



RESULTADOS DEL TERCER 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 TERCER TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, México a 27 de octubre 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 tercer trimestre ("3T20") y de los nueve meses ("9M20") del periodo terminado al 30 de septiembre 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

- El 29 de octubre, será la apertura de Explanada Culiacán, propiedad con más de 50 mil m² de ABR. A la fecha tenemos firmado el 69% de las puertas que corresponden al 52% del ABR, con marcas como: Cinemex, Suburbia, Coppel y Grupo Axo.
- De la mano de la disminución de riesgo epidemiológico, este trimestre las autoridades de cada localidad permitieron la apertura de nuevos giros, como la apertura de negocios de entretenimiento en algunos estados y redujeron la restricción de horarios. A la fecha más del 80% de nuestros locales comerciales están operando.
- El tráfico de los centros comerciales y las ventas de clientes comienzan a mostrar signos de recuperación. Al cierre del trimestre, alcanzaron el 50% y 60%, respectivamente, de lo registrado en el 3T19 y comparado con el 2T20 el incremento fue de 166% y 433%, respectivamente.
- Al 30 de septiembre se han firmado 920 convenios de nuestro programa de apoyos Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 266 millones en notas de crédito, que aproximadamente corresponden al 8% de la renta fija anual. Estimamos que dada la extensión de la pandemia en los meses de julio y agosto, este monto alcance entre el 12% y 15% de la renta anual una vez que se concluyan todas las negociaciones. Estos convenios se harán efectivos solo si los arrendatarios regularizan sus adeudos y pagos al 1T21.
 - Los descuentos se reconocen en el estado de resultados según la norma 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. En el 3T20 y 9M20 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 38 millones y Ps. 64 millones, respectivamente y el resto se amortizará paulatinamente.
 - Con la firma de estos acuerdos, este trimestre logramos recuperar el 66% de la cobranza, 10% superior a lo recuperado en el 2T20. El porcentaje de recuperación en oficinas fue de 82% y en centros comerciales 58%.
 - Este trimestre además del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, añadimos una estimación de cuentas incobrables por un monto de Ps. 41 millones, este efecto se ve reflejado en el gasto operativo y se resta del NOI.



Operativos

- GICSA reportó un total de 912,068 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 3T20. El ABR proporcional de la Compañía es de 85% equivalente a 772,856 m².
- Durante el 3T20 se abrieron 28 puertas por nuevos contratos (4,743 m²) en el portafolio en operación, un incremento de 2,700%, comparado con el 2T20.
- Durante el 3T20 se firmaron 43 nuevas puertas (8,598 m²) en el portafolio en operación, un incremento de 1,333%, comparado con el 2T20.
- Al término del 3T20, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 98%.
- Durante el 3T20, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 90% y 88% del portafolio total.
- El precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al cierre del 3T20 fue de Ps. 392 y de Ps. 386 del portafolio total, un incremento de 11% y 9%, respectivamente, comparado con el 3T19.
- Al cierre del 3T20, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4.2%, cifra ligeramente superior a la inflación registrada.

Financieros

- El ingreso total al 3T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 1,041 millones, lo que representa un crecimiento de 0.3% comparado con el 3T19.
- El ingreso por renta fija al 3T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 817 millones, lo que representa un crecimiento de 10% comparado con el 3T19.
- El NOI consolidado y proporcional al 3T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 835 millones y Ps. 690 millones, respectivamente, con crecimientos de 2% y 6%, comparado con el 3T19.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 3T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 792 millones y Ps. 648 millones, lo que representa un decremento de 30% y 33%, respectivamente, comparado con el 3T19, debido a que en el 3T19 se reconoció por primera vez y de manera acumulada la aportación de Cero5Cien por un monto de Ps. 425 millones. Sin considerar este efecto extraordinario el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 9% y 16%, respectivamente con respecto al 3T19.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 3T20 fue de Ps. 27,574 millones y Ps. 24,914 millones, respectivamente, una disminución de 7% comparado con la deuda consolidada del 2T20. La deuda consolidada en pesos disminuyó 9% comparado con el 2T20, mientras que la deuda en dólares se mantuvo sin cambios. El LTV consolidado fue de 38% en el 3T20, una disminución de 252pbs comparado con el 2T20.



Pipeline

- Durante el 3T20 se firmaron 10 puertas (2,069 m²) en las propiedades en estabilización y desarrollo, un incremento de 900% comparado con el 2T20.
- Explanada Culiacán y Cero5Cien registraron avances de obra de 99% y 41%, respectivamente.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Este trimestre continúa presentando los efectos de la pandemia Covid-19, si bien tenemos mayor certeza del impacto generado y que se generará, no debemos perder de vista que este camino no es lineal y debemos permanecer atentos ante los nuevos retos que puedan surgir.

En las últimas semanas, en algunos de los estados en los que tenemos presencia se actualizó el color del semáforo establecido por las autoridades locales y municipales en México, por lo que las propiedades Explanada Puebla, Forum Culiacán, Forum Cuernavaca y Forum Coatzacoalcos pasaron a semáforo amarillo y el resto de nuestras propiedades se mantienen en naranja. Esta transición nos ha permitido abrir más giros de negocio, como el caso de Querétaro e Hidalgo, estados en los cuales desde Julio los negocios de entretenimiento están operando y Morelos desde Octubre. A la fecha el 80% de nuestros locales comerciales están operando y nuestros tráfcicos paulatinamente comienzan a recuperar los niveles del año pasado. Esperamos que la recuperación de nuestras afluencias y ventas de nuestros clientes vaya de la mano del plan de reapertura de las autoridades locales como lo vimos durante el 3T20.

