



RESULTADOS DEL SEGUNDO 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 SEGUNDO TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, México a 28 de julio 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 segundo trimestre ("2T20") y de los seis meses ("6M20") del periodo terminado al 30 de junio 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

- Con el fin de preservar liquidez y mantener la operatividad del negocio en las mejores condiciones y en beneficio de nuestros inversionistas, clientes, proveedores y acreedores financieros, durante el 2T20 se realizaron acuerdos para implementar medidas de apoyo que minimicen el impacto del Covid-19 en el negocio. En resumen se realizaron las siguientes acciones:
 - **Acciones financieras**
 - Reducción del 36% en el gasto operativo, 59% en el gasto corporativo y en la inversión de proyectos en desarrollo.
 - Para los créditos a nivel proyecto se lograron negociaciones con instituciones bancarias para diferir las amortizaciones de capital por un periodo promedio de 6 meses y en los créditos de proyectos en desarrollo se difirieron amortizaciones de capital y pago de interés. Con esas negociaciones logramos diferir durante esta crisis obligaciones financieras por un monto aproximado de Ps. 328 millones.
 - Para los certificados bursátiles locales (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), se realizaron Asambleas de Tenedores, en las que se aprobaron, modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses. Con esto se realizará la capitalización de un monto aproximado de Ps. 550 millones.
 - Como parte de nuestra estrategia para disminuir nuestra deuda corporativa realizamos las siguientes acciones:
 - El 23 de abril del 2020 se realizó la compra de 5 millones de títulos de la emisión GICSA 19, con esta adquisición el saldo insoluto de la emisión GICSA 19 quedó en Ps. 1,591 millones (de un monto original de Ps. 2,500 millones).
 - En concordancia con la reducción gradual de tasas por el Banco de México, cancelamos anticipadamente coberturas de tasa que cubrían un monto Ps. 8,390 millones, con un costo aproximado de Ps. 164 millones, con este ajuste nuestra cobertura de tasa es de 67% TIEE y 82% Libor.



- El 21 de julio del 2020, se acordó con Goldman Sachs la cancelación del crédito puente (Interim Loan) asignado al portafolio de 9 propiedades, con este acuerdo se disminuye la deuda por un monto de Ps. 2,750 millones.
- Se realizaron programas y planes de apoyo a nuestros arrendatarios para la regularización de pagos y descuentos diferidos en el pago de las rentas.
 - A la fecha se han firmado cerca de 800 convenios, 340 están próximos a firmarse y se han enviado 140 notificaciones, que en promedio corresponden al 50% de descuento de la renta fija de abril a junio y que está sujeto a la regularización de sus adeudos y al cumplimiento de sus obligaciones en los meses subsecuentes del 2020.
 - Con la firma de estos acuerdos y a pesar del entorno sumamente negativo generado por esta pandemia, hemos logrado recuperar cerca del 60% de nuestros flujos de efectivo regulares, así mismo, nos permite atenuar el impacto en el reconocimiento de los ingresos en nuestros estados financieros.
- **Acciones Operativas y Sanitarias**
 - Implementamos protocolos sanitarios y respetamos las medidas sanitarias decretadas y sugeridas por las autoridades de las localidades en las que operamos.
 - Hemos reforzado nuestros esfuerzos de sanidad y limpieza, intensificamos el monitoreo y mantenimiento de aires acondicionados, instalamos estaciones de gel anti-bacterial en los accesos e interior de nuestros centros comerciales, toma de temperatura y tapetes sanitizantes en los accesos, uso obligatorio de cubrebocas, distancia mínima de 1.5 metros y en el corporativo regaderas sanitizantes para nuestros colaboradores.
 - Todos nuestros centros comerciales operan con el aforo permitido por la autoridad de cada localidad. Nuestras afluencias poco a poco se han estado restableciendo de acuerdo a las condiciones de movilidad de cada localidad.
 - El soporte tecnológico con el que contamos nos ha permitido dar continuidad a las operaciones a distancia y monitorear constantemente la salud de nuestro personal. Desde el 13 de julio reanudamos la actividad presencial en el corporativo, alternando semanalmente el trabajo desde casa y presencial, nuestros colaboradores que forman parte del grupo de personas vulnerables seguirán trabajando vía remota.

Operativos

- GICSA reportó un total de 912,162 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 2T20. El ABR proporcional de la Compañía es de 84.7% equivalente a 772,978 m². Esto representa un crecimiento de 9% total y 11% proporcional, comparado con el 2T19.
- Al término del 2T20, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 98%.



- Durante el 2T20, 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 2T20 fue de Ps. 393 y de Ps. 387 en el portafolio total, un incremento de 12.9% y 11.2%, respectivamente, comparado con el 2T19.
- Al cierre del 2T20, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4%, cifra superior a la inflación registrada.

Financieros

- El ingreso por renta fija fue de Ps. 712 millones en el 2T20, lo que representa un decremento de 3% comparado con el 2T19.
- En el 2T20 el NOI consolidado y proporcional alcanzó los Ps. 789 millones y Ps. 663 millones, respectivamente, con decrementos de 7% y 2% comparado con el 2T19.
- El EBITDA consolidado fue de Ps. 730 millones, un decremento de 4% y el EBITDA proporcional tuvo un crecimiento de 3%, alcanzando Ps. 604 millones generados durante el 2T20.
- Al cierre del 2T20, la utilidad antes de efectos de valuación fue de Ps. 667 millones.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 2T20 fue de Ps. 29,672 millones y Ps. 26,981 millones, respectivamente. El LTV consolidado fue de 40%. Con el acuerdo firmado el 21 de julio nuestra deuda consolidada disminuye a Ps. 26,922 millones, alcanzando un LTV de 37%.

