



RESULTADOS DEL TERCER 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 TERCER TRIMESTRE 2021

Ciudad de México, México a 26 de octubre 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 tercer trimestre ("3T21") y de los nueve meses ("9M21") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2021.

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

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

Hechos destacados

Corporativos

- En este trimestre se realizó un inventario minucioso de los espacios en arrendamiento, con lo que se logró identificar un conjunto de clientes que a pesar de tener contratos vigentes, se mantienen sin operación ni pago de obligaciones (locales en abandono). Teniendo un impacto en la ocupación, facturación, cobranza y cuentas por cobrar.
 - En el 3T21, se añadió el concepto de ocupación ajustada, calculo que excluye a los locales en abandono, lo cual representa un ajuste de -4% en la ocupación contractual del trimestre y de -12% comparado con el 2019. Este ajuste reduce la tasa de ocupación de 87% a 82% en el portafolio estabilizado y de 82% a 78% considerando las propiedades en estabilización (Explanada Culiacán, Lomas Altas y Masaryk 169).
 - El impacto en la facturación anual fue una reducción de aproximadamente 15% comparado con niveles pre-pandemia.
 - De dicha facturación, en el trimestre se logró recuperar el 84% de la cobranza. El efecto combinado de las disminuciones en la ocupación ajustada y la recuperación de la cartera han representado un impacto anual en el flujo de efectivo de la Compañía por aproximadamente Ps. 1,100 millones, una disminución de 23% comparado con niveles pre-pandemia.
 - El reconocimiento de la ocupación ajustada obliga a la Compañía a documentar legalmente el abandono de estos locales para poder detener la facturación, lo que se ha reflejado en un incremento de las cuentas por cobrar, las cuales al 3T21 ascienden a Ps. 1,300 millones.
 - De este monto, se estima recuperar aproximadamente Ps. 600 millones y los Ps. 700 millones restantes se depurarán en los siguientes trimestres, conforme se vayan documentando los abandonos y los convenios del programa de apoyos Covid-19, impactando los ingresos en el estado de resultados.



- Para resarcir todos los efectos y consecuencias negativas generadas por la pandemia, así como los próximos vencimientos de créditos corporativos, la Compañía continúa trabajando en conjunto con Lazard y sus acreedores, en el análisis de la estructura de deuda y monetización de activos no productivos para repositonar a la Compañía en el largo plazo.
- Durante el 3T21, se firmaron 61 convenios del programa de apoyos Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 197 millones en notas de crédito.
 - De acuerdo con norma IFRS 16, en el 3T21 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 56 millones. El monto restante se mantiene en el estado de posición financiera y se reconocerá durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.

Operativos

- Al término del 3T21, GICSA reportó un total de 995,047 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 855,663 m². Esto representa un crecimiento de 9% del ABR total y 11% del ABR proporcional, comparado con el 3T20. Principalmente por las propiedades Explanada Culiacán y Lomas Altas que se añadieron al portafolio.
- Al término del 3T21, se abrieron 44 puertas por nuevos contratos (4,742 m²) en el portafolio en operación, con un decremento de 20%, comparado con el 2T21.
- Al término del 3T21, se firmaron 68 nuevas puertas (9,308 m²) en el portafolio, con un decremento de 3%, comparado con el 2T21.
- Al término del 3T21, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 87% y 82% en el portafolio total. La tasa de ocupación ajustada del portafolio estabilizado fue de 82% y 78% en el portafolio total.
- Al término del 3T21, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 99%.
- Al término del 3T21, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado fue de Ps. 373 y de Ps. 372 en el portafolio total, con decrementos de 3% y 4%, respectivamente, comparado con el 3T20.
- Al término del 3T21, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4.4%, mientras que durante el 3T20 fue de 4.2% y de 5.7% en el 3T19, previo a la pandemia.
- Al término del 3T21, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio registró un total de 13 millones, un incremento de 52% comparado con el 3T20 y un decremento de 2% comparado con el 2T21. Cabe señalar que previo a la pandemia en el 3T19, se tuvieron 18 millones de visitantes.



Financieros

- El ingreso por renta fija al 3T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 637 millones, lo que representa un decremento de 22% comparado con el 3T20.
- El ingreso total al 3T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 930 millones, lo que representa un decremento de 11% comparado con el 3T20.
- El NOI consolidado y proporcional al 3T21, fue de Ps. 762 millones y Ps. 645 millones, respectivamente, con decrementos de 9% y 7%, comparado con el 3T20.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 3T21, fue de Ps. 702 millones y Ps. 585 millones, respectivamente, con decrementos de 11% y 10%, comparado con el 3T20.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 3T21 fue de Ps. 28,048 millones y Ps. 25,503 millones, respectivamente, con incrementos de 2%, comparado con la deuda consolidada del 3T20. El LTV consolidado fue de 37%.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

A pesar de los avances de la vacunación en México, durante los dos primeros meses del trimestre, de nueva cuenta observamos un incremento en los casos y restricciones sanitarias, lo que detuvo el progreso de nuestros resultados operativos y financieros.

La continua intermitencia de restricciones sanitarias en las ciudades en donde tenemos nuestras propiedades nos mantiene en constantes negociaciones con nuestros clientes y socios comerciales en aras de mantener nuestras tasas de ocupación y renovación en niveles estables y a largo plazo. Además, mantenemos abiertas varias negociaciones pendientes con nuestros clientes para conceder y reconocer descuentos otorgados en trimestres anteriores.