Además, me es grato anunciarles que el próximo 29 de octubre se llevará a cabo la apertura de Explanada Culiacán, propiedad con más de 50mil m² de ABR.

Asimismo, mantenemos nuestras medidas de control, nuestra prioridad seguirá siendo preservar la liquidez, optimizar gastos, retener a nuestros clientes y recuperar nuestros flujos de efectivo. Este trimestre la deuda en pesos disminuyó 9% comparado con el 2T20. Del mismo modo, nuestros acuerdos con instituciones bancarias y tenedores de Certificados Bursátiles siguen vigentes.

Respecto a los programas y planes de apoyo a nuestros clientes para la normalización de pagos y descuentos en el pago de rentas, al 3T20 hemos firmado 920 convenios por un total de Ps. 266 millones, que corresponden al 8% de la renta fija anual, mismos que están sujetos al cumplimiento de sus obligaciones al 1T21. Con estos acuerdos logramos recuperar el 66% de la cobranza que regularmente cobrábamos antes de la pandemia, un incremento de 10% respecto al 2T20.

En la parte operativa, nuestras tasas de ocupación y renovación se mantuvieron en 90% y 98%. El lease spread fue ligeramente superior a la inflación, con 4.2%. Los visitantes en nuestros centros comerciales y las ventas de nuestros clientes comienzan a mostrar signos de recuperación, al cierre del trimestre, se llegó al 50% y 60%, respectivamente, de lo registrado en el 3T19 y comparado con el 2T20 el incremento fue de 166% y 433%, respectivamente.

La comercialización tuvo importantes avances, este trimestre se firmaron 51 nuevas puertas (10,596 m²), un incremento de 1,175% respecto al 2T20 y se abrieron 28 puertas adicionales, representando un aumento de 2,700% con respecto al 2T20.

Nuestros indicadores financieros mostraron la solidez de la Compañía, el NOI consolidado fue de Ps. 835 millones y el NOI proporcional de Ps. 690 millones durante el 3T20, los cuales presentaron un incremento de 2% y 6%, respectivamente con relación al 3T19. El EBITDA consolidado y proporcional al 3T20 fue de Ps. 792 millones y Ps. 648 millones, lo que representa un decremento de 30% y 33%, respectivamente, comparado con el 3T19, debido a que en el 3T19 se reconoció por primera vez y de manera acumulada la aportación de Cero5Cien por un monto de Ps. 425 millones. Sin considerar este efecto extraordinario el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 9% y 16%, respectivamente, comparado con el 3T19.

Nos mostramos optimistas siempre y cuando se mantengan las tendencias de apertura y reactivación de las autoridades, sin embargo, nos mantenemos atentos y preparados ante un probable rebrote que pueda atrasar el plan de reactivación.



Esta no es la primer crisis por la que atravesamos, nuestro ADN, experiencia en la industria y de nuestros directivos, nos colocan en una posición favorable para reinventarnos y así, afrontar y superar esta crisis.

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

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 912,068 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar consolida las bases para el crecimiento de la empresa. Se espera que las 4 propiedades en construcción sumen 74,405 m² de área vendible y 166,360 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	3T20	3T19	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	912,068	911,683	0.04%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	772,856	772,570	0.04%
Porcentaje de participación del ABR total	85%	85%	0%
Tasa de ocupación ¹	90%	91%	-1%
Duración promedio de los contratos (años)	3.0	3.2	-5%
Renta Promedio ¹ / m ²	Ps. 392	Ps. 353	11%
Tasa de Renovación	98.0%	97.7%	0.3%
Lease spread	4.2%	5.7%	-27%

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

Indicadores Financieros (miles de pesos)	3T20	3T19	Var. %
Ingreso total de las propiedades ²	Ps. 1,040,882	Ps. 1,037,743	0.3%
Ingreso total de las propiedades ² proporcional	Ps. 857,411	Ps. 832,886	3%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 834,600	Ps. 815,948	2%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 690,443	Ps. 652,774	6%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³	80%	79%	2%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³	81%	78%	3%
EBITDA	Ps. 792,122	Ps. 1,133,458	-30%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 647,964	Ps. 970,284	-33%
EBITDA (sin Cero5Cien) ⁴	Ps. 773,928	Ps. 708,058	9%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien) ⁴	Ps. 629,770	Ps. 544,884	16%
Utilidad antes de efectos de valuación	Ps. 769,294	Ps. 1,061,835	-28%
Utilidad antes de efectos de valuación (sin Cero5Cien) ⁴	Ps. 751,100	Ps. 636,435	18%
Deuda Financiera	Ps. 27,574,399	Ps. 25,134,119	10%
Deuda financiera en pesos	Ps. 20,223,104	Ps. 18,677,767	8%
Deuda financiera en dólares	Ps. 327,345	Ps. 328,797	-0.4%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 24,914,226	Ps. 22,562,479	10%
LTV	38%	37%	2%

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

³ NOI / Ingresos de las propiedades

⁴ Cero5Cien: Se excluyen los ingresos netos del proyecto residencial Cero5Cien.