Pipeline

- Como medida preventiva y para preservar la liquidez de la Compañía, desde marzo 2020 se detuvo la inversión en todos nuestros nuevos desarrollos con excepción de Explanada Culiacán, cuyo avance excedía el 90%, Cero5Cien el cual se autoconstruye con la cobranza de las ventas ya realizadas.
- Debido a las restricciones sanitarias, Explanada Culiacán y Cero5Cien reiniciaron su proceso de construcción durante la segunda semana de junio, presentando avances generales al cierre del 2T20 de 96% y 39%, respectivamente.
- Respecto al avance de obra, en el 2T20 se invirtieron Ps. 86 millones en los centros comerciales en desarrollo y Ps. 25 millones en Cero5Cien.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Como es bien sabido, este trimestre se caracterizó por presentar ya de hecho y de lleno los efectos de la pandemia Covid-19, así como, por la gran incertidumbre sobre la verdadera profundidad de sus efectos en el corto, mediano y largo plazo. GICSA no ha sido inmune y si bien, los efectos de esta crisis aún no se ven reflejados de manera significativa en nuestros estados financieros, sí han afectado nuestra habilidad para recolectar efectivo de nuestros clientes debido a las caídas en sus ventas.

En las últimas semanas, el gobierno federal mexicano en conjunto con las autoridades locales y municipales en México, implementaron un semáforo de cuatro colores (verde, amarillo, naranja y rojo) para medir el nivel de riesgo de cada estado y el cual se actualiza semanalmente, estos colores además indican que tipo de actividades pueden reiniciar operaciones y el aforo permitido. Todos nuestros centros comerciales tienen negocios esenciales, por lo que se han mantenido abiertos con el aforo permitido por las autoridades, en cumplimiento de protocolos de higiene en los accesos e interior de las propiedades, además, paulatinamente se ha ido transitando hacia el semáforo naranja, lo que nos ha permitido abrir más giros de negocio y nuestros tráfico paulatinamente han incrementado de acuerdo a las indicaciones de cada localidad. A la fecha tenemos operando el 58% de nuestros locales comerciales en todo el portafolio.

Para preservar nuestra liquidez nos dimos a la tarea de concretar acuerdos con instituciones de crédito y tenedores de certificados bursátiles para adaptar las condiciones de diversos financiamientos a las circunstancias actuales.

Derivado de ello, se acordó con los tenedores de certificados bursátiles locales la capitalización de intereses por un plazo de hasta 9 meses y para los créditos a nivel proyecto se lograron negociaciones con instituciones bancarias para diferir las amortizaciones de capital por un periodo promedio de 6 meses y en los créditos de proyectos en desarrollo se difirieron amortizaciones de capital y pago de interés. Con esas negociaciones logramos diferir obligaciones financieras por un monto aproximado de Ps. 870 millones durante 2020.

Además, como parte de nuestra estrategia para reducir la deuda corporativa, adquirimos Ps. 500 millones en títulos de la emisión GICSA 19. Así mismo, el 21 de julio acordamos con Goldman Sachs la cancelación del crédito puente (Interim Loan) por un monto de Ps. 2,750 millones, disminuyendo la deuda consolidada a Ps. 26,922 millones, con un LTV de 37% al cierre de julio.

Con nuestros clientes se realizaron programas y planes de apoyo para la regularización de pagos y descuentos diferidos en el pago de las rentas, los cuales en promedio consideran 50% de descuento en las rentas de abril a junio, mismos que están sujetos a la regularización de sus adeudos y al cumplimiento de sus obligaciones en los meses subsecuentes del 2020. Con esta medida logramos recuperar el 60% de nuestra cobranza.

Adicionalmente, tomamos medidas de reducción en el gasto operativo y corporativo, logrando una reducción cercana al 40% de nuestros gastos durante el resto del 2020. Asimismo se detuvo la inversión en todos nuestros nuevos desarrollos con excepción de Explanada Culiacán, cuyo avance excedía el 90%, Cero5Cien el cual se autoconstruye con la cobranza de las ventas ya realizadas.

Nuestra experiencia de más de 30 años en la industria, las crisis que hemos afrontado en el pasado y la cercanía y confianza de nuestros clientes, proveedores e inversionistas han contribuido a que, a pesar de este entorno adverso, nuestros resultados del 2T20 no sean tan desfavorables.



En la parte operativa, nuestra ocupación se mantuvo estable en el 90% y nuestra tasa de renovación se mantuvo en 98%. El lease spread fue superior a la inflación, con 4.1% y la renta promedio incrementó 13% con relación al 2T19, alcanzando los Ps. 393 por metro cuadrado.

Nuestras cifras financieras tuvieron variaciones moderadas comparado con la situación que vivimos, el NOI consolidado fue de Ps. 789 millones y el NOI proporcional de Ps. 663 millones durante en el 2T20, los cuales presentaron una disminución del 7% y 2%, respectivamente con relación al 2T19. El EBITDA consolidado fue de Ps. 729 millones y el EBITDA proporcional alcanzó Ps. 604 millones, con variaciones del -4% y 3%, respectivamente.

Nuestra prioridad continúa siendo 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. Seguiremos tomando 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.

