



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Contacto de relación con inversionistas:

Diodoro Batalla

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4444

dbatalla@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 0402

ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021

Ciudad de México, México a 28 de abril de 2021 – 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 ("1T21") del periodo terminado al 31 de marzo de 2021.

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

- En línea con nuestra política para preservar liquidez, el 25 de marzo se celebró la Asamblea de Tenedores para los Certificados Bursátiles GICSA 17, en la que los tenedores aprobaron, entre otros, aplazar el vencimiento de la emisión a diciembre 2023, amortización de principal por Ps. 150 millones realizada en abril 2021, tasa incremental iniciando con 50pb en abril 2021 y un segundo step-up de tasa en enero 2023, amortizaciones trimestrales a partir de julio 2022.
- Durante el 1T21, se firmaron 87 de nuevos convenios del programa de apoyo Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 81 millones en notas de crédito.
 - De acuerdo con la norma IFRS 16, en el 1T21 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 75 millones. El monto restante se mantiene en el estado de posición financiera y se reconocerá durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.
 - De la mano de estos acuerdos, en el 1T21 se logró recuperar el 68% de la cobranza. El porcentaje de recuperación en oficinas fue de 79% y en centros comerciales 62%.

Operativos

- Al término del 1T21, GICSA reportó un total de 965,360 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 826,146 m². Esto representa un crecimiento de 6% total y 7% proporcional, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, se abrieron 33 puertas por nuevos contratos (8,587 m²) en el portafolio en operación, un decremento de 8%, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, se firmaron 46 nuevas puertas (7,153 m²) en el portafolio, un decremento de 4%, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 87% y 85% en el portafolio total.
- Al término del 1T21, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 96%.



- Al término del 1T21, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al cierre del 1T21 fue de Ps. 376 y de Ps. 374 en el portafolio total, un decremento de 4%, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4%.

Financieros

- El ingreso por renta fija al 1T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 666 millones, lo que representa un decremento de 18% comparado con el 1T20.
- El ingreso total al 1T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 919 millones, lo que representa un decremento de 21% comparado con el 1T20.
- Los gastos corporativos y operativos al 1T21, fueron de Ps. 211 millones, lo que representa un ahorro de 38% comparado con el 1T20.
- El NOI consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 760 millones y Ps. 637 millones, respectivamente, con decrementos de 20% y 18%, comparado con el 1T20.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 747 y Ps. 623 millones, respectivamente, con decrementos de 15% y 11%, respectivamente, comparado con el 1T20.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 1T21 fue de Ps. 27,683 millones y Ps. 25,168 millones, respectivamente, una disminución de 7% y 5%, respectivamente, comparado con la deuda consolidada del 1T20. El LTV consolidado fue de 37%.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Desde el inicio de la pandemia Covid-19, México y el mundo han intentado mitigar los efectos ocasionados por esta, sin embargo, esta crisis sigue sin ser lineal. En el mes de diciembre de 2020, de nueva cuenta, la mayoría de los estados en los que tenemos presencia regresaron a rojo en el semáforo epidemiológico, lo que conllevó al cierre de negocios no esenciales, estas medidas fueron resarcidas en la segunda semana de febrero, sin embargo, tuvo nuevamente afectaciones en nuestros ingresos y recaudación de flujo de efectivo.

Las continuas suspensiones de negocios no esenciales, nos ha llevado a mantener constantes negociaciones con nuestros inquilinos y socios comerciales en aras de mantener nuestras tasas de ocupación y renovación en niveles estables y a largo plazo.

En línea con nuestra política para preservar la liquidez, en el mes de marzo se concretó exitosamente la reestructura de la emisión de Certificados Bursátiles GICSA 17, la cual fue aprobada por la mayoría de los tenedores en la Asamblea, en la cual aprobaron entre otros, aplazar el vencimiento de la emisión a diciembre 2023, amortización de principal por Ps. 150 millones realizada en abril 2021, tasa incremental iniciando con 50pb en abril 2021 y un step-up adicional de 50pb en enero 2023 y amortizaciones trimestrales a partir de julio 2022. El resultado de esta reestructura es prueba fehaciente de la confianza de nuestros inversores.

Adicional a la reducción presupuestal del 30% en el gasto corporativo y operativo realizada en el 2020, logramos encontrar eficiencias adicionales, lo que nos llevó a un ahorro del 13% sobre el presupuesto ya ajustado.

Respecto a los programas de apoyo a nuestros inquilinos; desde el inicio de la pandemia hemos otorgado descuentos por Ps. 478 millones de pesos, que corresponden al 15% de la renta fija anual, de los cuales Ps. 81 millones se otorgaron en el 1T21 y se han reconocido Ps. 221 millones en nuestro estado de resultados durante el 2020 y 1T21, el resto se reconocerá conforme a las normas contables, durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.

En la parte operativa, los visitantes alcanzaron el 60% comparado con los niveles registrados en el 1T20, el lease spread fue de 4% y la renta promedio por m² fue de Ps. 376 en las propiedades estabilizadas. Nuestras tasas de ocupación y renovación fueron de 87% y 96%, respectivamente.

En relación a la comercialización, este trimestre se firmaron 46 nuevas puertas, un decremento de 4% respecto al 1T20. Además y a pesar de las restricciones sanitarias a principios del 2021, se abrieron 33 puertas adicionales.

Respecto a nuestros indicadores financieros, este trimestre alcanzamos una recuperación de cobranza del 68%. El NOI consolidado y proporcional al 1T21 fue de Ps. 760 millones y Ps. 637, respectivamente, con disminuciones de 20% y 18%. El EBITDA consolidado y proporcional al 1T21 fue de Ps. 746 millones y Ps. 623 millones, respectivamente.

Nos mantenemos conservadoramente optimistas, reiteramos nuestra confianza en el país y esperamos que el dinamismo en la industria mejore conforme avance el plan de vacunación.

Seguiremos tomando las medidas necesarias para preservar nuestra liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, siempre buscando el mayor beneficio de todos nuestros socios de negocio e inversionistas, a largo plazo.

