



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2021



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Contacto de relación con inversionistas:

Claudia Chávez

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609

cchavez@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 SEGUNDO TRIMESTRE 2021

Ciudad de México, México a 28 de julio 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 segundo trimestre ("2T21") y de los seis meses ("6M21") del periodo terminado al 30 de junio 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

- El 22 de julio, GICSA anunció el inicio de un proceso para desarrollar, analizar y evaluar alternativas estratégicas integrales para atender nuestra estructura de capital, incluyendo nuestro monto de endeudamiento, liquidez y siguientes pagos de intereses, para crear valor a largo plazo y posicionar a GICSA en una revitalización financiera, esto a través de la contratación de Lazard como asesor financiero y a Bufete Robles Miaja, S.C. y Cleary Gottlieb Steen & Hamilton como asesores legales.
- Durante el mes de mayo, se refinanció exitosamente el crédito de Paseo Arcos Bosques, extendiendo la vigencia 5 años hasta 2026, un saldo de Usd. 150 millones y tasa Libor 1M + 335pb.
- Durante el 2T21, se firmaron 58 convenios del programa de apoyos Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 78 millones en notas de crédito.
 - De acuerdo con norma IFRS 16, en el 2T21 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 69 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 2T21 la Compañía logró recuperar el 81% de la cobranza, 20% superior a lo registrado en el 1T21. El porcentaje de recuperación en oficinas fue de 91% y en centros comerciales 77%.
 - Derivado del incremento de casos por la nueva variante del virus Covid-19 y la reinstalación de restricciones sanitarias por parte de las autoridades en algunas de las ubicaciones en las propiedades de GICSA, nos abre la posibilidad de seguir acordando descuentos y apoyos de renta con nuestros clientes en el futuro cercano.

Operativos

- Al término del 2T21, GICSA reportó un total de 965,534 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 826,343 m². Esto representa un crecimiento de 6% del ABR total y 7% del ABR proporcional, comparado con el 2T20.



- Al término del 2T21, se abrieron 55 puertas por nuevos contratos (12,088 m²) en el portafolio en operación, con un incremento de 67% comparado con el 1T21.
- Al término del 2T21, se firmaron 70 nuevas puertas (13,785 m²) en el portafolio, con un incremento de 52% comparado con el 1T21.
- Al término del 2T21, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 87% y 85% en el portafolio total.
- Al término del 2T21, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 99%.
- Al término del 2T21, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado fue de Ps. 375 y de Ps. 374 en el portafolio total, con decrementos de 3%, comparado con el 2T20.
- Al término del 2T21, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4%.
- Al término del 2T21, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio registró un total de 13 millones, un incremento de 31% comparado con el 1T21.

Financieros

- El ingreso por renta fija al 2T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 651 millones, lo que representa un decremento de 9% comparado con el 2T20.
- El ingreso total al 2T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 908 millones, lo que representa un decremento de 4% comparado con el 2T20.
- El NOI consolidado y proporcional al 2T21, fue de Ps. 743 millones y Ps. 619 millones, respectivamente, con decrementos de 6% y 7%, comparado con el 2T20.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 2T21, fue de Ps. 681 millones y Ps. 557 millones, respectivamente, con decrementos de 7% y 8%, comparado con el 2T20.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 2T21 fue de Ps. 27,735 millones y Ps. 25,224 millones, respectivamente, con disminuciones de 7% comparado con la deuda consolidada del 2T20. El LTV consolidado fue de 37%.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

De la mano de la recuperación paulatina de la pandemia Covid-19 en México y el avance en la vacunación en el trimestre, hemos visto una pequeña mejora en las afluencias de nuestros centros comerciales y sus ventas, lo que nos ha ayudado a mejorar levemente nuestros niveles de recuperación de cobranza; por el otro lado, nuestros estados financieros están reflejando ligeras disminuciones en el ingreso debido al reconocimiento de los descuentos y apoyos que se han otorgado en el último año.

Adicionalmente, el panorama económico hacia el futuro continua con incertidumbre debido a que hemos observado un incremento de casos y restricciones sanitarias como consecuencia de la nueva variante del virus Covid-19, lo que nos abre la posibilidad de seguir acordando descuentos y apoyos de renta con nuestros clientes en el futuro cercano. Asimismo, mantenemos aún abiertas varias negociaciones pendientes con nuestros clientes para otorgar y reconocer descuentos otorgados en trimestres anteriores.

Si bien al momento tenemos mayor visibilidad de los impactos generados en nuestras operaciones, esta crisis sanitaria nos ha demostrado en reiteradas ocasiones que el camino no es lineal y debemos permanecer atentos ante los nuevos retos que puedan surgir.