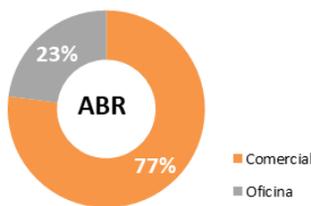
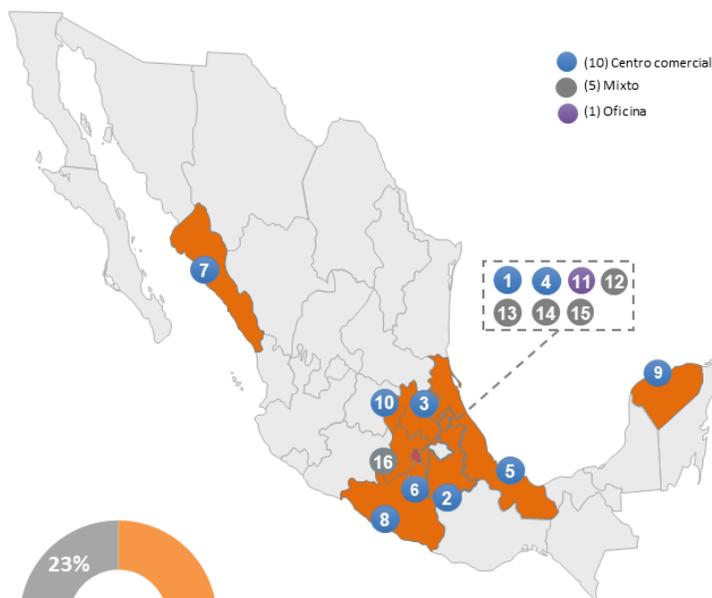


Portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2020, el portafolio de GICSA se conforma por 16 propiedades con 912,068 m² de ABR, equivalentes a 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.

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 3T20 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 90% y el portafolio en operación alcanzó un total de 9 millones de visitantes y 2 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación



Número de Propiedades en operación	16
Presencia Nacional	8 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	912,068 m ² / 772,856 m ²
Tasa de ocupación ²	90%

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 3T20.

1 City Walk Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,506 m ² Ocupación: 90%	2 Explanada Puebla Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 84,823 m ² Ocupación: 95%
3 Explanada Pachuca Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 74,959 m ² Ocupación: 78%	4 Forum Buenavista Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 95,019 m ² Ocupación: 97%
5 Forum Coatzacoalcos Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,347 m ² Ocupación: 75%	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: 90%	8 La Isla Acapulco Ubicación: Guerrero Apertura ¹ : 2008 ABR: 33,649 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: 96%
11 Torre E3 Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m ² Ocupación: 93%	12 Capital Reforma Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,678 m ² Ocupación: 95%
13 Masaryk 111 Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,385 m ² Ocupación: 96%	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: 83% Habitaciones: 135	16 Paseo Interlomas Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011/2018 ABR ² : 143,160 m ² Ocupación: 88%



Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre 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	95,019	100%	95,019	10%	97%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,347	50%	16,174	4%	75%	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%	90%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,649	84%	28,265	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%	96%	3,163
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,823	100%	84,823	9%	95%	2,000
Sub total comercial			485,865	96%	464,307	53%	91%	19,612
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	3%	93%	1,617
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	3%	93%	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	26,385	100%	26,385	3%	96%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,149	50%	46,075	10%	83%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,160	50%	71,580	16%	88%	5,478
Sub total mixto			322,372	64%	204,717	35%	88%	11,707
Total portafolio estabilizado			831,494	83%	692,282	91%	90%	32,936
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,959	100%	74,959	8%	78%	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			80,575	100%	80,575	9%	73%	2,630
Total Portafolio en operación			912,068	85%	772,856	100%	88%	35,566

A continuación, se muestra el detalle de los locales abiertos por nuevos contratos durante el 3T20 y 9M20.

Propiedad	1T20	2T20	3T20	9M20
Paseo Interlomas	8	-	3	11
Explanada Puebla	4	-	5	9
Forum Buenavista	3	-	3	6
Paseo Querétaro	3	-	3	6
Paseo Arcos Bosques	2	-	4	6
Forum Culiacán	2	-	3	5
Forum Cuernavaca	1	1	3	5
La Isla Mérida	2	-	1	3
City Walk	-	-	1	1
La Isla Acapulco	-	-	1	1
Total portafolio estabilizado	25	1	27	53
Explanada Pachuca	11	-	1	12
Total portafolio en estabilización	11	-	1	12
Total locales abiertos	36	1	28	65