Ciertamente, esta pandemia es un acontecimiento sin precedentes, que trae consigo grandes desafíos, nuestra experiencia, solidez, así como el gran esfuerzo y entusiasmo de todos nuestros colaboradores nos coloca en una situación favorable para enfrentarlos y salir 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 912,162 m² 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; de esta manera, se espera que las 4 propiedades en construcción sumen 74,405 m² de área vendible y 166,340 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	2T20	2T19	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	912,162	836,458	9%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	772,978	697,616	11%
Porcentaje de participación del ABR total	85%	83%	2%
Tasa de ocupación ¹	90%	91%	-0.8%
Duración promedio de los contratos (años)	3.0	3.2	-5%
Renta Promedio ¹ / m ²	Ps. 393	Ps. 349	13%
Tasa de Renovación	98.1%	97.6%	0.4%
Lease spread	4.1%	10.2%	-60%

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

Indicadores Financieros (miles de pesos)	2T20	2T19	Var. %	6M20	6M19	Var. %
Ingreso total de las propiedades ²	Ps. 943,895	Ps. 1,066,479	-11%	Ps. 2,102,711	Ps. 2,104,771	-0.1%
Ingreso total de las propiedades ² proporcional	Ps. 791,918	Ps. 855,343	-7%	Ps. 1,735,700	Ps. 1,694,020	2%
Ingreso total de las propiedades ² (sin premios)	Ps. 915,935	Ps. 992,841	-8%	Ps. 2,047,950	Ps. 1,979,945	3%
Ingreso total de las propiedades ² proporcional (sin premios)	Ps. 767,022	Ps. 795,704	-4%	Ps. 1,689,065	Ps. 1,588,816	6%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 789,067	Ps. 850,570	-7%	Ps. 1,744,257	Ps. 1,676,728	4%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 663,189	Ps. 679,496	-2%	Ps. 1,403,182	Ps. 1,344,874	4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³	84%	80%	5%	83%	80%	4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³	84%	79%	5%	81%	79%	2%
EBITDA	Ps. 729,805	Ps. 756,704	-4%	Ps. 1,605,440	Ps. 1,537,973	4%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 603,927	Ps. 585,630	3%	Ps. 1,264,365	Ps. 1,206,120	5%
Deuda Financiera	Ps. 29,671,948	Ps. 24,361,338	22%	Ps. 29,671,948	Ps. 24,361,338	22%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 26,980,671	Ps. 21,752,815	24%	Ps. 26,980,671	Ps. 21,752,815	24%
LTV	40%	36%	14%	40%	36%	14%

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

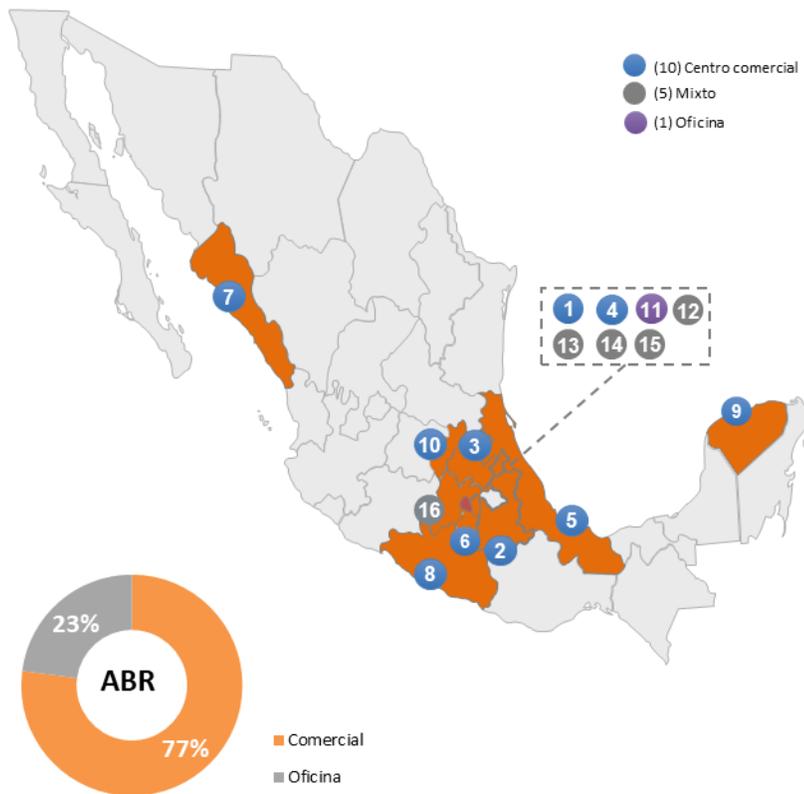
³ NOI / Ingresos de las propiedades



Portafolio en operación

Distribución geográfica del portafolio en operación

Al cierre del 30 de junio 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 Coatzacoalcos. Al terminó del 2T20 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	912,162 m ² / 772,978 m ²
Tasa de ocupación ²	90.5%

¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.

² 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 2T20.

1 City Walk	Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,506 m ² Ocupación: 90%	2 Explanada Puebla	Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 84,852 m ² Ocupación: 95%
3 Explanada Pachuca	Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 74,963 m ² Ocupación: 79%	4 Forum Buenavista	Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 95,080 m ² Ocupación: 97%
5 Forum Coatzacoalcos	Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,347 m ² Ocupación: 81%	6 Forum Cuernavaca	Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 58,121 m ² Ocupación: 84%
7 Forum Culiacán	Ubicación: Sinaloa Apertura ¹ : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,680 m ² Ocupación: 91%	8 La Isla Acapulco	Ubicación: Guerrero Apertura ¹ : 2008 ABR: 33,653 m ² Ocupación: 83%
9 La Isla Mérida	Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,573 m ² Ocupación: 91%	10 Paseo Querétaro	Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 81,148 m ² Ocupación: 94%
11 Torre E3	Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m ² Ocupación: 96%	12 Capital Reforma	Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,678 m ² Ocupación: 95%
13 Masaryk 111	Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,435 m ² Ocupación: 98%	14 Masaryk 169	Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,616 m ² Ocupación: -
15 Paseo Arcos Bosques	Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 92,149 m ² Ocupación: 84% Habitaciones: 135	16 Paseo Interlomas	Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011/2018 ABR ² : 143,103 m ² Ocupación: 87%