Derivado de ello, durante el mes de mayo, llevamos a cabo el refinanciamiento del crédito de Paseo Arcos Bosques, extendiendo la vigencia 5 años hasta 2026, con un saldo de Usd. 150 millones y tasa Libor 1M + 335pb.

Además, como medida preventiva, recientemente iniciamos el proceso de análisis y evaluación de alternativas estratégicas con Lazard, como nuestro asesor financiero y a Bufete Robles Miaja, S.C. y Cleary Gottlieb Steen & Hamilton como asesores legales, para mejorar nuestra estructura de deuda y capital, incluyendo nuestro monto de endeudamiento, liquidez y próximos pagos de intereses.

Respecto a los programas de apoyo a nuestros inquilinos, desde el inicio de la pandemia hemos otorgado descuentos por Ps. 556 millones, de los cuales Ps. 78 millones se otorgaron en el 2T21. Se han reconocido Ps. 290 millones en nuestro estado de resultados durante el 2020 y 6M21, el resto se reconocerá conforme a las normas contables, durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.

En la parte operativa, los visitantes tuvieron un incremento de 31% comparado con los niveles registrados en el 1T21, el lease spread fue de 4% y la renta promedio por m² fue de Ps. 375 en las propiedades estabilizadas. La tasa de renovación fue de 99% y la tasa de ocupación fue de 87% y 81% considerando a los inquilinos que aún no han abierto sus puertas por la pandemia.

En relación a la comercialización, este trimestre se firmaron 70 nuevas puertas, con un incremento de 52% comparado con el 1T21. Además, se abrieron 55 nuevas puertas.

Así mismo, en el 2T21 logramos una recuperación de cobranza de 81%, un aumento de 20% en comparación con el 1T21. El NOI consolidado y proporcional al 2T21 fue de Ps. 743 millones y Ps. 619, respectivamente, con disminuciones de 6% y 7%, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 2T21 fue de Ps. 681 millones y Ps. 557 millones, respectivamente.

De cara al futuro, mantenemos las medidas de control y protocolos sanitarios establecidos por las autoridades. Nuestra prioridad seguirá siendo congruente con nuestra visión a largo plazo, buscando crear valor a nuestros inversionistas y socios, a través de preservar la liquidez, optimizar gastos, retener a nuestros clientes, comercializar espacios disponibles y recuperar los flujos de efectivo.

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 965,534 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 86%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 74,405 m² de área vendible y 58,013 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	2T21	2T20	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	965,534	912,162	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	826,343	772,978	7%
Porcentaje de participación del ABR total	86%	85%	1%
Tasa de ocupación ¹	87.5%	89.5%	(2%)
Duración promedio de los contratos (años)	2.8	3.0	(7%)
Renta Promedio ¹ / m ²	Ps. 375	Ps. 387	(3%)
Tasa de Renovación	98.6%	98.1%	0.5%
Lease spread	3.6%	4.1%	(11%)

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

Indicadores Financieros (miles de pesos)	2T21	2T20	Var. %
Ingreso total de las propiedades ²	Ps. 907,938	Ps. 943,895	(4%)
Ingreso total de las propiedades ² proporcional	Ps. 752,928	Ps. 791,918	(5%)
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 743,276	Ps. 789,067	(6%)
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 618,888	Ps. 663,189	(7%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³	82%	84%	(2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³	82%	84%	(2%)
EBITDA	Ps. 681,355	Ps. 729,805	(7%)
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 556,967	Ps. 603,927	(8%)
Utilidad antes de efectos de valuación	Ps. 647,010	Ps. 673,371	(4%)
Deuda Financiera	Ps. 27,735,463	Ps. 29,671,948	(7%)
Deuda financiera en pesos	Ps. 20,691,001	Ps. 22,201,525	(7%)
Deuda financiera en dólares	Usd. 355,732	Usd. 325,204	9%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 25,224,333	Ps. 26,980,671	(7%)
LTV ⁴	37%	40%	(8%)