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros del portafolio al 30 de septiembre de 2020:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por por m ²		
	3T20	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %	3T20	3T19	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	90%	3,758	3,724	1%	4,423	4,749	-7%	3,720	3,605	3%	3,720	3,605	3%	434	424	2%
Forum Buenavista	97%	93,792	78,604	19%	117,567	119,378	-2%	84,567	93,209	-9%	84,567	93,209	-9%	284	274	4%
Forum Coatzacoalcos	75%	13,035	21,435	-39%	20,086	32,327	-38%	8,212	21,559	-62%	4,106	10,779	-62%	256	268	-4%
Forum Cuernavaca	84%	31,692	31,391	1%	40,577	44,389	-9%	34,785	34,728	0.2%	34,785	34,728	0.2%	320	278	15%
Forum Culiacán	90%	43,828	45,088	-3%	60,042	69,137	-13%	52,977	59,234	-11%	52,977	59,234	-11%	381	365	4%
La Isla Acapulco	83%	14,534	14,754	-1%	20,366	25,818	-21%	9,197	16,528	-44%	7,725	13,884	-44%	198	194	2%
La Isla Mérida	91%	37,946	35,549	7%	51,953	48,474	7%	41,394	29,107	42%	41,394	29,107	42%	389	284	37%
Paseo Querétaro	96%	52,116	46,646	12%	66,095	70,700	-7%	52,341	53,143	-2%	52,341	53,143	-2%	320	269	19%
Explanada Puebla	95%	40,322	35,652	13%	49,210	49,337	-0.3%	41,881	36,047	16%	41,881	36,047	16%	248	221	12%
Sub total comercial	91%	331,024	312,843	6%	430,320	464,307	-7%	329,073	347,160	-5%	323,495	333,736	-3%	300	269	11%
Uso oficinas																
Torre E 3	93%	41,571	40,119	4%	51,973	51,358	1%	46,039	42,859	7%	46,039	42,859	7%	677	610	11%
Sub total oficinas	93%	41,571	40,119	4%	51,973	51,358	1%	46,039	42,859	7%	46,039	42,859	7%	677	610	11%
Uso mixto																
Capital Reforma	95%	92,474	86,222	7%	114,799	107,990	6%	92,840	88,903	4%	92,840	88,903	4%	546	500	9%
Masavik 111	96%	45,049	36,789	22%	53,531	45,980	16%	46,392	38,544	20%	46,392	38,544	20%	636	553	15%
Paseo Arcos Bosques	83%	130,966	156,689	-16%	155,918	191,719	-19%	130,726	154,305	-15%	65,363	77,153	-15%	667	588	13%
Paseo Interlomas	88%	142,657	110,884	29%	184,432	177,065	4%	146,447	144,853	1%	73,223	72,426	1%	328	323	2%
Sub total mixto	88%	411,146	390,585	5%	508,681	522,754	-3%	416,405	426,605	-2%	277,819	277,026	0.3%	490	456	8%
Total portafolio estabilizado	90%	783,741	743,547	5%	990,974	1,038,420	-5%	791,517	816,624	-3%	647,353	653,621	-1%	392	353	11%
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Pachuca	78%	32,920	-	100%	41,390	-	100%	34,565	-	100%	34,565	-	100%	298	-	100%
Total portafolio en estabilización	78%	32,920	-	100%	41,390	-	100%	34,565	-	100%	34,565	-	100%	298	-	100%
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	8,518	(676)	1360%	8,518	(676)	1360%	8,524	(847)	1106%	-	-	-
Total Portafolio en operación	89%	816,661	743,547	10%	1,040,882	1,037,743	0.3%	834,600	815,948	2%	690,443	652,774	6%	386	353	9%

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	3T20	3T19
Renta fija	78.5%	71.7%
Renta variable	0.4%	2.4%
Premios (guantes)	2.5%	3.0%
Estacionamiento	1.6%	5.1%
Mantenimiento y publicidad	15.1%	13.7%
Servicios y otros	2.0%	4.0%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio en operación



Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 3T20, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,861 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Entretenimiento y deportes	33.9%	19.6%
Moda dama y caballero	14.9%	19.1%
Restaurantes	9.6%	14.0%
Salud y belleza	3.3%	7.6%
Tiendas departamentales	14.8%	6.5%
Comida rápida	2.7%	6.4%
Ropa y calzado deportivo	3.9%	6.0%
Otros	4.3%	5.8%
Hogar y decoración	3.8%	5.0%
Calzado dama y caballero	1.8%	3.6%
Telefonía celular y comunicaciones	1.4%	2.7%
Servicios	1.3%	2.3%
Tiendas de autoservicio	4.3%	1.3%
Total	100%	100%

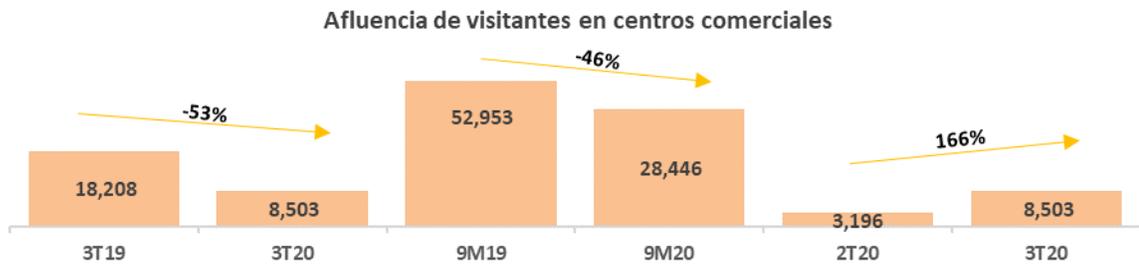
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos de renta fija.

