - EBITDA	1T20	1T19	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>801,439</b>	<b>724,535</b>	<b>11%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	1,670	56,446	-97%
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	2,221	58,015	-96%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	0	0%
Otros gastos	0	0	0%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	11,170	10,024	11%
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	2,046	73,452	-97%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	2,531	46,734	-95%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	816	-100%
Amortización y depreciación	53,415	25,827	107%
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	31,264	35,207	-11%
<b>EBITDA</b>	<b>875,634</b>	<b>782,086</b>	<b>12%</b>
<b>Menos</b>			
Resultado por servicios a terceros	(95,258)	(44,059)	116%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	15,702	0	100%
<b>NOI</b>	<b>955,190</b>	<b>826,144</b>	<b>16%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	178,590	160,780	11%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>776,600</b>	<b>665,364</b>	<b>17%</b>
<b>Más</b>			
Resultado por servicios a terceros	(95,258)	(44,059)	116%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	15,702	0	100%
<b>EBITDA Proporcional ajustado</b>	<b>697,044</b>	<b>621,306</b>	<b>12%</b>

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



## Análisis deuda

### Amortización de deuda



Análisis de deuda	1T20	4T19	Var. %
Deuda consolidada GICSA <sup>1</sup>	29,752,260	27,875,388	7%
Deuda Proporcional GICSA <sup>1,2</sup>	26,541,707	25,384,457	5%
Relación Prestamo Valor	40%	38%	-
% En moneda Local (Ps.)	73%	78%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	27%	22%	-

<sup>1</sup> Cifras en Ps. Miles.

<sup>2</sup> Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Paseo Interlomas	15-ago-21	1,265,102,381	-	TIIE 28 días	2.00	50%	632,551,191	-
Interim Loan	25-may-21	2,250,000,000	-	TIIE 28 días	2.827	100%	2,250,000,000	-
Paseo Arcos Bosques	01-nov-22	-	118,685,691	Libor 1M	2.75	50%	-	59,342,845
Paseo Arcos Bosques	01-nov-22	566,977,627	-	TIIE 28 días	2.50	50%	283,488,813	-
Capital Reforma	31-may-24	-	113,274,214	Libor 1M	2.35	100%	-	113,274,214
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,200,000,000	-	9.50%	-	100%	7,200,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	100,000,000	4.80%	-	100%	-	100,000,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	600,000,000	-	9.90%	-	100%	600,000,000	-
<b>Sub total crédito simple</b>		<b>11,882,080,008</b>	<b>331,959,905</b>			<b>88%</b>	<b>10,966,040,004</b>	<b>272,617,060</b>
Explanada Culiacán	20-oct-23	580,872,373	-	TIIE 28 días	3.50	100%	580,872,373	-
Ampliación Paseo Interlomas	15-mar-24	860,122,034	-	TIIE 28 días	3.00	50%	430,061,017	-
Lomas Altas	09-jun-24	398,803,643	-	TIIE 28 días	3.50	100%	398,803,643	-
<b>Sub total créditos en construcción</b>		<b>1,839,798,051</b>	-			<b>77%</b>	<b>1,409,737,034</b>	-
Grupo GICSA	06-dic-20	154,000,000	-	-	-	100%	154,000,000	-
GICSA 17	02-abr-21	1,000,000,000	-	TIIE 28 días	2.85	100%	1,000,000,000	-
GICSA 19	24-mar-22	2,089,825,655	-	TIIE 1M	3.05	100%	2,089,825,655	-
GICSA 15	01-dic-22	500,000,000	-	9.08%	-	100%	500,000,000	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,074,118,609	-	6.95%	-	100%	3,074,118,609	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,006,619,973	-	8.98%	-	100%	2,006,619,973	-
<b>Sub total créditos no asignados</b>		<b>8,824,564,236</b>	-			<b>100%</b>	<b>8,824,564,236</b>	-
<b>Deuda total antes ajustes por valuación contable</b>		<b>22,546,442,295</b>	<b>331,959,905</b>			<b>91%</b>	<b>21,200,341,274</b>	<b>272,617,060</b>
<b>Total ajustes por valuación contable</b>		<b>-563,452,600</b>	<b>-1,524,224</b>			<b>100%</b>	<b>-577,825,250</b>	<b>-2,286,484</b>
<b>Deuda total</b>		<b>21,982,989,695</b>	<b>330,435,681</b>			<b>91%</b>	<b>20,622,516,024</b>	<b>270,330,576</b>