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

³ NOI / Ingresos de las propiedades

⁴ Deuda total consolidada / Activos totales

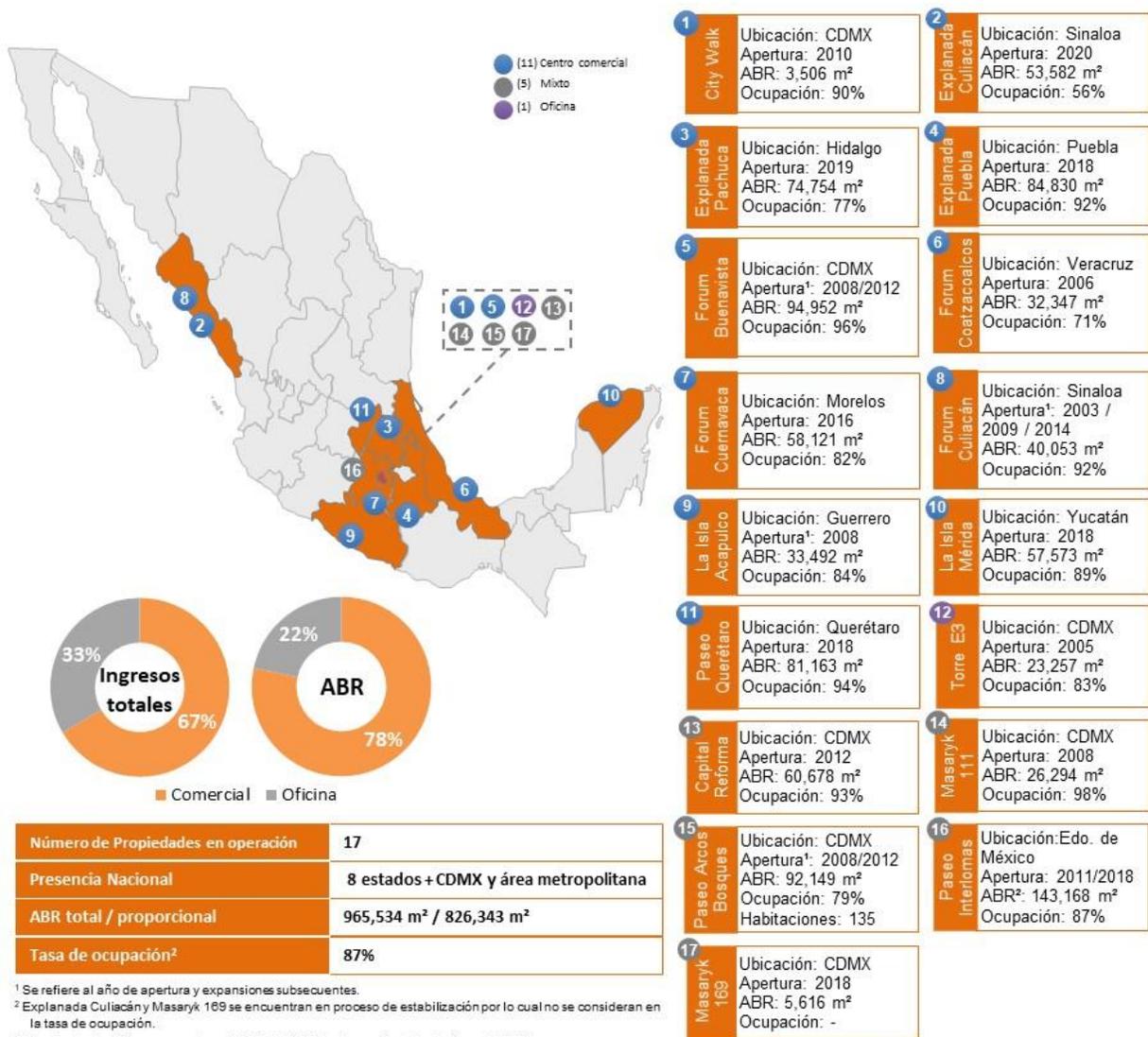


Portafolio en operación

Al 30 de junio de 2021, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 965,534 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 2T21 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 87% y el portafolio en operación tuvo un total de 13 millones de visitantes y 3 millones de vehículos durante el periodo.

Distribución geográfica del portafolio en operación





Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 30 de junio 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	74,754	100%	74,754	8%	77%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,830	100%	84,830	9%	92%	2,000
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,952	100%	94,952	10%	96%	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%	82%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	40,053	100%	40,053	4%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,492	84%	28,134	3%	84%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,573	100%	57,573	6%	89%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	81,163	100%	81,163	8%	94%	3,163
Sub total comercial			560,790	96%	539,258	58%	88%	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%	93%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,294	100%	26,294	3%	98%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,149	50%	46,075	10%	79%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,168	50%	71,584	15%	87%	5,478
Sub total mixto			322,289	63%	204,630	33%	87%	11,707
Total portafolio estabilizado			906,337	85%	767,145	94%	87%	35,267
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,582	100%	53,582	6%	56%	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			59,198	100%	59,198	6%	51%	2,096
Total Portafolio en operación			965,534	86%	826,343	100%	85%	37,363

La siguiente tabla muestra el detalle de los locales abiertos durante el 2T21 y 6M21.