Propiedades del portafolio en operación

Al 30 de junio de 2020, el portafolio de GICSA se conforma por 912,162 m² 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% corresponde a propiedades de uso comercial, 36% a propiedades de uso mixto (16% uso comercial y 20% oficinas) y 3% a oficinas.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 30 de junio de 2020:

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%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,080	100%	95,080	10%	97%	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%	84%	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%	91%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	81,148	100%	81,148	9%	94%	3,163
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,852	100%	84,852	9%	95%	2,000
Sub total comercial			485,960	96%	464,402	53%	91%	19,612
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	3%	96%	1,617
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	3%	96%	1,617
<i>Uso mixto</i>								
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	143,103	50%	71,552	16%	87%	5,478
Sub total mixto			322,365	64%	204,739	35%	89%	11,707
Total portafolio estabilizado			831,583	83%	692,398	91%	90%	32,936
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,963	100%	74,963	8%	79%	2,411
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	0.5%	-	-
Total portafolio en estabilización			80,579	100%	80,579	9%	73%	2,630
Total Portafolio en operación			912,162	85%	772,978	100%	89%	35,566

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2020



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros del portafolio al 30 de junio 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 m ²		
	2T20	2T19	2T20	Var. %	2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	90%	3,743	3,768	-0.7%	4,396	4,911	-10%	3,567	3,746	-5%	3,567	3,746	-5%	432	424	2%
Forum Buenavista	97%	60,110	78,152	-23%	78,198	128,069	-39%	52,241	99,562	-48%	52,241	99,562	-48%	280	277	1%
Forum Coatzacoalcos	81%	14,700	22,237	-34%	20,622	32,654	-37%	14,859	22,148	-33%	7,430	11,074	-33%	241	271	-11%
Forum Cuernavaca	84%	28,127	35,428	-21%	36,751	47,082	-22%	31,211	38,378	-19%	31,211	38,378	-19%	316	285	11%
Forum Culiacán	91%	40,056	43,080	-7%	53,770	60,208	-11%	49,463	56,399	-12%	49,463	56,399	-12%	377	361	5%
La Isla Acapulco	83%	13,657	16,019	-15%	18,845	26,018	-28%	13,005	16,688	-22%	10,924	14,018	-22%	198	202	-2%
La Isla Mérida	91%	36,676	37,312	-2%	47,093	52,608	-10%	39,040	31,556	24%	39,040	31,556	24%	385	282	37%
Paseo Querétaro	94%	48,940	47,505	3%	70,682	77,424	-9%	60,773	57,463	6%	60,773	57,463	6%	322	270	19%
Explanada Puebla	95%	38,935	32,576	20%	54,990	43,526	26%	47,505	31,136	53%	47,505	31,136	53%	247	213	16%
Sub total comercial	91%	284,944	316,076	-10%	385,147	472,500	-18%	311,662	357,074	-13%	302,152	343,330	-12%	296	269	10%
Uso oficinas																
Torre E 3	96%	47,733	38,941	23%	57,015	48,368	18%	50,625	38,856	30%	50,625	38,856	30%	703	586	20%
Sub total oficinas	96%	47,733	38,941	23%	57,015	48,368	18%	50,625	38,856	30%	50,625	38,856	30%	703	586	20%
Uso mixto																
Capital Reforma	95%	89,980	82,726	9%	113,876	103,638	10%	96,744	87,658	10%	96,744	87,658	10%	556	492	13%
Masaryk 111	98%	49,129	34,866	41%	59,663	44,375	34%	53,895	36,017	50%	53,895	36,017	50%	648	531	22%
Paseo Arcos Bosques	84%	124,596	153,356	-19%	150,169	203,605	-26%	126,754	169,977	-25%	63,377	84,988	-25%	672	575	17%
Paseo Interlomas y ampliación	87%	81,304	110,438	-26%	127,601	172,738	-26%	106,449	139,734	-24%	53,225	69,867	-24%	327	320	2%
Sub total mixto	89%	345,009	381,406	-10%	451,309	524,357	-14%	383,842	433,386	-11%	267,241	278,530	-4%	496	447	11%
Total portafolio estabilizado	90%	677,686	736,424	-8%	893,471	1,045,225	-15%	746,129	829,316	-10%	620,017	660,717	-6%	393	349	13%
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Pachuca	79%	34,241	-	100%	43,530	-	100%	36,043	-	100%	36,043	-	100%	293	-	100%
Total portafolio en estabilización	79%	34,241	-	100%	43,530	-	100%	36,043	-	100%	36,043	-	100%	293	-	100%
Premios proyectos en desarrollo																
	-	-	-	-	6,894	21,253	-68%	6,894	21,253	-68%	7,128	18,779	-62%	-	-	-
Total del portafolio en operación	90%	711,927	736,424	-3%	943,895	1,066,479	-11%	789,067	850,570	-7%	663,189	679,496	-2%	387	349	11%