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.0%
Unilever	1.9%
Chubb	1.8%
Unifin	1.8%
Grupo Axo	1.7%
Cinemex	1.7%
El Palacio de Hierro	1.5%
Avon	1.5%
Procter & Gamble	1.2%
Cinépolis	1.1%
Total	17.2%



Número de visitantes

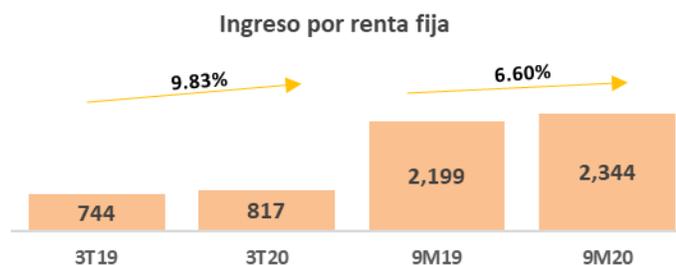
Durante el 3T20 y 9M20 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 9 millones y 28 millones de visitantes, respectivamente.



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 392 en el 3T20, lo que representa un incremento de 11% comparado con los Ps. 353 por metro cuadrado al 3T19.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 817 millones en el 3T20, mismos que fueron superiores en 10%. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 70% en Pesos Mexicanos y 30% en Dólar Americano.





Renovación de contratos

Al cierre del tercer trimestre se renovaron 103,025 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 3T20.

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2020	280	65,890 m ²	8.2%
2021	418	119,728 m ²	14.9%
2022	477	161,812 m ²	20.1%
2023	394	132,276 m ²	16.4%
2024	163	96,230 m ²	12.0%
+ 2024	129	229,309 m ²	28.5%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2020 se concentra un vencimiento de contratos de 8.2% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre 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 3T20 se realizó tomando 93,196 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 3T20 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 4.2%, cifra superior a la inflación.



Portafolio en desarrollo

Estatus de comercialización de proyectos

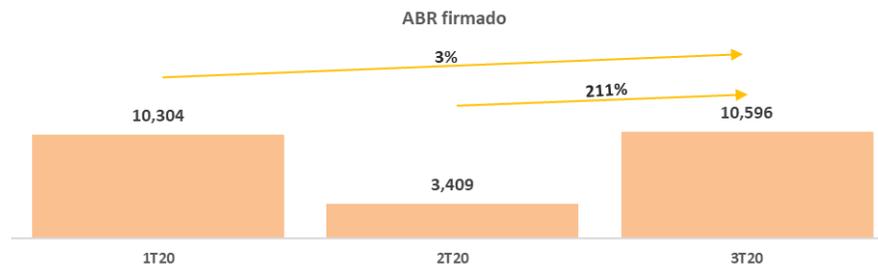
A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registró un avance de 131,907 m² de ABR firmada, lo cual representa 54% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

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	209	180	86%	74,959 m ²	58,719 m ²	78%
Explanada Culiacán	202	139	69%	53,233 m ²	27,934 m ²	52%
Galerías Metepec	163	92	56%	55,114 m ²	21,611 m ²	39%
Grand Outlet Riviera Maya	174	74	43%	58,013 m ²	23,643 m ²	41%
Total	749	485	65%	242,677 m²	131,907 m²	54%

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 3T20 y 9M20.



Propiedad	1T20		2T20		3T20		9M20	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)
Paseo Querétaro	4	851	1	1,666	3	1,862	8	4,379
Paseo Interlomas	2	257	1	112	4	2,709	7	3,078
Forum Buenavista	-	-	1	1,586	7	507	8	2,093
Forum Cuernavaca	8	1,377	-	-	3	481	11	1,858
La Isla Mérida	3	677	-	-	5	818	8	1,495
Explanada Puebla	7	742	-	-	5	436	12	1,178
Forum Culiacán	3	583	-	-	2	251	5	833
City Walk	1	48	-	-	2	740	3	787
La Isla Acapulco	2	120	-	-	8	592	10	711
Paseo Arcos Bosques	3	167	-	-	2	131	5	298
Forum Coatzacoalcos	4	213	-	-	-	-	4	213
Total portafolio estabilizado	37	5,034	3	3,364	41	8,527	81	16,925
Explanada Pachuca	1	3,533	-	-	2	71	3	3,604
Total portafolio en estabilización	1	3,533	-	-	2	71	3	3,604
Total portafolio en operación	38	8,567	3	3,364	43	8,598	84	20,529
Explanada Culiacán	6	392	-	-	5	1,934	11	2,325
Grand Outlet Riviera Maya	4	1,345	1	45	3	64	8	1,454
Total portafolio en construcción	10	1,737	1	45	8	1,998	19	3,780
Total comercialización	48	10,304	4	3,409	51	10,596	103	24,308



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 3T20 ¹	Capex por invertir al 3T20 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Explanada Culiacán	53,233 m ²	Ps. 1,510,959	Ps. 1,510,016	Ps. 943	99%	29 de octubre del 2020
Galerías Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,835,108	Ps. 1,768,134	Ps. 1,066,974	47%	En revisión
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 729,451	Ps. 1,539,798	31%	En revisión
Total	166,360 m²	Ps. 6,615,316	Ps. 4,007,601	Ps. 2,607,715	59%	
Cero5Cien*	74,405 m ²	Ps. 5,388,861	Ps. 3,822,161	Ps. 1,566,700	41%	Primer semestre de 2021 / Segundo semestre de 2021
Gran Total	240,765 m²	Ps. 12,004,177	Ps. 7,829,762	Ps. 4,174,414	55%	