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 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 965,360 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 86%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 3 propiedades en construcción sumen 74,405 m² de área vendible y 113,127 m² 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 | 1T21 | 1T20 | Var. % |
|---|---------|---------|--------|
| Área Bruta Rentable (ABR) m ² | 965,360 | 911,491 | 6% |
| Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ² | 826,146 | 772,305 | 7% |
| Porcentaje de participación del ABR total | 86% | 85% | 1% |
| Tasa de ocupación ¹ | 87.4% | 89.6% | (2%) |
| Duración promedio de los contratos (años) | 2.8 | 3.1 | (10%) |
| Renta Promedio ¹ / m ² | Ps. 376 | Ps. 390 | (4%) |
| Tasa de Renovación | 95.7% | 97.4% | (2%) |
| Lease spread | 4.0% | 3.3% | 20% |

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

| Indicadores Financieros (miles de pesos) | 1T21 | 1T20 | Var. % |
|---|----------------|----------------|--------|
| Ingreso total de las propiedades ² | Ps. 919,217 | Ps. 1,158,815 | (21%) |
| Ingreso total de las propiedades ² proporcional | Ps. 768,538 | Ps. 943,782 | (19%) |
| Ingreso operativo neto (NOI) | Ps. 760,049 | Ps. 955,190 | (20%) |
| Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI) | Ps. 636,860 | Ps. 776,600 | (18%) |
| Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³ | 82.7% | 82.4% | 0.3% |
| Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³ | 82.9% | 82.3% | 0.7% |
| EBITDA | Ps. 746,505 | Ps. 875,634 | (15%) |
| EBITDA proporcional GICSA | Ps. 623,317 | Ps. 697,044 | (11%) |
| Utilidad antes de efectos de valuación | Ps. 681,567 | Ps. 809,915 | (16%) |
| Deuda Financiera | Ps. 27,683,349 | Ps. 29,752,260 | (7%) |
| Deuda financiera en pesos | Ps. 20,950,018 | Ps. 21,982,990 | (5%) |
| Deuda financiera en dólares | Usd. 326,786 | Usd. 330,436 | (1%) |
| Deuda Financiera proporcional GICSA | Ps. 25,168,459 | Ps. 26,541,707 | (5%) |
| LTV ⁵ | 37% | 40% | (7%) |

² Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

³ NOI / Ingresos de las propiedades

⁴ Se excluyen los ingresos netos del proyecto residencial Cero5Cien.

⁵ Deuda total consolidada / Activos totales

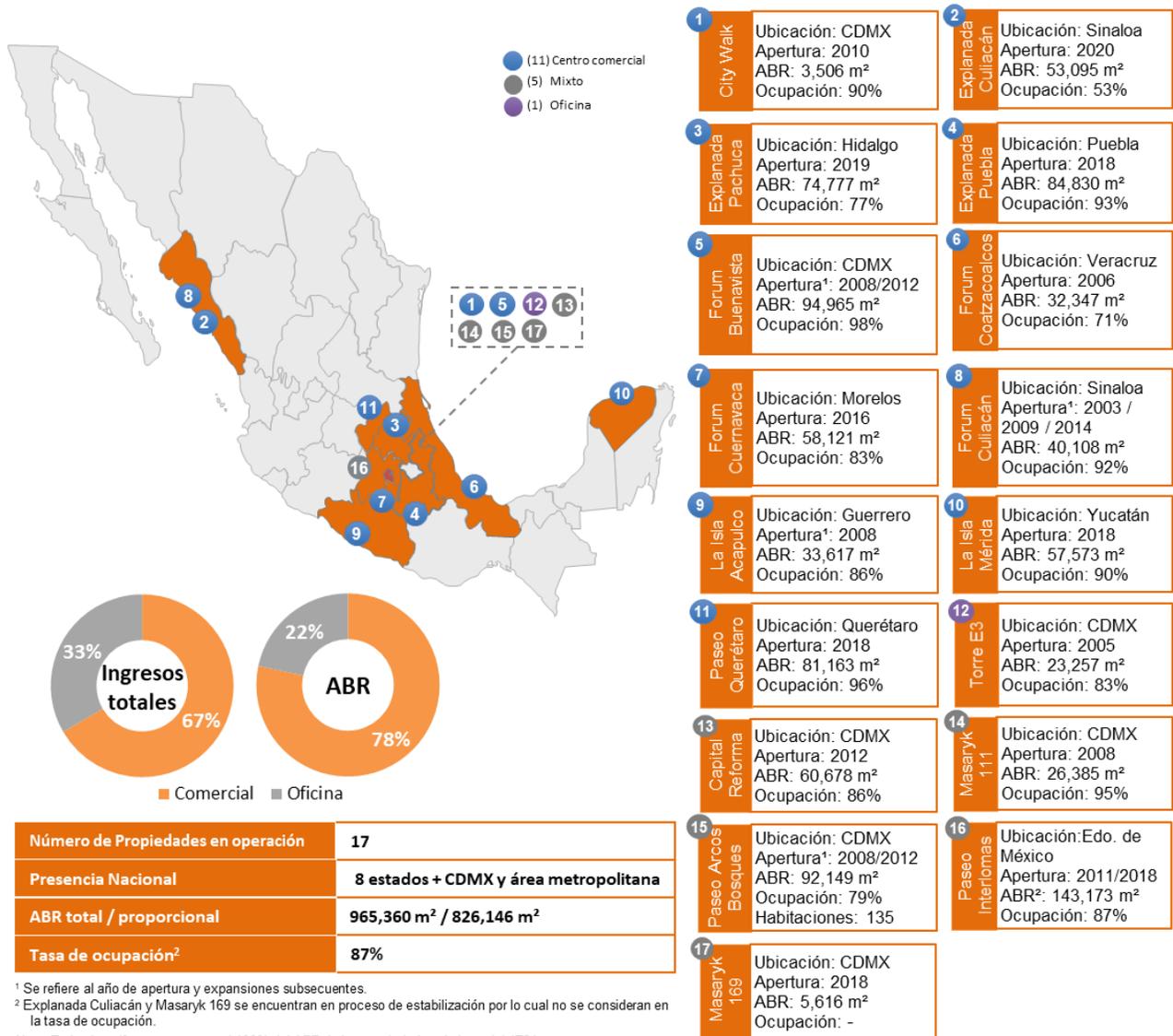


Portafolio en operación

Al 31 de marzo de 2021, el portafolio de GICSA se conforma por 17 propiedades con 965,360 m² de ABR, equivalentes en once 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: 64% corresponde a propiedades de uso comercial, 34% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 19% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 1T21 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 87% y el portafolio en operación tuvo un total de 10 millones de visitantes y 2 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación



¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.

² Explanada Culiacán 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 1T21.



Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2021:

| Portafolio en operación | Ubicación | Año de apertura | ABR (m ²) | % de participación de GICSA | ABR proporcional (m ²) | % de ABR propiedades totales | Tasa de ocupación | Lugares de estacionamiento |
|---|---------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Propiedades estabilizadas | | | | | | | | |
| <i>Uso comercial</i> | | | | | | | | |
| City Walk | Ciudad de México | 2010 | 3,506 | 100% | 3,506 | 0.4% | 90% | 141 |
| Explanada Pachuca | Pachuca, Hgo. | 2019 | 74,777 | 100% | 74,777 | 8% | 77% | 2,411 |
| Explanada Puebla | Cholula, Pue. | 2018 | 84,830 | 100% | 84,830 | 9% | 93% | 2,000 |
| Forum Buenavista | Ciudad de México | 2008 | 94,965 | 100% | 94,965 | 10% | 98% | 2,372 |
| Forum Coatzacoalcos | Coatzacoalcos, Ver. | 2006 | 32,347 | 50% | 16,174 | 3% | 71% | 1,674 |
| Forum Cuernavaca | Cuernavaca, Mor. | 2016 | 58,121 | 100% | 58,121 | 6% | 83% | 2,974 |
| Forum Culiacán | Culiacán, Sin. | 2003 | 40,108 | 100% | 40,108 | 4% | 92% | 2,553 |
| La Isla Acapulco | Acapulco, Gro. | 2008 | 33,617 | 84% | 28,238 | 3% | 86% | 1,854 |
| La Isla Mérida | Mérida, Yuc. | 2018 | 57,573 | 100% | 57,573 | 6% | 90% | 2,800 |
| Paseo Querétaro | Querétaro, Qro. | 2018 | 81,163 | 100% | 81,163 | 8% | 96% | 3,163 |
| Sub total comercial | | | 561,006 | 96% | 539,454 | 58% | 89% | 21,942 |
| <i>Uso oficinas</i> | | | | | | | | |
| Torre E 3 | Ciudad de México | 2005 | 23,257 | 100% | 23,257 | 2% | 83% | 1,618 |
| Sub total oficinas | | | 23,257 | 100% | 23,257 | 2% | 83% | 1,618 |
| <i>Uso mixto</i> | | | | | | | | |
| Capital Reforma | Ciudad de México | 2012 | 60,678 | 100% | 60,678 | 6% | 86% | 2,065 |
| Masaryk 111 | Ciudad de México | 2008 | 26,385 | 100% | 26,385 | 3% | 95% | 710 |
| Paseo Arcos Bosques | Ciudad de México | 2008 | 92,149 | 50% | 46,075 | 10% | 79% | 3,454 |
| Paseo Interlomas | Estado de México | 2011 | 143,173 | 50% | 71,587 | 15% | 87% | 5,478 |
| Sub total mixto | | | 322,385 | 64% | 204,724 | 33% | 85% | 11,707 |
| Total portafolio estabilizado | | | 906,649 | 85% | 767,435 | 94% | 87% | 35,267 |
| Propiedades en estabilización | | | | | | | | |
| <i>Uso comercial</i> | | | | | | | | |
| Explanada Culiacán | Culiacán, Sin. | 2020 | 53,095 | 100% | 53,095 | 6% | 53% | 1,877 |
| Masaryk 169 | Ciudad de México | 2018 | 1,359 | 100% | 1,359 | 0.1% | - | 219 |
| <i>Uso oficinas</i> | | | | | | | | |
| Masaryk 169 | Ciudad de México | 2018 | 4,257 | 100% | 4,257 | 0.4% | - | - |
| Total portafolio en estabilización | | | 58,711 | 100% | 58,711 | 6% | 48% | 2,096 |
| Total Portafolio en operación | | | 965,360 | 86% | 826,146 | 100% | 85% | 37,363 |

A continuación, se muestra el detalle de los locales abiertos durante el 1T21.

| Propiedad | 1T21 |
|---|-----------|
| Explanada Puebla | 5 |
| La Isla Mérida | 5 |
| Forum Cuernavaca | 4 |
| Forum Culiacán | 4 |
| Explanada Pachuca | 3 |
| Paseo Interlomas | 3 |
| Forum Buenavista | 2 |
| Paseo Querétaro | 2 |
| La Isla Acapulco | 1 |
| Total portafolio estabilizado | 29 |
| Explanada Culiacán | 4 |
| Total portafolio en estabilización | 4 |
| Total locales abiertos | 33 |



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros del portafolio al 31 de marzo de 2021:

| 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 ² | | |
|---|-------------------|---------------------------|----------------|--------------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------------|----------------|--------------|---------------------------------|----------------|--------------|--|------------|--------------|
| | 1T21 | 1T21 | 1T20 | Var. % | 1T21 | 1T20 | Var. % | 1T21 | 1T20 | Var. % | 1T21 | 1T20 | Var. % | 1T21 | 1T20 | Var. % |
| Propiedades estabilizadas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| City Walk | 90% | 3,378 | 3,835 | (12%) | 4,075 | 4,873 | (16%) | 3,392 | 3,983 | (15%) | 3,392 | 3,983 | (15%) | 423 | 428 | (1%) |
| Explanada Pachuca | 77% | 30,833 | 33,640 | (8%) | 41,331 | 46,260 | (11%) | 34,834 | 36,606 | (5%) | 34,834 | 36,606 | (5%) | 296 | 291 | 2% |
| Explanada Puebla | 93% | 27,586 | 41,943 | (34%) | 35,104 | 55,493 | (37%) | 28,583 | 45,450 | (37%) | 28,583 | 45,450 | (37%) | 250 | 245 | 2% |
| Forum Buenavista | 98% | 68,614 | 81,160 | (15%) | 101,031 | 121,371 | (17%) | 79,006 | 95,370 | (17%) | 79,006 | 95,370 | (17%) | 292 | 279 | 5% |
| Forum Coatzacoalcos | 71% | 15,915 | 19,230 | (17%) | 25,796 | 31,264 | (17%) | 15,159 | 20,094 | (25%) | 7,580 | 10,047 | (25%) | 246 | 252 | (2%) |
| Forum Cuernavaca | 83% | 25,577 | 35,523 | (24%) | 37,921 | 45,784 | (17%) | 32,674 | 37,192 | (12%) | 32,674 | 37,192 | (12%) | 321 | 324 | (1%) |
| Forum Culiacán | 92% | 38,257 | 44,862 | (15%) | 72,768 | 80,803 | (10%) | 66,400 | 72,338 | (8%) | 66,400 | 72,338 | (8%) | 401 | 376 | 7% |
| La Isla Acapulco | 86% | 11,618 | 15,249 | (24%) | 22,107 | 27,738 | (20%) | 14,646 | 17,983 | (19%) | 12,303 | 15,106 | (19%) | 200 | 201 | (1%) |
| La Isla Mérida | 90% | 25,678 | 38,367 | (33%) | 41,228 | 53,682 | (23%) | 32,037 | 38,256 | (16%) | 32,037 | 38,256 | (16%) | 386 | 383 | 1% |
| Paseo Querétaro | 96% | 36,908 | 52,647 | (30%) | 53,349 | 77,761 | (31%) | 42,795 | 62,012 | (31%) | 42,795 | 62,012 | (31%) | 319 | 329 | (3%) |
| Sub total comercial | 89% | 284,364 | 364,455 | (22%) | 434,711 | 545,030 | (20%) | 349,527 | 429,285 | (19%) | 339,604 | 416,360 | (18%) | 302 | 298 | 2% |
| Uso oficinas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Torre E 3 | 83% | 34,903 | 38,671 | (10%) | 43,117 | 51,335 | (16%) | 37,062 | 43,044 | (14%) | 37,062 | 43,044 | (14%) | 630 | 712 | (12%) |
| Sub total oficinas | 83% | 34,903 | 38,671 | (10%) | 43,117 | 51,335 | (16%) | 37,062 | 43,044 | (14%) | 37,062 | 43,044 | (14%) | 630 | 712 | (12%) |
| Uso mixto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capital Reforma | 86% | 81,962 | 90,132 | (9%) | 102,440 | 115,359 | (11%) | 89,736 | 102,158 | (12%) | 89,736 | 102,158 | (12%) | 534 | 563 | (5%) |
| Masaryk 111 | 95% | 44,448 | 38,314 | 16% | 52,364 | 46,037 | 14% | 46,180 | 38,243 | 21% | 46,180 | 38,243 | 21% | 591 | 660 | (11%) |
| Paseo Arcos Bosques | 79% | 110,715 | 165,144 | (33%) | 129,631 | 206,059 | (37%) | 107,313 | 176,484 | (39%) | 53,657 | 88,242 | (39%) | 617 | 687 | (10%) |
| Paseo Interlomas | 87% | 101,421 | 118,423 | (14%) | 141,541 | 186,272 | (24%) | 121,902 | 157,252 | (22%) | 60,951 | 78,626 | (22%) | 330 | 328 | 0.4% |
| Sub total mixto | 85% | 338,546 | 412,012 | (18%) | 425,976 | 553,727 | (23%) | 365,131 | 474,138 | (23%) | 250,524 | 307,270 | (18%) | 469 | 500 | (6%) |
| Total portafolio estabilizado | 87% | 657,813 | 815,138 | (19%) | 903,803 | 1,150,092 | (21%) | 751,720 | 946,467 | (21%) | 627,190 | 766,674 | (18%) | 376 | 390 | (4%) |
| Propiedades en estabilización | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Explanada Culiacán | 53% | 8,465 | - | 100% | 12,613 | - | 100% | 5,528 | - | 100% | 5,528 | - | 100% | 337 | - | 100% |
| Total portafolio en estabilización | 53% | 8,465 | - | 100% | 12,613 | - | 100% | 5,528 | - | 100% | 5,528 | - | 100% | 337 | - | 2% |
| Total Portafolio en operación | 86% | 666,278 | 815,138 | (18%) | 916,416 | 1,150,092 | (20%) | 757,248 | 946,467 | (20%) | 632,717 | 766,674 | (17%) | 374 | 390 | (4%) |
| Premios proyectos en desarrollo | - | - | - | - | 2,801 | 8,723 | (68%) | 2,801 | 8,723 | (68%) | 4,143 | 9,925 | (58%) | - | - | - |
| Total Portafolio | 86% | 666,278 | 815,138 | (18%) | 919,217 | 1,158,815 | (21%) | 760,049 | 955,190 | (20%) | 636,860 | 776,600 | (18%) | 374 | 390 | (4%) |

*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 | 1T21 | 1T20 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Renta fija | 72.5% | 70.3% |
| Renta variable | 2.7% | 4.7% |
| Premios (guantes) | 2.9% | 2.3% |
| Estacionamiento | 2.7% | 5.4% |
| Mantenimiento y publicidad | 15.7% | 13.6% |
| Servicios y otros | 3.6% | 3.7% |
| Ingreso total | 100% | 100% |

*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 1T21, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,969 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 |
|---|-------------|-----------------|
| Entretenimiento y deportes | 31.2% | 18.3% |
| Moda dama y caballero | 14.0% | 17.9% |
| Tiendas departamentales | 10.0% | 4.8% |
| Otros | 9.4% | 8.2% |
| Restaurantes | 7.4% | 10.3% |
| Salud y belleza | 4.8% | 9.6% |
| Hogar y decoración | 4.5% | 5.0% |
| Comida rápida | 4.2% | 8.5% |
| Tiendas de autoservicio | 3.7% | 1.1% |
| Ropa y calzado deportivo | 4.1% | 5.8% |
| Calzado dama y caballero | 4.1% | 5.5% |
| Telefonía celular y comunicaciones | 1.4% | 2.8% |
| Servicios | 1.2% | 2.1% |
| Total | 100% | 100% |

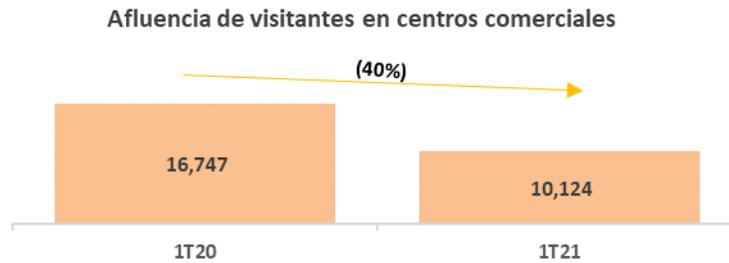
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos de renta fija.

| Principales clientes en función de renta fija mensual | % de renta fija |
|---|-----------------|
| Grupo Inditex | 3.3% |
| Cinemex | 2.1% |
| Grupo Axo | 2.0% |
| Unifin | 1.8% |
| Chubb | 1.8% |
| El Palacio de Hierro | 1.7% |
| Avon | 1.4% |
| Procter & Gamble | 1.2% |
| Cinépolis | 1.2% |
| IB group | 1.2% |
| Total | 17.6% |



Número de visitantes

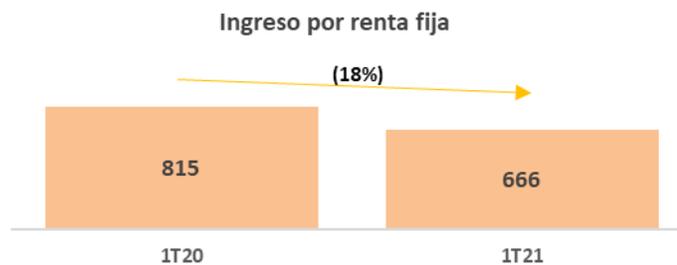
Durante el 1T21, la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 10 millones de visitantes.