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

Portafolio en operación	Tasa de ocupación		Renta fija (Ps. Miles)		Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
	2T20	6M20	6M19	Var. %	6M20	6M19	Var. %	6M20	6M19	Var. %	6M20	6M19	Var. %	2T20	2T19	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	90%	7,579	7,574	0.1%	9,269	9,733	-5%	7,550	7,452	1%	7,550	7,452	1%	432	424	2%
Forum Buenavista	97%	141,270	156,460	-10%	199,569	250,306	-20%	147,611	194,483	-24%	147,611	194,483	-24%	280	277	1%
Forum Coatzacoalcos	81%	33,930	44,956	-25%	51,886	67,423	-23%	34,954	46,893	-25%	17,477	23,447	-25%	241	271	-11%
Forum Cuernavaca	84%	61,649	68,799	-10%	82,534	91,480	-10%	68,403	74,995	-9%	68,403	74,995	-9%	316	285	11%
Forum Culiacán	91%	84,919	86,371	-2%	134,573	142,328	-5%	121,800	123,289	-1%	121,800	123,289	-1%	377	361	5%
La Isla Acapulco	83%	28,905	32,492	-11%	46,583	52,938	-12%	30,988	34,213	-9%	26,300	28,739	-9%	198	202	-2%
La Isla Mérida	91%	75,043	70,226	7%	100,775	97,050	4%	77,295	58,109	33%	77,295	58,109	33%	385	282	37%
Paseo Querétaro	94%	101,587	84,494	20%	148,443	134,278	11%	122,784	96,705	27%	122,784	96,705	27%	322	270	19%
Explanada Puebla	95%	80,878	64,998	24%	110,284	87,240	26%	92,955	64,509	44%	92,955	64,509	44%	247	213	16%
Sub total comercial	91%	615,760	616,369	-0.1%	883,916	932,776	-5%	704,341	700,648	1%	681,906	671,727	2%	296	269	10%
Uso oficinas																
Torre E 3	96%	86,404	78,462	10%	108,351	97,142	12%	93,669	79,381	18%	93,669	79,381	18%	703	586	20%
Sub total oficinas	96%	86,404	78,462	10%	108,351	97,142	12%	93,669	79,381	18%	93,669	79,381	18%	703	586	20%
Uso mixto																
Capital Reforma	95%	180,112	166,902	8%	229,234	209,824	9%	198,903	178,158	12%	198,903	178,158	12%	556	492	13%
Masaryk 111	98%	87,443	70,843	23%	105,700	89,488	18%	92,138	74,273	24%	92,138	74,273	24%	648	531	22%
Paseo Arcos Bosques	84%	289,739	314,828	-8%	356,229	403,542	-12%	303,238	337,739	-10%	151,619	168,870	-10%	672	575	17%
Paseo Interlomas y ampliación	87%	199,727	207,701	-4%	313,873	323,747	-3%	263,701	258,277	2%	131,851	129,139	2%	327	320	2%
Sub total mixto	89%	757,021	760,273	-0.4%	1,005,036	1,026,601	-2%	857,980	848,447	1%	574,511	550,439	4%	496	447	11%
Total portafolio estabilizado	90%	1,459,185	1,455,105	0.3%	1,997,303	2,056,519	-3%	1,655,990	1,628,476	2%	1,350,085	1,301,547	4%	393	349	13%
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Pachuca	79%	67,881	-	100%	89,790	-	100%	72,649	-	100%	36,043	-	100%	293	-	100%
Total portafolio en estabilización	79%	67,881	-	100%	89,790	-	100%	72,649	-	100%	36,043	-	100%	293	-	100%
Premios proyectos en desarrollo																
	-	-	-	-	15,617	48,252	-68%	15,617	48,252	-68%	17,054	43,327	-61%	-	-	-
Total del portafolio en operación	90%	1,527,065	1,455,105	5%	2,102,711	2,104,771	-0.1%	1,744,257	1,676,728	4%	1,403,182	1,344,874	4%	387	349	11%

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	2T20	2T19	6M20	6M19
Renta fija	75.4%	69.1%	72.6%	69.1%
Renta variable	0.7%	2.4%	2.9%	3.3%
Premios (guantes)	3.0%	6.9%	2.6%	5.9%
Estacionamiento	1.8%	4.5%	3.8%	4.3%
Mantenimiento y publicidad	16.1%	13.1%	14.7%	13.2%
Servicios y otros	3.0%	4.0%	3.4%	4.2%
Ingreso total	100%	100%	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 2T20, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,882 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	15.5%	19.7%
Entretenimiento y deportes	33.9%	19.5%
Restaurantes	9.7%	14.1%
Salud y belleza	3.2%	7.5%
Tiendas departamentales	15.0%	6.6%
Comida rápida	2.8%	6.4%
Ropa y calzado deportivo	4.0%	5.9%
Otros	4.2%	5.9%
Hogar y decoración	3.5%	4.8%
Calzado dama y caballero	1.8%	3.6%
Telefonía celular y comunicaciones	1.4%	2.7%
Servicios	1.1%	2.1%
Tiendas de autoservicio	3.8%	1.1%
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	3.0%
Unilever	2.0%
Chubb	1.8%
Unifin	1.8%
Grupo Axo	1.7%
Cinemex	1.7%
El Palacio de Hierro	1.5%
Avon	1.5%
Procter & Gamble	1.1%
Cinépolis	1.1%
Total	17.2%



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 393 en el 2T20, lo que representa un incremento de 12.9% comparado con los Ps. 349 por metro cuadrado al 2T19.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 712 millones en el 2T20, mismos que fueron inferiores en un 3.3%. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 68.8% en Pesos Mexicanos y 31.2% en Dólar Americano.

Renovación de contratos

Al cierre del segundo trimestre se renovaron 89,788 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.1%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 2T20.

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2020	341	83,659 m ²	10.3%
2021	421	122,377 m ²	15.1%
2022	480	162,799 m ²	20.1%
2023	361	124,338 m ²	15.3%
2024	160	91,918 m ²	11.3%
+ 2024	119	225,586 m ²	27.8%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2020 se concentra un vencimiento de contratos de 10.3% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio de 2020, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 3.9% 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 2T20 se realizó tomando 77,552 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 2T20 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 4.1%, 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 133,366 m² de ABR firmada, lo cual representa 55% 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	1	-	-	1,359 m ²	-	-
Explanada Pachuca ¹	205	185	90%	74,963 m ²	59,117 m ²	79%
Explanada Culiacán	202	140	69%	53,213 m ²	29,128 m ²	55%
Galerías Metepec	163	92	56%	55,114 m ²	21,611 m ²	39%
Grand Outlet Riviera Maya	174	71	41%	58,013 m ²	23,510 m ²	41%
Total	745	488	257%	242,662 m²	133,366 m²	55%

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 2T20.