Propiedad	1T21	2T21	6M21
Paseo Interlomas	3	13	16
Explanada Puebla	5	5	10
Forum Culiacán	4	6	10
Forum Buenavista	2	7	9
Forum Cuernavaca	4	5	9
La Isla Mérida	5	4	9
Explanada Pachuca	3	3	6
Paseo Querétaro	2	4	6
La Isla Acapulco	1	3	4
Paseo Arcos Bosques	-	1	1
Total portafolio estabilizado	29	51	80
Explanada Culiacán	4	4	8
Total portafolio en estabilización	4	4	8
Total locales abiertos	33	55	88



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 2T21:

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		
		2T21	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T20
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	90%	4,196	3,743	12%	4,956	4,396	13%	4,237	3,567	19%	4,237	3,567	19%	427	432	(1%)
Explanada Pachuca	77%	27,198	34,241	(21%)	36,898	43,530	(15%)	30,745	36,043	(15%)	30,745	36,043	(15%)	294	293	0.4%
Explanada Puebla	92%	26,286	38,935	(32%)	36,425	54,790	(34%)	27,381	47,505	(42%)	27,381	47,505	(42%)	248	247	0.4%
Forum Buenavista	96%	67,216	60,110	12%	102,931	78,198	32%	91,457	52,241	75%	91,457	52,241	75%	297	280	6%
Forum Coatzacoalcos	71%	13,961	14,700	(5%)	22,987	20,622	11%	12,252	14,859	(18%)	6,126	7,430	(18%)	236	241	(2%)
Forum Cuernavaca	82%	26,865	28,127	(4%)	36,632	36,751	(0.3%)	30,168	31,211	(3%)	30,168	31,211	(3%)	321	316	1%
Forum Culiacán	92%	38,883	40,056	(3%)	61,346	53,770	14%	54,038	49,463	9%	54,038	49,463	9%	404	377	7%
La Isla Acapulco	84%	10,839	13,657	(21%)	21,092	18,845	12%	13,730	13,005	6%	11,533	10,924	6%	211	198	7%
La Isla Mérida	89%	24,044	36,676	(34%)	39,772	47,093	(16%)	28,639	39,040	(27%)	28,639	39,040	(27%)	385	385	(0.1%)
Paseo Querétaro	94%	35,783	48,940	(27%)	52,911	70,682	(25%)	40,764	60,773	(33%)	40,764	60,773	(33%)	324	322	0.5%
Sub total comercial	88%	275,270	319,186	(14%)	415,950	428,677	(3%)	333,411	347,705	(4%)	325,088	338,195	(4%)	304	296	3%
Uso oficinas																
Torre E 3	83%	35,874	47,733	(25%)	44,129	57,015	(23%)	38,241	50,625	(24%)	38,241	50,625	(24%)	620	703	(12%)
Sub total oficinas	83%	35,874	47,733	(25%)	44,129	57,015	(23%)	38,241	50,625	(24%)	38,241	50,625	(24%)	620	703	(12%)
Uso mixto																
Capital Reforma	93%	73,166	89,980	(19%)	91,834	113,876	(19%)	79,283	96,744	(18%)	79,283	96,744	(18%)	519	556	(7%)
Masaryk 111	98%	43,656	49,129	(11%)	52,514	59,663	(12%)	45,216	53,895	(16%)	45,216	53,895	(16%)	582	648	(10%)
Paseo Arcos Bosques	79%	113,609	124,596	(9%)	139,174	150,169	(7%)	112,795	126,754	(11%)	56,397	63,377	(11%)	602	672	(10%)
Paseo Interlomas	87%	97,186	81,304	20%	141,964	127,601	11%	120,191	106,449	13%	60,095	53,225	13%	330	327	1%
Sub total mixto	87%	327,616	345,009	(5%)	425,486	451,309	(6%)	357,485	383,842	(7%)	240,992	267,241	(10%)	462	496	(7%)
Total portafolio estabilizado	87%	638,760	711,927	(10%)	885,565	937,001	(5%)	729,136	782,172	(7%)	604,321	656,060	(8%)	375	387	(3%)
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	56%	12,119	-	100%	16,890	-	100%	8,656	-	100%	8,656	-	100%	347	-	100%
Total portafolio en estabilización	56%	12,119	-	100%	16,890	-	100%	8,656	-	100%	8,656	-	100%	347	-	100%
Total Portafolio en operación	86%	650,879	711,927	(9%)	902,455	937,001	(4%)	737,792	782,172	(6%)	612,977	656,060	(7%)	374	387	(3%)
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	5,484	6,894	(20%)	5,484	6,894	(20%)	5,911	7,128	(17%)	-	-	-
Total Portafolio	86%	650,879	711,927	(9%)	907,938	943,895	(4%)	743,276	789,067	(6%)	618,888	663,189	(7%)	374	387	(3%)

*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	2T21	2T20
Renta fija	71.7%	75.4%
Renta variable	1.4%	0.7%
Premios (guantes)	3.5%	3.0%
Estacionamiento	3.7%	1.8%
Mantenimiento y publicidad	15.8%	16.1%
Servicios y otros	3.9%	3.0%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.