GICSA cerró el 1T20 con una deuda financiera consolidada de Ps. 29,752 millones y un total de activos de Ps. 73,989 millones y en consecuencia un LTV de 40%. El 46% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 54% a tasa fija.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al 1T20 fue Ps. 1,607 millones, el cual presenta una disminución de 46% comparado con los Ps. 2,955 millones al cierre de 2019, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y pago de impuestos anuales.

#### Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 1T20 fue Ps. 3,361 millones, la cual presenta un aumento de 3% comparado con los Ps. 3,277 millones al cierre de 2019, debido a los costos incurridos por el avance de obra del proyecto Cero5Cien.

#### Impuestos acreditables.

El saldo al 1T20 fue Ps. 2,033 millones, el cual presenta un incremento de 18% comparado con los Ps. 1,725 millones al cierre de 2019, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

#### Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al 1T20 fue de Ps. 816 millones, el cual presenta un aumento del 19% respecto a los Ps. 687 millones al cierre de 2019, principalmente por anticipos a proveedores en los proyectos en desarrollo.

#### Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 55,544 millones al cierre de 2019 a Ps. 56,532 millones en el 1T20, principalmente por los proyectos en desarrollo.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Impuestos por pagar.

El saldo al 1T20 fue Ps. 838 millones, la cual presenta un incremento de 33% comparado con los Ps. 632 millones al cierre de 2019, por operaciones Inter compañías.

#### Deuda con costo.

El saldo al 1T20 fue de Ps. 29,752 millones, presentando un incremento del 7% con respecto a los Ps. 27,875 millones al cierre de 2019, principalmente por el incremento en el tipo de cambio.

#### Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al 1T20 fue Ps. 1,325 millones, el cual presenta un aumento del 5% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre de 2019, se debe principalmente a los depósitos y anticipos de nuestros clientes.

## Estado consolidado de resultados integrales

#### Total ingresos de operación.

Al 1T20 el importe registrado es de Ps. 1,181 millones, presentando un incremento del 6% con respecto al importe registrado en el 1T19 de Ps. 1,113 millones, el cual es generado por el ingreso por arrendamiento, premios, mantenimiento y publicidad.



#### Total otros ingresos de operación.

Al 1T20 el importe registrado es de Ps. 41 millones, presentando un decremento de 65% con respecto al importe registrado en el 1T19 de Ps. 114 millones, el cual es generado por el vencimiento del contrato de prestación de servicios a terceros.

#### Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron una disminución del 51%, pasando de Ps. 48 millones generados en el 1T19 comparado con los Ps. 23 millones del 1T20, por la finalización de Bazar Coapa.

Los gastos disminuyeron de Ps. 456 millones en el 1T19 a Ps. 396 millones al 1T20 por que se dejaron de prestar servicios de administración a inmuebles de terceros y disminución de gastos corporativos.

#### Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación incrementó 11%, principalmente por la estabilización de los proyectos entregados en 2019.

#### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó Ps. 955 millones en el 1T20, lo que representa un crecimiento de 16% comparado con el 1T19. El NOI proporcional fue de Ps. 777 millones en el 1T20, un incremento de 17% comparado con el 1T19, estos crecimientos fueron impulsados por la estabilización de las propiedades entregadas durante 2018 y 2019.

#### EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 876 millones en el 1T20, lo que representa un incremento de 12% comparado con el 1T19, y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 697 millones, un incremento de 12.2% comparado con el 1T19.



## Conferencia telefónica

**GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de Resultados del Primer Trimestre 2020**

**Miércoles 29 de abril de 2020**

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

**Presentando por GICSA:**

Abraham Cababie – Director General

Mario Martín – Director General Adjunto de Operaciones

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Avril Carezzo – Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

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

1 (877) 830 2576 E.E.U.U.

1 (785) 424 1726 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

001 (800) 514 6145 México (dial in gratuito)

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

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



## Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto 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 su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2020, somos titulares de 16 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en diez centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 911,491 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de 772,305 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, 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 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.