Propiedad	1T20		2T20		6M20	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)
City Walk	1	48	-	-	1	48
Forum Buenavista	-	-	1	1,586	1	1,586
Forum Coatzacoalcos	4	213	-	-	4	213
Forum Cuernavaca	8	1,377	-	-	8	1,377
Forum Culiacán	3	583	-	-	3	583
La Isla Acapulco	2	120	-	-	2	120
La Isla Mérida	3	677	-	-	3	677
Paseo Querétaro	4	851	1	1,666	5	2,517
Explanada Puebla	7	742	-	-	7	742
Paseo Arcos Bosques	3	167	-	-	3	167
Paseo Interlomas	2	257	1	112	3	369
Total portafolio estabilizado	37	5,034	3	3,364	40	8,398
Explanada Pachuca	1	3,533	-	-	1	3,533
Total portafolio en estabilización	1	3,533	-	-	1	3,533
Total portafolio en operación	38	8,567	3	3,364	41	11,930
Explanada Culiacán	6	392	-	-	6	392
Grand Outlet Riviera Maya	4	1,345	1	45	5	1,390
Total portafolio en construcción	10	1,737	1	45	11	1,782
Total comercialización	48	10,304	4	3,409	52	13,712



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 ¹	Capex invertido al 2T20 ¹	Capex por invertir al 2T20 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Explanada Culiacán	53,213 m ²	Ps. 1,510,959	Ps. 1,498,072	Ps. 12,887	96%	Segundo semestre de 2020
Galerías Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,835,108	Ps. 1,765,788	Ps. 1,069,320	47%	En revisión
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 718,137	Ps. 1,551,112	31%	En revisión
Total	166,340 m²	Ps. 6,615,316	Ps. 3,981,997	Ps. 2,633,319	58%	
Cero5Cien*	74,405 m ²	Ps. 5,322,220	Ps. 3,816,821	Ps. 1,505,399	39%	Primer semestre de 2021 / Segundo semestre de 2021
Gran Total	240,745 m²	Ps. 11,937,536	Ps. 7,798,818	Ps. 4,138,718	53%	

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



Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto Malltainment 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 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el segundo semestre de 2020. Al cierre del 2T20 el 55% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Tomateros, Coppel, Suburbia, True Religion, Under Armour, Original Penguin, Guess, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Promoda, Levi's, Aéropostale y Adidas.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	53,213 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,510,959
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,498,072
Fecha de entrega estimada	Segundo semestre de 2020

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2020	Al 30 de junio 2020
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	99%	99%
Instalaciones y Equipos	16%	89%	92%
Acabados y Fachadas	13%	66%	79%
Avance de Obra	100%	93%	96%

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 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 30 de junio de 2020 el 41% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Katsuya, Rapsodia, Brooks Brothers, True Religion, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, BCBG, Guess, Levi's, Adidas, Aéropostale, Abercrombie, STK, Melting Pot, Funtopia y Contender.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 718,137
Fecha de entrega estimada	En revisión

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2020	Al 30 de junio 2020
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. 1,765,788
Fecha de entrega estimada	En revisión

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2020	Al 30 de junio 2020
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 106 residencias, al 30 de junio 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 2021.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	74,405 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,322,220
Capex a la fecha ¹	Ps. 3,816,821
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2021 / Segundo semestre de 2021

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2020	Al 30 de junio 2020
Excavación y Cimentación	10%	73%	73%
Obra Civil	34%	55%	56%
Instalaciones y Equipos	16%	10%	10%
Acabados y Fachadas	40%	26%	27%
Avance de Obra	100%	38%	39%

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



Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2020	Diciembre 2019	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo (ver detalle en página siguiente)	587,556	2,954,751	-80%
Efectivo restringido	2,620,997	2,735,300	-4%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,217,842	704,016	73%
Inventarios inmobiliarios	3,380,161	3,276,753	3%
Impuestos acreditables	1,968,844	1,250,041	58%
Anticipo para desarrollo de proyectos	780,745	687,246	14%
Partes relacionadas	1,352,293	1,038,985	30%
Total activo circulante	11,908,438	12,647,092	-6%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	56,616,563	55,544,200	2%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	707,816	762,642	-7%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	848,746	843,178	0.7%
Instrumentos financieros derivados	5,813	0	100%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	1,985,300	1,978,780	0.3%
Activos por derecho de uso	905,291	944,808	-4%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	400,350	289,234	38%
Total activo no circulante	61,469,879	60,362,842	2%
Total activo	73,378,317	73,009,934	1%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	671,001	651,090	3%
Porción circulante de préstamos bancarios	553,084	820,516	-33%
Certificados Bursátiles	1,087,597	90,021	1108%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	10,835	13,908	-22%
Partes relacionadas	215,835	117,579	84%
Acreedores por contrato de arrendamiento	76,080	83,871	-9%
Impuesto por pagar	593,186	423,457	40%
Total pasivo circulante	3,207,618	2,200,442	46%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	20,583,561	18,990,050	8%
Certificados bursátiles	7,096,184	8,411,422	-16%
Provisión de beneficios a los empleados	41,603	57,563	-28%
Acreedores por contrato de arrendamiento	883,682	870,089	2%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,410,280	1,256,254	12%
Instrumentos financieros derivados	357,333	212,972	68%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	564,495	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	9,325,353	9,323,884	0%
Total pasivo no circulante	40,262,491	39,686,729	1%
Total pasivo	43,470,109	41,887,171	4%
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(283,130)	(280,771)	1%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	14,785,633	15,699,953	-6%
Capital contable de la participación controladora	24,734,775	25,651,454	-4%
Participación no controladora	5,173,433	5,471,309	-5%
Total del capital contable	29,908,208	31,122,763	-4%
Total pasivo y capital contable	73,378,317	73,009,934	1%