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 2T21, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,970 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 de la Compañía.

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	16.5%	19.6%
Entretenimiento y deportes	33.0%	17.6%
Restaurantes	8.3%	12.7%
Salud y belleza	4.3%	9.1%
Comida rápida	3.7%	8.2%
Tiendas departamentales	14.5%	6.4%
Otros	3.7%	5.8%
Ropa y calzado deportivo	3.8%	5.6%
Hogar y decoración	3.5%	4.5%
Telefonía celular y comunicaciones	1.4%	2.9%
Calzado dama y caballero	1.3%	2.8%
Servicios	1.2%	2.1%
Ropa infantil y juguetería	1.0%	1.6%
Tiendas de autoservicio	3.7%	1.1%
Total	100%	100%

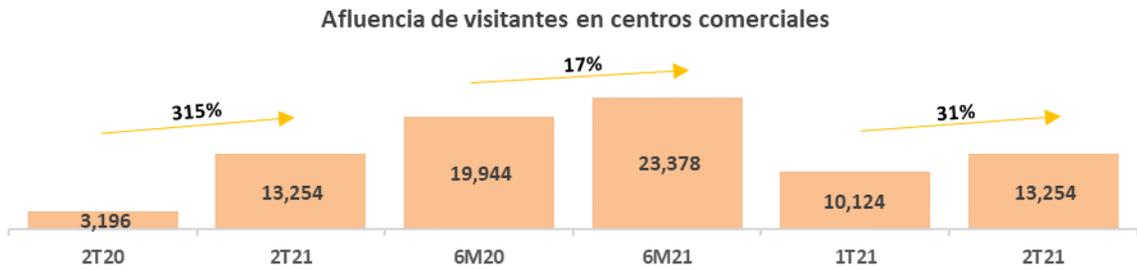
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija.

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.3%
Cinemex	2.1%
Grupo Axo	1.9%
Unifin	1.7%
Chubb	1.7%
El Palacio de Hierro	1.7%
Avon	1.4%
IB group	1.2%
Procter & Gamble	1.2%
Cinépolis	1.2%
Total	17.5%



Número de visitantes

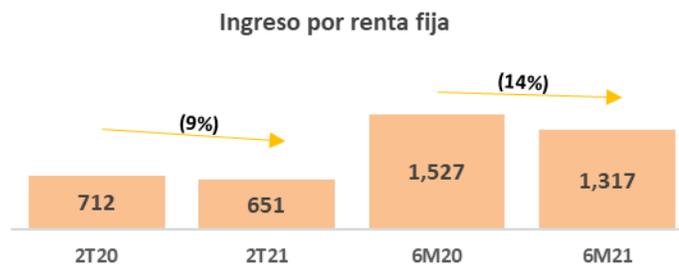
Durante el 2T21 y 6M21 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 13 y 23 millones de visitantes, respectivamente.



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 375 en el 2T21, lo que representa una disminución de 3% comparado con los Ps. 387 por metro cuadrado al 2T20.

Los ingresos por renta fija después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19 en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 651 millones en el 2T21, mismos que fueron inferiores en 9% comparado con el 2T20. 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 segundo trimestre se renovaron 65,303 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación anual del 99%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 2T21.

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2021	280	84,010 m ²	11.5%
2022	468	147,800 m ²	20.2%
2023	485	121,604 m ²	16.6%
2024	388	110,755 m ²	15.2%
2025	134	64,994 m ²	8.9%
+ 2026	215	201,837 m ²	27.6%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2021 se concentra un vencimiento de contratos de 11.5% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio 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 2T21 se realizó tomando 89,303 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 2T21 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 3.6%.



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 55,426 m² de ABR firmada, lo cual representa 49% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en proceso de comercialización.

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

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	152	75%	53,582 m ²	29,996 m ²	56%
Grand Outlet Riviera Maya	176	85	48%	58,013 m ²	25,429 m ²	44%
Total	381	237	62%	112,954 m²	55,426 m²	49%

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 2T21 y 6M21.