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 376 en el 1T21, lo que representa una disminución de 4% comparado con los Ps. 390 por metro cuadrado al 1T20.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 666 millones en el 1T21, mismos que fueron inferiores en 18% comparado con el 1T20. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 74% en Pesos Mexicanos y 26% en Dólar Americano.





Renovación de contratos

Al término del 1T21, se renovaron 42,504 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación anual del 96%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 1T21.

| Año | Número de contratos que vencen | ABR de contratos que vencen | % de superficie que vencen |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2021 | 378 | 107,805 m ² | 14.8% |
| 2022 | 471 | 147,672 m ² | 20.3% |
| 2023 | 488 | 124,703 m ² | 17.1% |
| 2024 | 282 | 96,915 m ² | 13.3% |
| 2025 | 114 | 59,961 m ² | 8.2% |
| + 2026 | 236 | 191,849 m ² | 26.3% |

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2021 se concentra un vencimiento de contratos de 14.8% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo de 2021, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4.3% del ABR y del 3.3% 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 1T21 se realizó tomando 59,249 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 1T21 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 4.0%.



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 74,577 m² de ABR firmada, lo cual representa 45% 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 ²) | Total superficie firmada (m ²) | % |
|---------------------------------|-----------------|------------------------|------------|---|--|------------|
| Uso comercial | | | | | | |
| Masaryk 169 ¹ | 3 | - | - | 1,359 m ² | - | - |
| Explanada Culiacán ¹ | 202 | 137 | 68% | 53,095 m ² | 28,080 m ² | 53% |
| Galerías Metepec | 163 | 92 | 56% | 55,114 m ² | 21,611 m ² | 39% |
| Grand Outlet Riviera Maya | 176 | 79 | 45% | 58,013 m ² | 24,886 m ² | 43% |
| Total | 544 | 308 | 57% | 167,581 m² | 74,577 m² | 45% |

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 1T21.

| Propiedad | 1T21 | |
|---|-----------|-----------------------|
| | Locales | ABR (m ²) |
| Forum Buenavista | 4 | 1,261 |
| Paseo Interlomas | 5 | 1,049 |
| Paseo Arcos Bosques | 1 | 1,043 |
| La Isla Acapulco | 6 | 673 |
| Forum Cuernavaca | 4 | 559 |
| Explanada Pachuca | 4 | 469 |
| Forum Culiacán | 3 | 440 |
| Paseo Querétaro | 3 | 342 |
| La Isla Mérida | 4 | 245 |
| Explanada Puebla | 4 | 175 |
| City Walk | 1 | 56 |
| Total portafolio estabilizado | 39 | 6,312 |
| Explanada Culiacán | 5 | 441 |
| Total portafolio en estabilización | 5 | 441 |
| Total portafolio en operación | 44 | 6,753 |
| Grand Outlet Riviera Maya | 2 | 400 |
| Total portafolio en construcción | 2 | 400 |
| Total comercialización | 46 | 7,153 |



Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 3 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 ¹ | Capex invertido al 1T21 ¹ | Capex por invertir al 1T21 ¹ | Avance de obra | Fecha de apertura estimada |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|--|
| Galerías Metepec | 55,114 m ² | Ps. 2,835,108 | Ps. 1,775,586 | Ps. 1,059,522 | 47% | En revisión |
| Grand Outlet Riviera Maya | 58,013 m ² | Ps. 2,269,249 | Ps. 734,302 | Ps. 1,534,947 | 31% | En revisión |
| Total | 113,127 m² | Ps. 5,104,357 | Ps. 2,509,888 | Ps. 2,594,469 | 39% | |
| Cero5Cien* | 74,405 m ² | Ps. 5,388,861 | Ps. 4,204,495 | Ps. 1,184,365 | 45% | Segundo semestre de 2021 / Primer semestre de 2022 |
| Gran Total | 187,532 m² | Ps. 10,493,218 | Ps. 6,714,384 | Ps. 3,778,834 | 41% | |

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*m² 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



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 58,013 m² de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m² considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de marzo de 2021 el 43% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Brooks Brothers, Rapsodia, Madaluxe, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, BCBG, Amani Outlet, True Religion, Katsuya, Stk, Melting Pot, Aeropostale, Adidas, Abercrombie, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen y Tommy Hilfiger.



| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Ubicación | Riviera Maya, Quintana Roo |
| ABR | 58,013 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 2,269,249 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 734,302 |
| Fecha de entrega estimada | En revisión |

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

| | Porcentaje de contribución a la obra | Al 31 de diciembre 2020 | Al 31 de marzo 2021 |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Excavación y Cimentación | 18% | 98% | 98% |
| Obra Civil | 41% | 30% | 30% |
| Instalaciones y Equipos | 24% | 5% | 5% |
| Acabados y Fachadas | 17% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 31% | 31% |

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



MALLTERTAINMENT

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 m², 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 ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 2,835,108 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,775,586 |
| Fecha de entrega estimada | En revisión |

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

| | Porcentaje de contribución a la obra | Al 31 de diciembre 2020 | Al 31 de marzo 2021 |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Excavación y Cimentación | 13% | 94% | 94% |
| Obra Civil | 43% | 79% | 79% |
| Instalaciones y Equipos | 23% | 5% | 5% |
| Acabados y Fachadas | 21% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 47% | 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 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 105 residencias, al 31 de marzo de 2021 se tenía un avance de 53 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 50%. Se espera que la entrega del proyecto inicie durante 2021.