Integración y actualización del efectivo en caja al 30 de junio del 2020

INTEGRACIÓN DE EFECTIVO AL 30 DE JUNIO DEL 2020		
(Cifras en miles de pesos)		
Compañías	Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo en Balance General	Total Efectivo Disponible en Caja
SUBTOTAL GICSA SAB Y SUBHOLDINGS	\$ 545,680	\$ 545,680
SUBTOTAL PROYECTOS	\$ 28,269	\$ 28,269
SUBTOTAL PORTAFOLIO ARCADE	\$ 639	\$ 639
SUBTOTAL DESARROLLO Y DUEÑAS	\$ 3,509	\$ 3,509
SUBTOTAL SERVICIOS	\$ 9,459	\$ 9,459
TOTAL GRUPO GICSA Y SUBSIDIARIAS AL 30 DE JUNIO DEL 2020	\$ 587,556	\$ 587,556

Cerramos el segundo trimestre del 2020 con un total de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 587 millones, mismos que están disponibles en nuestra caja.



Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 30 de junio de 2020 y al 30 de junio de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T20	2T19	Variación 2T20 vs 2T19
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	765,600	854,706	-10%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	133,386	143,862	-7%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	41,650	101,679	-59%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,475	54,044	-94%
Total ingresos de operación	944,111	1,154,291	-18%
Ingresos por administración de inmuebles a terceros	3,538	2,794	27%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	8,108	12,464	-35%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	3,367	0	100%
Total otros ingresos de operación	15,013	15,258	-2%
Total Ingresos	959,124	1,169,549	-18%
Costo por ejecución de obra a terceros	(7,798)	(29,541)	-74%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	0	100%
Total costos	(7,798)	(29,541)	-74%
Gastos por administración de inmuebles de terceros	(2,649)	5,442	-149%
Gastos por operación de inmuebles propios	(169,729)	(273,490)	-38%
Gastos por servicios de administración	(59,436)	(145,809)	-59%
Amortización y depreciación	(52,453)	(41,172)	27%
Total de gastos	(284,267)	(455,030)	-38%
Total de costos y gastos	(292,065)	(484,571)	-40%
Utilidad de operación antes de valuación	667,059	684,978	-3%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	(127,201)	370,871	-134%
Otros ingresos (gastos) Netos	6,312	(10,952)	-158%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	9,329	6,948	34%
Utilidad de operación	555,499	1,051,845	-47%
Ingresos financieros	39,514	45,559	-13%
Gastos financieros	(576,563)	(321,136)	80%
Efecto Cambiario neto	200,184	65,855	204%
Costo financiero - neto	(336,865)	(209,722)	61%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	218,634	842,123	-74%
Impuestos a la utilidad diferida	24,565	(274,388)	-109%
Utilidad neta consolidada	243,199	567,735	-57%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	160,400	481,302	-67%
Participación no controladora	82,799	86,433	-4%
	243,199	567,735	-57%



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 30 de junio de 2020 y al 30 de junio de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

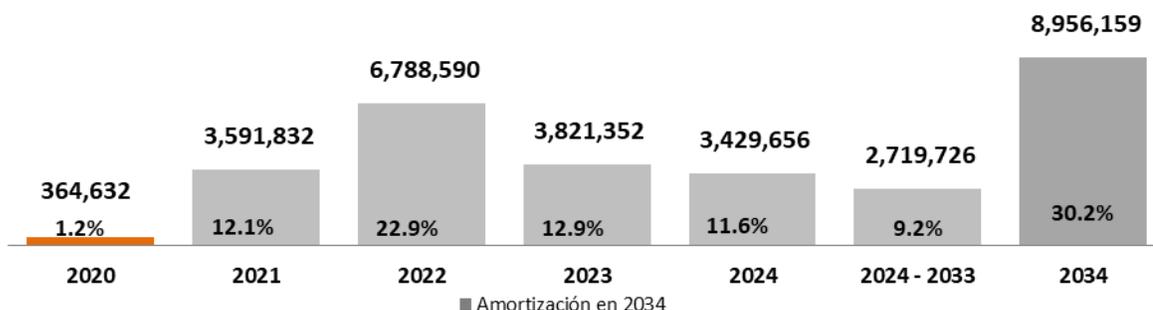
Conciliación NOI - EBITDA	2T20	2T19	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	667,059	684,978	-3%
Menos			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	3,538	2,794	27%
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	8,108	12,464	-35%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	3,367	0	100%
Otros gastos	0	0	0%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	5,762	10,505	-45%
Más			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	2,649	(5,442)	-149%
Costo por ejecución de obra terceros ¹	7,798	29,541	-74%
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
Amortización y depreciación	52,453	41,172	27%
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	20,622	32,216	-36%
EBITDA	729,805	756,704	-4%
Menos			
Resultado por servicios a terceros	(59,261)	(93,867)	-37%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
NOI	789,067	850,571	-7%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	125,878	171,074	-26%
NOI proporcional ajustado	663,189	679,497	-2%
Más			
Resultado por servicios a terceros	(59,261)	(93,867)	-37%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	0	0	100%
EBITDA Proporcional ajustado	603,927	585,630	3%

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	2T20	1T20	Var. %
Deuda consolidada GICSA ¹	29,671,948	29,752,260	-0.3%
Deuda Proporcional GICSA ^{1,2}	26,980,671	26,541,707	2%
Relación Prestamo Valor	40%	40%	-
% En moneda Local (Ps.)	75%	73%	-
% En moneda extranjera (Dlrs)	25%	27%	-

¹ Cifras en Ps. Miles.