Propiedad	1T21		2T21		6M21	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)
La Isla Mérida	4	245	6	6,449	10	6,693
Paseo Interlomas	5	1,049	10	1,472	15	2,521
Forum Buenavista	4	1,261	6	566	10	1,827
Paseo Querétaro	3	342	3	988	6	1,330
Paseo Arcos Bosques	1	1,043	2	199	3	1,242
Forum Culiacán	3	440	6	702	9	1,142
La Isla Acapulco	6	673	4	331	10	1,004
Forum Cuernavaca	4	559	6	250	10	808
Explanada Puebla	4	175	7	614	11	790
Explanada Pachuca	4	469	4	299	8	768
Masaryk 111	-	-	4	529	4	529
City Walk	1	56	-	-	1	56
Total portafolio estabilizado	39	6,312	58	12,398	97	18,710
Explanada Culiacán	5	441	5	784	10	1,225
Total portafolio en estabilización	5	441	5	784	10	1,225
Total portafolio en operación	44	6,753	63	13,181	107	19,934
Grand Outlet Riviera Maya	2	400	7	603	9	1,003
Total portafolio en desarrollo	2	400	7	603	9	1,003
Total comercialización	46	7,153	70	13,785	116	20,937



Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 2 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 2T21 ¹	Capex por invertir al 2T21 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 745,072	Ps. 1,524,177	31%	En revisión
Total	58,013 m²	Ps. 2,269,249	Ps. 745,072	Ps. 1,524,177	31%	
Cero5Cien*	74,405 m ²	Ps. 5,388,861	Ps. 4,260,111	Ps. 1,128,749	45%	Segundo semestre de 2021 / Primer semestre de 2022
Gran Total	132,418 m²	Ps. 7,658,110	Ps. 5,005,183	Ps. 2,652,926	38%	

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 y la experiencia en 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 2021 el 44% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Coach, Brooks Brothers, Rapsodia, Madaluxe, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, Armani Outlet, BCBG, True Religion, Katsuya, Stk, Melting Pot, Aéropostale, 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. 745,072
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 2021	Al 30 de junio 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>



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 30 de junio 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 el 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. 4,260,111
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 marzo 2021	Al 30 de junio 2021
Excavación y Cimentación	10%	82%	84%
Obra Civil	34%	59%	59%
Instalaciones y Equipos	16%	13%	13%
Acabados y Fachadas	40%	36%	37%
Avance de Obra	100%	44.7%	45.3%

Para mayor información: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/cero5Cien>



Estado de posición financiera

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2021	Diciembre 2020	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	687,696	778,191	(12%)
Efectivo restringido	731,588	693,652	5%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,538,523	1,222,553	26%
Cuentas por cobrar (contingencia)	265,318	250,855	6%
Inventarios inmobiliarios	787,460	649,762	21%
Impuestos acreditable	2,308,013	2,261,579	2%
Anticipo para desarrollo de proyectos	179,839	184,772	(3%)
Partes relacionadas	989,404	976,162	1%
Total activo circulante	7,487,841	7,017,526	7%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	58,543,216	57,694,331	1%
Inventarios inmobiliarios	2,784,762	2,784,762	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	618,225	675,257	(8%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	476,141	534,031	(11%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	862,848	857,807	0.6%
Instrumentos financieros derivados	540	3,973	(86%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,882,737	2,882,737	0%
Activos por derecho de uso	886,077	895,685	(1%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	89,377	127,076	(30%)
Total activo no circulante	67,143,923	66,455,659	1%
Total activo	74,631,764	73,473,185	2%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	810,439	747,667	8%
Porción circulante de préstamos bancarios	735,614	976,630	(25%)
Certificados Bursátiles	1,913,101	1,132,383	69%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	17,667	20,784	(15%)
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	78,992	78,445	0.7%
Impuesto por pagar	1,027,773	986,812	4%
Total pasivo circulante	4,700,670	4,059,805	16%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,763,134	17,058,883	4%
Certificados bursátiles	7,178,891	7,671,030	(6%)
Provisión y beneficios a los empleados	30,505	36,268	(16%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	907,236	885,916	2%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,483,064	1,410,054	5%
Instrumentos financieros derivados	145,263	366,988	(60%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	519,571	519,571	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,479,476	10,357,105	1%
Total pasivo no circulante	38,507,140	38,305,815	0.5%
Total pasivo	43,207,810	42,365,620	2%
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	16,424,640	16,029,893	2%
Capital contable de la participación controladora	26,374,460	25,979,713	2%
Participación no controladora	5,049,494	5,127,852	(2%)
Total del capital contable	31,423,954	31,107,565	1%
Total pasivo y capital contable	74,631,764	73,473,185	2%