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

El complejo contará con un ABR promedio de 53,233 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y la entrega de la propiedad será el 29 de octubre del 2020. Al cierre del 3T20, el 52% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Tomateros, Suburbia, Coppel, Adidas, Levis, Aeropostale, Calvin Klein, Guess, Tommy Hilfiger, Mumuso, Urban, Promoda, Under Armour, Original Penguin, Adriana Papelle, True Religion y Joes.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	53,233 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,510,959
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,510,016
Fecha de entrega estimada	29 de octubre del 2020

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2020	
		Al 30 de junio 2020	Al 30 de septiembre 2020
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	99%	100%
Instalaciones y Equipos	16%	92%	98%
Acabados y Fachadas	13%	79%	97%
Avance de Obra	100%	95.5%	99.5%

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 septiembre de 2020 el 41% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Katsuya, Stk, Melting Pot, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Madaluxe, Brooks Brothers, Rapsodia, Coach, Chicos, Tommy Hilfiger, Original Penguin, Mumuso, BCBG, True Religion, Shutz, Joes, Guess, Promoda, Calvin Klein, Levis, Abercrombie, Adidas, Aéropostale, Urban y Samsonite.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 729,451
Fecha de entrega estimada	En revisión

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2020	Al 30 de septiembre 2020
		Excavación y Cimentación	18%
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. 1,768,134
Fecha de entrega estimada	En revisión

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2020	Al 30 de septiembre 2020
		Excavación y Cimentación	13%
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 septiembre 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. 5,388,861
Capex a la fecha ¹	Ps. 3,822,161
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	Porcentaje de contribución a la obra	
		Al 30 de junio 2020	Al 30 de septiembre 2020
Excavación y Cimentación	10%	73%	74%
Obra Civil	34%	56%	57%
Instalaciones y Equipos	16%	10%	11%
Acabados y Fachadas	40%	27%	31%
Avance de Obra	100%	39%	41%

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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	753,807	2,954,751	-74%
Efectivo restringido	518,216	2,735,300	-81%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,363,767	704,016	94%
Cuentas por cobrar (contingencia)	175,635	0	100%
Inventarios inmobiliarios	3,647,935	3,276,753	11%
Impuestos acreditables	2,217,001	1,250,041	77%
Anticipo para desarrollo de proyectos	741,845	687,246	8%
Partes relacionadas	1,240,553	1,038,985	19%
Total activo circulante	10,658,759	12,647,092	-16%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	57,416,112	55,544,200	3%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	670,831	762,642	-12%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	941,713	843,178	12%
Instrumentos financieros derivados	5,442	0	100%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	1,978,780	1,978,780	0%
Activos por derecho de uso	944,808	944,808	0%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	110,546	289,234	-62%
Total activo no circulante	62,068,232	60,362,842	3%
Total activo	72,726,991	73,009,934	-0.4%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	613,092	651,090	-6%
Porción circulante de préstamos bancarios	1,232,694	820,516	50%
Certificados Bursátiles	1,126,524	90,021	1151%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	35,585	13,908	156%
Partes relacionadas	117,155	117,579	-0.4%
Acreedores por contrato de arrendamiento	46,298	83,871	-45%
Impuesto por pagar	865,322	423,457	104%
Total pasivo circulante	4,036,670	2,200,442	83%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,610,447	18,990,050	-7%
Certificados bursátiles	7,301,099	8,411,422	-13%
Provisión y beneficios a los empleados	41,603	57,563	-28%
Acreedores por contrato de arrendamiento	915,463	870,089	5%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,507,559	1,256,254	20%
Instrumentos financieros derivados	309,079	212,972	45%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	564,495	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	9,443,789	9,323,884	1%
Total pasivo no circulante	37,693,534	39,686,729	-5%
Total pasivo	41,730,204	41,887,171	-0.4%
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(280,771)	1%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	15,314,881	15,699,953	-2%
Capital contable de la participación controladora	25,264,701	25,651,454	-2%
Participación no controladora	5,732,086	5,471,309	5%
Total del capital contable	30,996,787	31,122,763	-0.4%
Total pasivo y capital contable	72,726,991	73,009,934	-0.4%



Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T20	3T19	Variación 3T20 vs 3T19
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	894,374	824,780	8%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(36,842)	0	100%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	153,259	147,297	4%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(1,300)	0	100%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	29,340	90,130	-67%
Ingresos por servicios inmobiliarios	5,125	17,247	-70%
Total ingresos de operación	1,043,956	1,079,454	-3%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	6,001	21,914	-73%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	77,690	1,680,601	-95%
Total otros ingresos de operación	83,691	1,702,515	-95%
Total Ingresos	1,127,647	2,781,969	-59%
Costo por ejecución de obra a terceros	(6,001)	(18,760)	-68%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(59,496)	(1,255,201)	-95%
Total costos	(65,497)	(1,273,961)	-95%
Gastos por servicios inmobiliarios	(2,567)	(3,146)	-18%
Gastos por operación de inmuebles propios	(197,474)	(274,717)	-28%
Gastos por servicios de administración	(78,199)	(115,415)	-32%
Amortización y depreciación	(14,616)	(52,895)	-72%
Total de gastos	(292,856)	(446,173)	-34%
Total de costos y gastos	(358,353)	(1,720,134)	-79%
Utilidad de operación antes de valuación	769,294	1,061,835	-28%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	244,417	94,184	160%
Otros ingresos (gastos) Netos	(3,818)	67,959	-106%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	8,392	14,503	-42%
Utilidad de operación	1,018,285	1,238,481	-18%
Ingresos financieros	575,964	92,818	521%
Gastos financieros	(627,688)	(545,590)	15%
Efecto Cambiario neto	111,243	(155,033)	172%
Costo financiero - neto	59,519	(607,805)	110%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,077,804	630,676	71%
Impuestos a la utilidad diferida	(184,352)	(28,256)	552%
Utilidad neta consolidada	893,452	602,420	48%