² 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
Grupo GICSA	06-dic-21	141,500,000	-	-	-	100%	141,500,000	-
Paseo Interlomas	17-ene-22	1,258,283,483	-	TIIE 28 días	2.00	50%	629,141,741	-
Paseo Arcos Bosques	13-nov-22	-	118,347,955	Libor 1M	2.75	50%	-	59,173,977
Paseo Arcos Bosques	13-nov-22	565,400,607	-	TIIE 28 días	2.50	50%	282,700,304	-
Capital Reforma	31-may-24	-	113,083,437	Libor 1M	2.35	100%	-	113,083,437
Sub total crédito simple		1,965,184,090	231,431,391			69%	1,053,342,045	172,257,414
Explanada Culiacán	20-oct-23	575,793,327	-	TIIE 28 días	3.50	100%	575,793,327	-
Ampliación Paseo Interlomas	15-sep-24	855,132,203	-	TIIE 28 días	3.00	50%	427,566,102	-
Lomas Altas	15-sep-24	396,875,829	-	TIIE 28 días	3.50	100%	396,875,829	-
Sub total créditos en construcción		1,827,801,359	-			77%	1,400,235,257	-
Interim Loan	25-may-21	2,250,000,000	-	TIIE 28 días	2.827	100%	2,250,000,000	-
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	-
Sub total colocaciones internacionales		10,050,000,000	100,000,000			100%	10,050,000,000	100,000,000
GICSA 17	02-abr-21	1,013,421,083	-	TIIE 28 días	2.85	100%	1,013,421,083	-
GICSA 19	24-mar-22	1,622,706,007	-	TIIE 1M	3.05	100%	1,622,706,007	-
GICSA 15	01-dic-22	523,153,611	-	9.08%	-	100%	523,153,611	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,047,928,522	-	6.95%	-	100%	3,047,928,522	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,034,685,586	-	8.98%	-	100%	2,034,685,586	-
Sub total certificados bursátiles		8,241,894,809	-			100%	8,241,894,809	-
Deuda total antes ajustes por valuación contable		22,084,880,257	331,431,391			91%	20,745,472,111	272,257,414
Total ajustes por valuación contable		116,644,677	-6,227,426			99%	124,568,811	-6,248,236
Deuda total		22,201,524,935	325,203,965			91%	20,870,040,922	266,009,178

GICSA cerró el 2T20 con una deuda financiera consolidada de Ps. 29,672 millones y un total de activos de Ps. 73,378 millones y en consecuencia un LTV de 40%. El 45% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 55% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al 2T20 fue Ps. 588 millones, el cual presenta una disminución de 80% comparado con los Ps. 2,955 millones al cierre del 2019, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo, adquisición de títulos de la emisión GICSA 19, liquidación anticipada de instrumentos derivados, pago de préstamos e impuestos anuales.

Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 2T20 fue Ps. 3,380 millones, el cual presenta un incremento de 3% comparado con los Ps. 3,277 millones al cierre del 2019, debido a inversiones en el proyecto residencial Cero5Cien.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,218 millones, el cual presenta un aumento de 73% comparado con los Ps. 704 millones al cierre del 2019, esto derivado de los convenios firmados con algunos de nuestros clientes para diferir descuentos otorgados por el Covid-19.

Impuestos acreditable.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,969 millones, el cual presenta un incremento de 58% comparado con los Ps. 1,250 millones al cierre de 2019, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 781 millones, el cual presenta un aumento del 14% con respecto a los Ps. 687 millones al cierre del 2019, principalmente por anticipos a proveedores en los proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron 2% pasando de Ps. 55,544 millones al cierre del 2019 a Ps. 56,617 millones en el 2T20, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo.

Principales Rubros del Pasivo

Impuestos por pagar.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 593 millones, el cual presenta un incremento de 40% comparado con los Ps. 423 millones al cierre del 2019, esto debido a operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 29,672 millones, presentando un incremento del 4% con respecto a los Ps. 28,525 millones al cierre del 2019, esto por el incremento en el tipo de cambio.

Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,410 millones, el cual presenta un aumento del 12% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre del 2019, esto se debe principalmente a los depósitos y anticipos de nuestros clientes.



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 2T20, el importe registrado fue de Ps. 944 millones, presentando un decremento del 18% con respecto al importe registrado en el 2T19 de Ps. 1,154 millones, esto por los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19. Así mismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Total otros ingresos de operación.

Al 2T20 el importe registrado es de Ps. 15.0 millones, presentando un decremento de 2% con respecto al importe registrado en el 2T19 de Ps. 15.2 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 74%, pasando de Ps. 30 millones generados en el 2T19 comparado con los Ps. 8 millones del 2T20, esto debido a la finalización del proyecto Bazar Coapa.

Los gastos disminuyeron 38%, de Ps. 455 millones en el 2T19 a Ps. 284 millones al 2T20, principalmente por la reducción de gastos a nivel corporativo y operativo, por lo que este trimestre los gastos por operación de inmuebles propios y por servicios administrativos disminuyeron 54%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 3%, principalmente por los apoyos otorgados a clientes por el Covid-19.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

En el 2T20 el NOI consolidado y proporcional alcanzó los Ps. 789 millones y Ps. 663 millones, respectivamente, con decrementos de 7% y 2% comparado con el 2T19.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado fue de Ps. 730 millones, un decremento de 4% y el EBITDA proporcional tuvo un crecimiento de 3% por los Ps. 604 millones generados durante el 2T20.



Conferencia telefónica

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

Miércoles 29 de julio de 2020

01:00 PM Hora del Este

12:00 PM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

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	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
Invex	Giovanni Bisogno Guinea	gbisogno@invex.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 30 de junio 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 912,162 m² y un ABR Proporcional de 772,978 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.