Estado consolidado de resultados integrales

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2021 y al 30 de junio de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T21	2T20	Variación 2T21 vs 2T20
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	789,471	791,162	(0.2%)
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(66,893)	(25,562)	162%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	139,022	133,386	4%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,472)	0	100%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	59,260	41,650	42%
Ingresos por servicios inmobiliarios	6,157	7,013	(12%)
Total ingresos de operación	924,545	947,649	(2%)
Ingresos por ejecución de obra a terceros	6,778	8,108	(16%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	43,102	3,367	1180%
Total otros ingresos de operación	49,880	11,475	335%
Total Ingresos	974,425	959,124	2%
Costo por ejecución de obra a terceros	(6,822)	(7,798)	(13%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(49,404)	0	100%
Total costos	(56,226)	(7,798)	621%
Gastos por servicios inmobiliarios	(2,100)	(2,649)	(21%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(177,897)	(169,729)	5%
Gastos por servicios de administración	(69,143)	(59,436)	16%
Amortización y depreciación	(28,442)	(52,453)	(46%)
Otros ingresos (gastos) Netos	6,393	6,312	1%
Total de gastos	(271,189)	(277,955)	(2%)
Total de costos y gastos	(327,415)	(285,753)	15%
Utilidad de operación antes de valuación	647,010	673,371	(4%)
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	119,610	(127,201)	194%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	10,123	9,329	9%
Utilidad de operación	776,743	555,499	40%
Ingresos financieros	51,991	39,514	32%
Gastos financieros	(544,711)	(576,563)	(6%)
Efecto Cambiario neto	200,523	200,184	0.2%
Costo financiero - neto	(292,197)	(336,865)	(13%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	484,546	218,634	122%
Impuestos a la utilidad diferida	(65,428)	24,565	(366%)
Utilidad neta consolidada	419,118	243,199	72%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	588,498	160,400	267%
Participación no controladora	(169,380)	82,799	(305%)
	419,118	243,199	72%



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 2021 y al 30 de junio de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

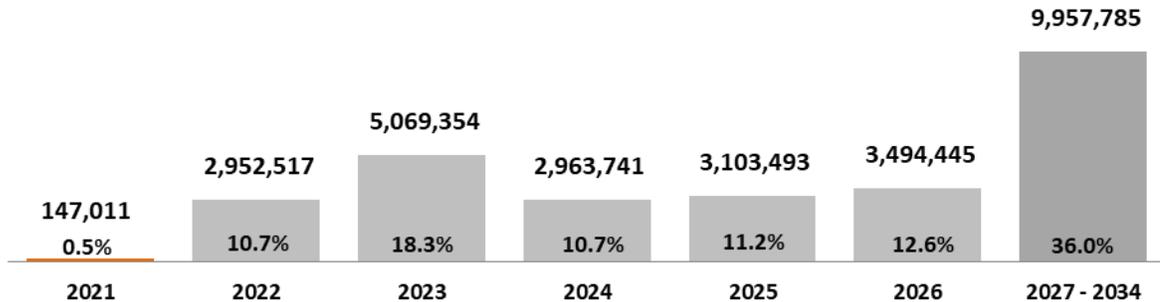
Conciliación NOI - EBITDA	2T21	2T20	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	647,010	673,371	(4%)
Menos			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	3,538	(100%)
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	6,778	8,108	(16%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	3,367	(100%)
Otros ingresos (gastos)	6,393	6,312	1%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	10,735	5,762	86%
Más			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	0	2,649	(100%)
Costo por ejecución de obra terceros ¹	6,822	7,798	(13%)
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
Amortización y depreciación	28,442	52,453	(46%)
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	22,987	20,622	11%
EBITDA	681,355	729,805	(7%)
Menos			
Resultado por servicios a terceros	(55,619)	(59,261)	(6%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(6,302)	0	100%
NOI	743,276	789,067	(6%)
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	124,388	125,878	(1%)
NOI proporcional ajustado	618,888	663,189	(7%)
Más			
Resultado por servicios a terceros	(55,619)	(59,261)	(6%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(6,302)	0	100%
EBITDA Proporcional ajustado	556,967	603,927	(8%)

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	2T21	1T21	Var. %
Deuda consolidada*	27,735,463	27,683,349	0.2%
Deuda consolidada en pesos*	20,691,001	20,950,018	(1%)
Deuda consolidada en dólares*	355,732	326,786	9%
Deuda Proporcional GICSA*	25,224,333	25,168,459	0.2%
Relación Prestamo Valor ²	37%	37%	(0.7%)
% En moneda Local (Ps.)	75%	76%	(1%)
% En moneda extranjera (DlIs)	25%	24%	4%

*Cifras en Ps. Miles.