| | |
|---------------------------------------|--|
| Ubicación | Ciudad de México |
| Superficie vendible | 74,405 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 5,388,861 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 4,204,495 |
| Fecha de entrega estimada | Segundo semestre de 2021 / Primer semestre de 2022 |

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

| | Porcentaje de contribución a la obra | Al 31 de diciembre 2020 | Al 31 de marzo 2021 |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Excavación y Cimentación | 10% | 76% | 82% |
| Obra Civil | 34% | 58% | 59% |
| Instalaciones y Equipos | 16% | 12% | 13% |
| Acabados y Fachadas | 40% | 34% | 36% |
| Avance de Obra | 100% | 43% | 45% |

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Estado de Posición Financiera | Marzo 2021 | Diciembre 2020 | Variación |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| Activos | | | |
| Activo circulante | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 566,079 | 778,191 | (27%) |
| Efectivo restringido | 649,868 | 693,652 | (6%) |
| Cuentas y documentos por cobrar - neto | 1,507,510 | 1,222,553 | 23% |
| Cuentas por cobrar (contingencia) | 256,772 | 250,855 | 2% |
| Inventarios inmobiliarios | 738,265 | 649,762 | 14% |
| Impuestos acreditables | 2,289,130 | 2,261,579 | 1% |
| Anticipo para desarrollo de proyectos | 180,933 | 184,772 | (2%) |
| Partes relacionadas | 965,899 | 976,162 | (1%) |
| Total activo circulante | 7,154,456 | 7,017,526 | 2% |
| Activo no circulante | | | |
| Propiedades de inversión | 58,034,279 | 57,694,331 | 0.6% |
| Inventarios inmobiliarios | 2,784,762 | 2,784,762 | 0% |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - neto | 635,555 | 675,257 | (6%) |
| Anticipo para desarrollo de proyectos | 489,762 | 534,031 | (8%) |
| Inversiones en asociadas y negocio conjunto | 859,426 | 857,807 | 0.2% |
| Instrumentos financieros derivados | 2,437 | 3,973 | (39%) |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferidos | 2,882,737 | 2,882,737 | 0% |
| Activos por derecho de uso | 890,881 | 895,685 | (0.5%) |
| Pagos anticipados y depósitos en garantía | 200,492 | 127,076 | 58% |
| Total activo no circulante | 66,780,331 | 66,455,659 | 0.5% |
| Total activo | 73,934,787 | 73,473,185 | 0.6% |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo circulante | | | |
| Proveedores | 755,587 | 747,667 | 1% |
| Porción circulante de préstamos bancarios | 688,000 | 976,630 | (30%) |
| Porción circulante de Certificados Bursátiles | 2,090,369 | 1,132,383 | 85% |
| Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios | 16,698 | 20,784 | (20%) |
| Partes relacionadas | 117,084 | 117,084 | 0% |
| Acreedores por contrato de arrendamiento | 78,763 | 78,445 | 0.4% |
| Impuesto por pagar | 992,176 | 986,812 | 1% |
| Total pasivo circulante | 4,738,677 | 4,059,805 | 17% |
| Pasivo no circulante | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 17,642,915 | 17,058,883 | 3% |
| Certificados bursátiles | 7,005,995 | 7,671,030 | (9%) |
| Provisión y beneficios a los empleados | 33,338 | 36,268 | (8%) |
| Acreedores por contrato de arrendamiento | 889,525 | 885,916 | 0.4% |
| Rentas, depósitos en garantía y premios | 1,427,376 | 1,410,054 | 1% |
| Instrumentos financieros derivados | 258,506 | 366,988 | (30%) |
| Impuesto a la utilidad causado a largo plazo | 519,571 | 519,571 | 0% |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferido | 10,414,048 | 10,357,105 | 1% |
| Total pasivo no circulante | 38,191,274 | 38,305,815 | (0.3%) |
| Total pasivo | 42,929,951 | 42,365,620 | 1% |
| Capital social | 636,605 | 636,605 | 0% |
| Recompra de acciones | (282,452) | (282,452) | 0% |
| Prima en suscripción de acciones | 9,595,667 | 9,595,667 | 0% |
| Utilidad acumulada | 15,836,142 | 16,029,893 | (1%) |
| Capital contable de la participación controladora | 25,785,962 | 25,979,713 | (0.7%) |
| Participación no controladora | 5,218,874 | 5,127,852 | 2% |
| Total del capital contable | 31,004,836 | 31,107,565 | (0.3%) |
| Total pasivo y capital contable | 73,934,787 | 73,473,185 | 0.6% |



Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Estado Consolidado de Resultados Integrales | 1T21 | 1T20 | Variación 1T21 vs 1T20 |
|---|------------------|--------------------|------------------------|
| Ingresos | | | |
| Ingresos por arrendamiento y premios | 810,593 | 928,825 | (13%) |
| Descuento arrendamiento y premios (contingencia) | (72,233) | 0 | 100% |
| Ingresos por mantenimiento y publicidad | 141,930 | 163,004 | (13%) |
| Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia) | (2,521) | 0 | 100% |
| Ingresos por servicios en inmuebles propios | 39,136 | 84,725 | (54%) |
| Ingresos por servicios inmobiliarios | 5,016 | 5,973 | (16%) |
| Total ingresos de operación | 921,921 | 1,182,527 | (22%) |
| Ingresos por ejecución de obra a terceros | 512 | 2,221 | (77%) |
| Ingresos por venta de inventario inmobiliario | 22,500 | 36,618 | (39%) |
| Total otros ingresos de operación | 23,012 | 38,839 | (41%) |
| Total Ingresos | 944,933 | 1,221,366 | (23%) |
| Costo por ejecución de obra a terceros | (3,430) | (2,531) | 36% |
| Costo por venta de inventario inmobiliario | 0 | (20,916) | 100% |
| Total costos | (3,430) | (23,447) | (85%) |
| Gastos por servicios inmobiliarios | (1,764) | (2,046) | (14%) |
| Gastos por operación de inmuebles propios | (148,782) | (244,079) | (39%) |
| Gastos por servicios de administración | (62,529) | (96,940) | (35%) |
| Amortización y depreciación | (59,985) | (53,415) | 12% |
| Otros ingresos (gastos) Netos | 13,124 | 8,476 | 55% |
| Total de gastos | (259,936) | (388,004) | (33%) |
| Total de costos y gastos | (263,366) | (411,451) | (36%) |
| Utilidad de operación antes de valuación | 681,567 | 809,915 | (16%) |
| Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión | (44,108) | 57,582 | (177%) |
| Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación | 6,343 | 2,061 | 208% |
| Utilidad de operación | 643,802 | 869,558 | (26%) |
| Ingresos financieros | 25,633 | 36,117 | (29%) |
| Gastos financieros | (426,192) | (872,669) | (51%) |
| Efecto Cambiario neto | (289,029) | (1,553,945) | (81%) |
| Costo financiero - neto | (689,588) | (2,390,497) | (71%) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | (45,786) | (1,520,939) | (97%) |
| Impuestos a la utilidad diferida | (56,943) | (17,275) | 230% |
| Utilidad neta consolidada | (102,729) | (1,538,214) | (93%) |
| Utilidad neta consolidada atribuible a: | | | |
| Participación controladora | (193,751) | (1,074,720) | (82%) |
| Participación no controladora | 91,022 | (463,494) | 120% |
| | (102,729) | (1,538,214) | (93%) |