Conciliación NOI – EBITDA

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

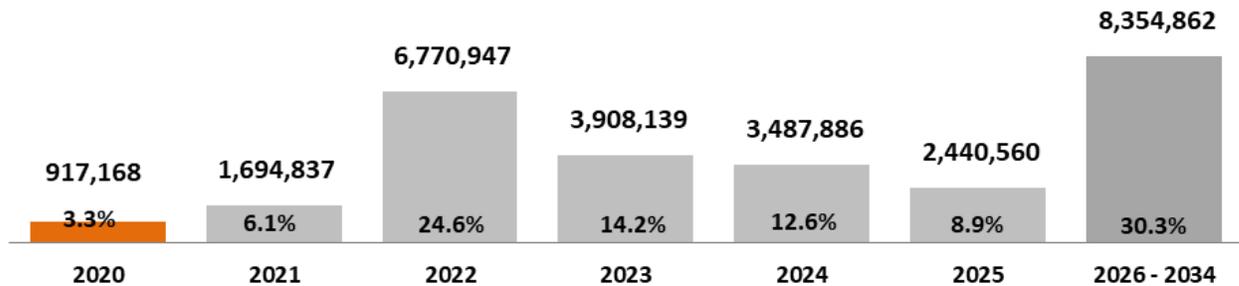
Conciliación NOI - EBITDA	3T20	3T19	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	769,294	1,061,835	-28%
Menos			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	2,823	-100%
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	6,001	21,914	-73%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
Otros gastos	0	0	0%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	11,874	10,769	10%
Más			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	0	3,146	-100%
Costo por ejecución de obra terceros ¹	6,001	18,760	-68%
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
Amortización y depreciación	14,616	52,895	-72%
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	20,086	32,327	-38%
EBITDA	792,122	1,133,458	-30%
Menos			
Resultado por servicios a terceros	(60,672)	(107,891)	-44%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	18,194	425,400	-96%
NOI	834,600	815,949	2%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	144,158	163,174	-12%
NOI proporcional ajustado	690,443	652,775	6%
Más			
Resultado por servicios a terceros	(60,672)	(107,891)	-44%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	18,194	425,400	-96%
EBITDA Proporcional ajustado	647,964	970,284	-33%

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	3T20	2T20	Var. %
Deuda consolidada ¹	27,574,399	29,671,948	-7%
Deuda consolidada en pesos ¹	20,223,104	22,201,525	-9%
Deuda consolidada en dólares ¹	327,345	325,204	1%
Deuda Proporcional GICSA ¹	24,914,226	26,980,671	-8%
Relación Prestamo Valor ²	38%	40%	-
% En moneda Local (Ps.)	73%	75%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	27%	25%	-

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
Paseo Interlomas	17-ene-22	1,258,283,483	-	TIIIE 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	01-nov-22	565,400,607	-	TIIIE 28 días	2.50	50%	282,700,304	-
Capital Reforma	31-may-24	-	112,821,778	Libor 1M	2.35	100%	-	112,821,778
Sub total crédito simple		1,823,684,090	231,169,733			68%	911,842,045	171,995,755
Explanada Culiacán	20-oct-23	575,793,327	-	TIIIE 28 días	3.50	100%	575,793,327	-
Ampliación Paseo Interlomas	15-sep-24	855,132,203	-	TIIIE 28 días	3.00	50%	427,566,102	-
Lomas Altas	15-sep-24	396,875,829	-	TIIIE 28 días	3.50	100%	396,875,829	-
Sub total créditos en construcción		1,827,801,359	-			77%	1,400,235,257	-
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	02-abr-21	1,033,443,507	-	TIIIE 28 días	2.85	100%	1,033,443,507	-
GICSA 19	24-mar-22	1,674,732,403	-	TIIIE 1M	3.05	100%	1,674,732,403	-
GICSA 15	01-dic-22	523,153,611	-	9.08%	-	100%	523,153,611	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,152,385,386	-	6.95%	-	100%	3,152,385,386	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,115,029,315	-	8.98%	-	100%	2,115,029,315	-
Sub total certificados bursátiles		8,498,744,222	-			100%	8,498,744,222	-
Sofoplus	09-nov-20	297,981,645	-	9.00%	-	100%	297,981,645	-
Exitus	06-dic-21	141,500,000	-	-	-	100%	141,500,000	-
Sub total créditos corporativos		439,481,645	-			100%	439,481,645	-
Deuda total antes ajustes por valuación contable		20,218,691,316	331,169,733			90%	18,879,283,169	271,995,755
Total ajustes por valuación contable		4,412,359	(3,824,249)			99%	12,949,166	(3,842,695)
Deuda total consolidada		20,223,103,675	327,345,484			90%	18,892,232,335	268,153,060

GICSA cerró el 3T20 con una deuda financiera consolidada de Ps. 27,574 millones y un total de activos de Ps. 72,727 millones y en consecuencia un LTV de 38%. El 42% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 58% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El importe de efectivo y equivalentes de efectivo al 3T20 fue de Ps. 754 millones en comparación con Ps. 2,955 millones al cierre de 2019, lo cual representa una disminución de 74%. Este decremento es debido a las inversiones realizadas en proyectos en desarrollo y pago ordinario de préstamos bancarios y por la adquisición de títulos de la emisión GICSA 19, liquidación anticipada de instrumentos derivados y pago de préstamos e impuestos anuales en el 2T20.