¹Se 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	31-may-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Capital Reforma	01-jun-24	-	110,339,724	Libor 1M	2.35	100%	-	110,339,724
Paseo Interlomas	15-dic-27	2,089,798,227	-	TIIE 28 días	3.00	50%	1,044,899,113	-
Sub total crédito simple		2,089,798,227	260,339,724			65%	1,044,899,113	185,339,724
Lomas Altas	12-nov-21	15,000,000	-	TIIE 28 días	4.00	100%	15,000,000	-
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	-
Grand Outlet Riviera Maya	11-mar-36	286,593,980	-	TIIE 90 días	3.00	100%	286,593,980	-
Sub total créditos en construcción		1,324,454,347	-			100%	1,324,454,347	-
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 17	08-dic-23	915,577,508	-	TIIE 28 días	4.10	100%	915,577,508	-
GICSA 19	24-mar-22	1,699,588,318	-	TIIE 28 días	4.05	100%	1,699,588,318	-
GICSA 15	01-dic-22	548,218,627	-	9.08%	1.00	100%	548,218,627	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,473,044,053	-	6.95%	0.50	100%	3,473,044,053	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,366,562,899	-	8.98%	0.50	100%	2,366,562,899	-
Sub total certificados bursátiles		9,002,991,406	-			100%	9,002,991,406	-
Exitus	17-jun-22	107,409,091	-	-	-	100%	107,409,091	-
Sofoplus	26-nov-22	100,000,000	-	18%	-	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		407,409,091	5,000,000			100%	407,409,091	5,000,000
Deuda total antes ajustes por valuación contable		20,453,633,070	365,339,724			91%	19,408,733,957	290,339,724
Total ajustes por valuación contable		237,367,816	(9,607,321)			99%	245,425,377	(9,056,179)
Deuda total consolidada		20,691,000,886	355,732,403			91%	19,654,159,334	281,283,544

GICSA cerró el 2T21 con una deuda financiera consolidada de Ps. 27,735 millones y un total de activos de Ps. 74,632 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.

Al 2T21, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 688 millones en comparación con Ps. 778 millones al cierre de 2020, lo cual representa una disminución de 12%. Este decremento es debido al pago de Ps. 150 millones en la emisión GICSA17, inversiones inmobiliarias y pago de impuestos anuales y provisionales realizados durante el 2021.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 2T21, el saldo fue Ps. 1,804 millones, lo cual presenta un aumento de 22% 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 del programa de apoyos Covid-19 a locatarios.

Inventarios inmobiliarios.

Al 2T21, el saldo fue Ps. 787 millones, el cual presenta un incremento del 21% 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.

Al 2T21, las propiedades de inversión aumentaron a Ps. 58,543 millones de Ps. 57,694 millones al cierre de 2020, principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 2T21, los certificados Bursátiles a corto plazo tuvieron un incremento de 69%, esto porque la emisión GICSA 19 vence en marzo 2022.

Instrumentos financieros.

El saldo al 2T21 fue de Ps. 145 millones, el cual presenta una disminución del 60% comparado con los Ps. 363 millones al cierre de 2020. Esto se debe a los efectos de valuación de los swaps de tasa de interés (mark to market).



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 2T21, el importe registrado fue de Ps. 925 millones, presentando un decremento del 2% respecto a los Ps. 948 millones en el 2T20. Esto, por los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 2T21, se reconocieron Ps. 69 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 2T21, el importe registrado fue de Ps. 50 millones, presentando un incremento de 335% con respecto al importe registrado en el 2T20 de Ps. 11 millones, el cual fue generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Total de costos y gastos.

Al 2T21, los costos fueron de Ps. 56 millones, presentando un incremento de 621% con respecto al importe registrado en el 2T20, el cual fue generado por el reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Por otra parte, el total de gastos disminuyó 2%, pasando de Ps. 278 millones en el 2T20 a Ps. 271 millones en el 2T21, principalmente por la estrategia de reducción de gastos a nivel corporativo y operativo, la cual fue implementada desde el 2T20.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

Al 2T21, la utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 4% totalizando Ps. 647 millones. Esto se debe al reconocimiento de apoyos otorgados a clientes por Covid-19.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 2T21, fue de Ps. 743 millones y Ps. 619 millones, respectivamente, con decrementos de 6% y 7%, comparado con el 2T20.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 2T21, fue de Ps. 681 millones y Ps. 557 millones, respectivamente, con decrementos de 7% y 8%, comparado con el 2T20.



Conferencia telefónica

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

Jueves 29 de julio del 2021

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (800) 895 3361 E.E.U.U.

1 (785) 424 1062 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: 44272

Cobertura de analistas

Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
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 30 de junio de 2021, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 965,534 m² y un ABR Proporcional de 826,343 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.