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 2021 y al 31 de marzo de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

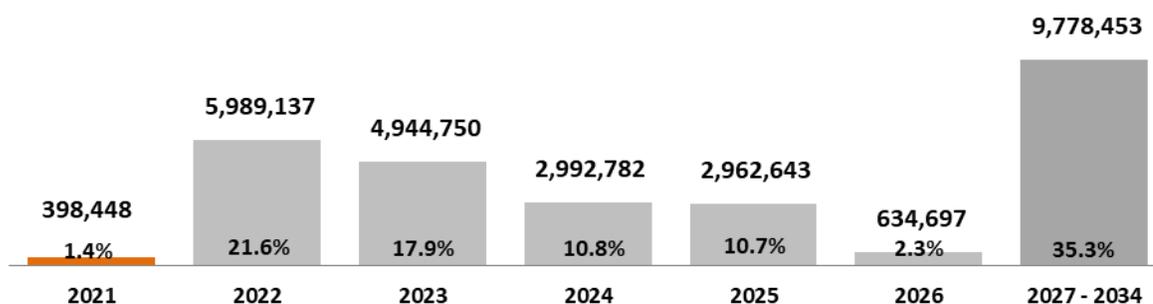
| Conciliación NOI - EBITDA | 1T21 | 1T20 | Var. % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos | 681,567 | 809,915 | (16%) |
| Menos | | | |
| Ingresos por administración de inmuebles de terceros | 0 | 1,670 | (100%) |
| Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹ | 512 | 2,221 | (77%) |
| Ingresos por venta de inventario inmobiliario ² | 0 | 0 | 0% |
| Otros gastos | 13,124 | 8,476 | 55% |
| Gastos de Forum Coatzacoalcos ³ | 10,636 | 11,170 | (5%) |
| Más | | | |
| Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios | 0 | 2,046 | (100%) |
| Costo por ejecución de obra terceros ¹ | 3,430 | 2,531 | 36% |
| Costo por venta de inventario inmobiliario ² | 0 | 0 | 0% |
| Amortización y depreciación | 59,985 | 53,415 | 12% |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0% |
| Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³ | 25,796 | 31,264 | (17%) |
| EBITDA | 746,505 | 875,634 | (15%) |
| Menos | | | |
| Resultado por servicios a terceros | (36,043) | (95,258) | (62%) |
| Utilidad de inventario inmobiliario ² | 22,500 | 15,702 | 43% |
| NOI | 760,049 | 955,190 | (20%) |
| Menos | | | |
| NOI ajustado atribuible a participación no controladora | 123,189 | 178,590 | (31%) |
| NOI proporcional ajustado | 636,860 | 776,600 | (18%) |
| Más | | | |
| Resultado por servicios a terceros | (36,043) | (95,258) | (62%) |
| Utilidad de inventario inmobiliario ² | 22,500 | 15,702 | 43% |
| EBITDA Proporcional ajustado | 623,317 | 697,044 | (11%) |

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*¹



| Análisis de deuda | 1T21 | 4T20 | Var. % |
|--------------------------------------|------------|------------|--------|
| Deuda consolidada* | 27,683,349 | 27,201,941 | 2% |
| Deuda consolidada en pesos* | 20,950,018 | 20,723,686 | 1% |
| Deuda consolidada en dólares* | 326,786 | 324,746 | 0.6% |
| Deuda Proporcional GICSA* | 25,168,459 | 24,711,214 | 2% |
| Relación Prestamo Valor ² | 37% | 37% | 1% |
| % En moneda Local (Ps.) | 76% | 76% | (0.7%) |
| % En moneda extranjera (DlIs) | 24% | 24% | 2% |

* Cifras en Ps. Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda total consolidada / Total Activos.

| Acreditada / Proyecto | Fecha de vencimiento | Saldo actual | | Tasa Base | Margen | Participación GICSA | Saldo deuda proporcional | |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|--------|---------------------|--------------------------|--------------------|
| | | MXN | USD | | | | MXN | USD |
| Paseo Arcos Bosques | 13-nov-22 | - | 116,645,568 | Libor 1M | 2.5 | 50% | - | 58,322,784 |
| Paseo Arcos Bosques | 13-nov-22 | 557,432,133 | - | TIIE 28 días | 2.25 | 50% | 278,716,066 | - |
| Capital Reforma | 01-jun-24 | - | 111,160,051 | Libor 1M | 2.35 | 100% | - | 111,160,051 |
| Paseo Interlomas | 15-dic-27 | 2,089,798,227 | - | TIIE 28 días | 2.50 | 50% | 1,044,899,113 | - |
| Sub total crédito simple | | 2,647,230,360 | 227,805,619 | | | 66% | 1,323,615,180 | 169,482,835 |
| Explanada Culiacán | 20-oct-24 | 608,300,780 | - | TIIE 28 días | 4.00 | 100% | 608,300,780 | - |
| Lomas Altas | 14-oct-25 | 414,559,587 | - | TIIE 28 días | 4.00 | 100% | 414,559,587 | - |
| Sub total créditos en construcción | | 1,022,860,367 | - | | | 100% | 1,022,860,367 | - |
| 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 | 428,980,000 | - | 9.90% | - | 100% | 428,980,000 | - |
| Sub total colocaciones internacionales | | 7,628,980,000 | 100,000,000 | | | 100% | 7,628,980,000 | 100,000,000 |
| GICSA 19 | 24-mar-22 | 1,851,139,601 | - | TIIE 1M | 3.55 | 100% | 1,851,139,601 | - |
| GICSA 15 | 01-dic-22 | 548,218,627 | - | 9.08% | 0.50 | 100% | 548,218,627 | - |
| GICSA 16U | 16-oct-23 | 3,368,116,568 | - | 6.95% | 0.50 | 100% | 3,368,116,568 | - |
| GICSA 17 | 08-dic-23 | 1,065,577,508 | - | TIIE 28 días | 3.35 | 100% | 1,065,577,508 | - |
| GICSA 18U | 13-nov-25 | 2,283,563,115 | - | 8.98% | 0.50 | 100% | 2,283,563,115 | - |
| Sub total certificados bursátiles | | 9,116,615,420 | - | | | 100% | 9,116,615,420 | - |
| Exitus | 17-jun-22 | 127,863,636 | - | - | - | 100% | 127,863,636 | - |
| Sofoplus | 26-nov-22 | 100,000,000 | - | 18.00% | - | 100% | 100,000,000 | - |
| Ficein | 17-feb-23 | 100,000,000 | - | TIIE 28 días | 8.00 | 100% | 100,000,000 | - |
| Ficein | 17-feb-23 | - | 5,000,000 | 4.25% | - | 100% | - | 5,000,000 |
| Fondo H | 23-feb-23 | 100,000,000 | - | 17.00% | - | 100% | 100,000,000 | - |
| Sub total créditos corporativos | | 427,863,636 | 5,000,000 | | | 100% | 427,863,636 | 5,000,000 |
| Deuda total antes ajustes por valuación contable | | 20,843,549,783 | 332,805,619 | | | 91% | 19,519,934,603 | 274,482,835 |
| Total ajustes por valuación contable | | 106,468,171 | (6,019,449) | | | 98% | 116,712,243 | (6,009,525) |
| Deuda total consolidada | | 20,950,017,954 | 326,786,171 | | | 91% | 19,636,646,846 | 268,473,311 |