Efectivo restringido.

Al 3T20 el efectivo restringido mostró un decremento de 81%, pasando de Ps. 2,735 millones en el cierre del 2019 a Ps. 518 millones, esto por la cancelación del crédito puente (Interim Loan) en julio 2020.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo al 3T20 fue Ps. 1,539 millones, lo cual presenta un aumento de 119% comparado con el saldo al cierre de 2019 de Ps. 704 millones, esto derivado de los convenios firmados por el programa de apoyos Covid-19 para el diferimiento en el pago de rentas.

Impuestos acreditable.

El saldo al 3T20 fue Ps. 2,217 millones, el cual presenta un incremento del 77% en relación con el monto de Ps. 1,250 millones al cierre de 2019, fundamentalmente a causa del IVA por recuperar de los proyectos en desarrollo, anticipos de ISR e IVA pendiente de acreditamiento.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 55,544 millones al cierre de 2019 a Ps. 57,416 millones al cierre del 3T20, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 3T20 fue Ps. 110 millones, lo cual muestra una disminución del 62% en comparación con los Ps. 289 millones al cierre de 2019, esto por el reconocimiento de las erogaciones por seguros, gastos por publicidad y gastos por impuestos prediales, en el estado de resultados.

Principales Rubros del Pasivo

Impuestos por pagar.

El saldo al 3T20 fue Ps. 865 millones, lo cual presenta un incremento del 104% comparado con los Ps. 423 millones al cierre de 2019, lo anterior es IVA por detonarse debido al diferimiento de descuentos por nuestro programa de apoyos Covid-19 y por operaciones inter-compañías.

Deuda con costo.

La deuda total al 3T20 fue de Ps. 27,574 millones, disminuyendo 3% en comparación con la deuda al cierre de diciembre de 2019 la cual fue de Ps. 28,525 millones de pesos. Los principales movimientos se originaron por la cancelación del crédito puente (Interim Loan) y el incremento del tipo de cambio.



Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al 3T20 fue de Ps. 1,507 millones, el cual presenta un aumento del 20% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre de 2019, se debe principalmente a la revaluación de nuestros depósitos y anticipos de clientes en dólares.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 3T20 el importe registrado fue de Ps. 1,044 millones, presentando un decremento del 3% con respecto a los Ps. 1,079 millones en el 3T19. Esto, por los descuentos otorgados a clientes bajo el programa de apoyos Covid-19. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al cierre del 3T20 se reconocieron Ps. 38 millones por descuentos a nuestros clientes bajo el programa de apoyos 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 3T20 el importe registrado fue de Ps. 84 millones, presentando una disminución del 95% en comparación con el saldo registrado en el 3T19 por Ps. 1,703 millones. Lo anterior por la alta base comparativa del 3T19, periodo en el cual se reconocieron por primera vez y de manera acumulada los ingresos de Cero5Cien por Ps. 1,681 millones.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron una disminución de 95%, pasando de Ps. 1,274 millones en el 3T19 a Ps. 65 millones del 3T20, esto por la alta base comparativa del 3T19, periodo en el cual se reconocieron por primera vez y de manera acumulada los costos de Cero5Cien por Ps. 1,255 millones.

El total de gastos disminuyó 34%, pasando de Ps. 446 millones en el 3T19 a Ps. 293 millones al 3T20, principalmente por la estrategia de reducción de gastos a nivel corporativo y operativo.

El gasto de proyectos en operación disminuyó 28% y los gastos corporativos disminuyeron 32%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 28 % totalizando Ps. 769 millones. Esto se debe a la alta base comparativa del 3T19 por el reconocimiento de ingresos netos del proyecto residencial Cero5Cien por Ps. 425 millones y por nuestro programa de apoyos otorgados a clientes por Covid-19, sin considerar los ingresos netos de Cero5Cien, la utilidad antes de efectos de valuación incrementó 18%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 3T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 835 millones y Ps. 690 millones, respectivamente, con crecimientos de 2% y 6%, comparado con el 3T19. Este trimestre además del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, se añadió una estimación de cuentas incobrables por un monto de Ps. 41 millones, este efecto se ve reflejado en el gasto operativo y se resta del NOI.



EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 3T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 792 millones y Ps. 648 millones, lo que representa un decremento de 30% y 33%, respectivamente, comparado con el 3T19, debido a que en el 3T19 se reconoció por primera vez y de manera acumulada la aportación de Cero5Cien por un monto de Ps. 425 millones. Sin considerar este efecto extraordinario el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 9% y 16%, respectivamente con respecto al 3T19.



Conferencia telefónica

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

Miércoles 28 de octubre de 2020

2:00 PM Hora del Este

12:00 PM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Isaac Cababie – Director General Adjunto

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Avril Carezzo – Director de Tesorería y Relacion 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
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 septiembre 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 912,068 m² y un ABR Proporcional de 772,856 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.