GICSA cerró el 1T21 con una deuda financiera consolidada de Ps. 27,683 millones y un total de activos de Ps. 73,935 millones y en consecuencia un LTV de 37%. El 41% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 59% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El importe de efectivo y equivalentes de efectivo al primer trimestre del 2021 fue de Ps. 566 millones en comparación con Ps. 778 millones al cierre de 2020, lo cual representa una disminución de 27%. Este decremento es debido a inversiones inmobiliarias y pago de impuestos anuales y provisionales realizados durante el 1T21.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 1T21 fue Ps. 1,764 millones, lo cual presenta un aumento de 20% comparado con el saldo al cierre de 2020 de Ps. 1,473 millones, esto por el incremento en la rotación de la cartera por cobrar y por los convenios firmados en apoyo a los clientes para el diferimiento en el pago de rentas como parte del programa de apoyos Covid-19.

Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 1T21 fue Ps. 738 millones, el cual presenta un incremento del 14% en relación con el monto de Ps. 650 millones al cierre de 2020, fundamentalmente por el avance de obra realizado en el proyecto residencial Cero5Cien.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 57,694 millones al cierre de 2020 a Ps. 58,034 millones al cierre del 1T21, principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 1T21 fue Ps. 200 millones, el cual presenta un aumento del 58% comparado con los Ps. 127 millones de pesos al cierre de 2020, esto por el reconocimiento de impuestos prediales y seguros, los cuales se reconocerán en el estado de resultados paulatinamente.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Los certificados Bursátiles a corto plazo al 31 de marzo del 2021 tuvieron un incremento de 85%, esto porque la emisión GICSA 19 vence en marzo 2022.



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 1T21 el importe registrado fue de Ps. 921 millones, presentando un decremento del 22% con respecto a los Ps. 1,182 millones en el 1T20. Esto, por los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19 y por el impacto derivado de las restricciones sanitarias a principios del 2021. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 1T21 se reconocieron Ps. 75 millones por descuentos a nuestros clientes en apoyo por Covid-19, estos descuentos se reconocen según la enmienda a la IFRS 16, la cual establece que cualquier modificación y/o descuento a un contrato de arrendamiento relacionado a la contingencia por Covid-19, se reconocerá conforme a la vida remanente de cada contrato.

Total otros ingresos de operación.

Al 1T21 el importe registrado fue de Ps. 23 millones, presentando una disminución del 41% con respecto al importe registrado en el 1T20 de Ps. 39 millones, el cual fue generado por un menor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien, esto, porque desde el mes de diciembre y hasta febrero 2021, el semáforo epidemiológico en la Ciudad de México regresó a rojo, por lo cual el avance de la construcción en las unidades vendidas fue menor.

Total de costos y gastos.

Al 1T21, los costos fueron de Ps. 3,430 millones, presentando un decremento de 85% con respecto al importe registrado en el 1T20, el cual fue generado por un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien, debido a las restricciones sanitarias establecidas por la autoridad.

Por otra parte, el total de gastos disminuyó 33%, pasando de Ps. 388 millones en el 1T20 a Ps. 260 millones en el 1T21, principalmente por la estrategia de reducción de gastos a nivel corporativo y operativo. El gasto de proyectos en operación disminuyó 39% y los gastos corporativos disminuyeron 35%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

Al 1T21, la utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 16 % totalizando Ps. 681 millones. Esto se debe al reconocimiento de apoyos otorgados a clientes por Covid-19 y por el impacto derivado de las restricciones sanitarias a principios del 2021.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 760 millones y Ps. 637 millones, respectivamente, con decrementos de 20% y 18%, comparado con el 1T20.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 747 y Ps. 623 millones, respectivamente, con decrementos de 15% y 11%, respectivamente, comparado con el 1T20.



Conferencia telefónica

**GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Primer Trimestre 2021**

Jueves 29 de abril del 2021

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Isaac Cababie – Director General Adjunto

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 830 2596 E.E.U.U.

1 (785) 424 1744 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: 44272

Cobertura de analistas

| | | |
|----------------|-------------------------------|--|
| Actinver | Pablo Duarte León | pduarte@actinver.com.mx |
| Banorte IXE | Valentín III Mendoza Balderas | valentin.mendoza@banorte.com |
| BBVA Bancomer | Francisco Chávez Martínez | f.chavez@bbva.com |
| J.P. Morgan | Adrián Huerta | adrian.huerta@jpmorgan.com |
| Morgan Stanley | Nikolaj Lippmann | nikolaj.lippmann@morganstanley.com |



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 2021, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once 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 965,360 m² y un ABR Proporcional de 826,146 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de responsabilidad

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