En este trimestre nos dimos a la tarea de hacer un inventario minucioso de nuestros espacios en arrendamiento, lo que nos llevó a identificar un conjunto de clientes que a pesar de tener contratos vigentes, se mantienen sin operación ni pago de obligaciones (locales en abandono), lo cual estamos reflejando como ocupación ajustada. Siendo ésta de 78% en el portafolio total y 82% en el portafolio estabilizado, un ajuste de -4% en la ocupación contractual del trimestre y un decremento de 12% comparado con la tasa de ocupación pre-pandemia.

El reconocimiento de la ocupación ajustada nos obliga a documentar legalmente el abandono de estos espacios para poder detener la facturación y con esto estar en la posibilidad de reportar los ingresos reales en nuestros estados financieros. Lo que se ha reflejado en un incremento de nuestras cuentas por cobrar, las cuales ascienden a Ps. 1,300 millones, de los cuales estimamos depurar como cartera irrecuperable aproximadamente Ps. 700 millones en los siguientes trimestres.

El efecto combinado de las disminuciones por la ocupación ajustada y la recuperación de la cartera trae como consecuencia un impacto en nuestro flujo de efectivo anual, el cual, al momento tiene una disminución de aproximadamente Ps. 1,100 millones, lo que representa un decremento de 23% comparado con cifras pre-pandemia, explicado por una reducción en la facturación anual de cerca del 15% y con una recuperación de 84% en cobranza sobre dicha facturación.

Respecto a los programas de apoyo a nuestros locatarios, desde el inicio de la pandemia hemos otorgado descuentos por Ps. 753 millones, de los cuales Ps. 197 millones se otorgaron en el 3T21. Se han reconocido Ps. 347 millones en nuestro estado de resultados durante el 2020 y 9M21, el resto se reconocerá conforme a las normas contables, durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.

En relación con la comercialización, este trimestre se firmaron 68 nuevas puertas, un decremento de 3% comparado con el 2T21. Además, se abrieron 44 nuevas puertas.

Así mismo, el NOI consolidado y proporcional al 3T21 fue de Ps. 762 millones y Ps. 645, respectivamente, con disminuciones de 9% y 7%, comparado con el 3T20. El EBITDA consolidado y proporcional al 3T21 fue de Ps. 702 millones y Ps. 585 millones, respectivamente.

Para resarcir todos los efectos y consecuencias negativas generadas por la pandemia, así como los próximos vencimientos de créditos corporativos, seguimos trabajando en conjunto con Lazard y nuestros acreedores, en el análisis de nuestra estructura de deuda y la monetización de activos no productivos para reposicionar a nuestra Compañía hacia el largo plazo. Estamos convencidos que la solidez de nuestro portafolio y la experiencia de nuestro equipo de trabajo nos permitirá revertir estos efectos en el mediano plazo. Agradecemos a nuestros acreedores por la confianza depositada en la Compañía y el apoyo brindado durante las reuniones sostenidas

Al día de hoy, según la clasificación del semáforo epidemiológico establecido por las autoridades, más del 80% de nuestras propiedades se encuentran en verde, lo que promete un futuro alentador. Sin embargo, esta crisis sanitaria nos sigue demostrando que la situación puede cambiar en cualquier momento, por lo que permaneceremos atentos ante los nuevos retos que puedan surgir.

Nuestra experiencia de más de 30 años en la industria, la calidad de nuestros activos y la resiliencia de la Compañía nos da la confianza de que tomando las medidas necesarias, lograremos recuperar la liquidez y nuestros altos niveles de ocupación históricos, para mantener el mayor beneficio a largo plazo de nuestros inversionistas y socios.

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 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 995,047 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	3T21	3T20	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	995,047	912,068	9%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	855,663	772,856	11%
Porcentaje de participación del ABR total	86%	85%	1%
Tasa de ocupación ¹	86.9%	89.0%	(2%)
Tasa de ocupación ajustada ^{1,2}	82.5%	-	-
Duración promedio de los contratos (años)	2.8	3.0	(7%)
Renta Promedio ¹ / m ²	Ps. 373	Ps. 386	(3%)
Tasa de Renovación	99.1%	98.0%	1%
Lease spread	4.4%	4.2%	6%

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

² Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

Indicadores Financieros (miles de pesos)	3T21	3T20	Var. %
Ingreso total de las propiedades ³	Ps. 930,338	Ps. 1,040,882	(11%)
Ingreso total de las propiedades ³ proporcional	Ps. 784,131	Ps. 857,411	(9%)
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 762,000	Ps. 834,600	(9%)
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 644,983	Ps. 690,443	(7%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ⁴	82%	80%	2%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ⁴	82%	81%	2%
EBITDA	Ps. 702,439	Ps. 792,122	(11%)
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 585,422	Ps. 647,964	(10%)
Deuda financiera consolidada	Ps. 28,047,652	Ps. 27,574,399	2%
Deuda financiera consolidada en pesos	Ps. 20,816,271	Ps. 20,223,104	3%
Deuda financiera consolidada en dólares	Usd. 356,120	Usd. 327,345	9%
Deuda financiera proporcional GICSA	Ps. 25,502,896	Ps. 24,914,226	2%
LTV ⁵	37%	38%	(2%)

³ Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

⁴ NOI / Ingresos de las propiedades

⁵ Deuda financiera consolidada / Activos totales

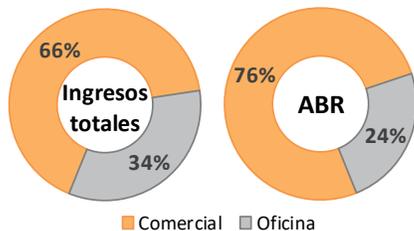
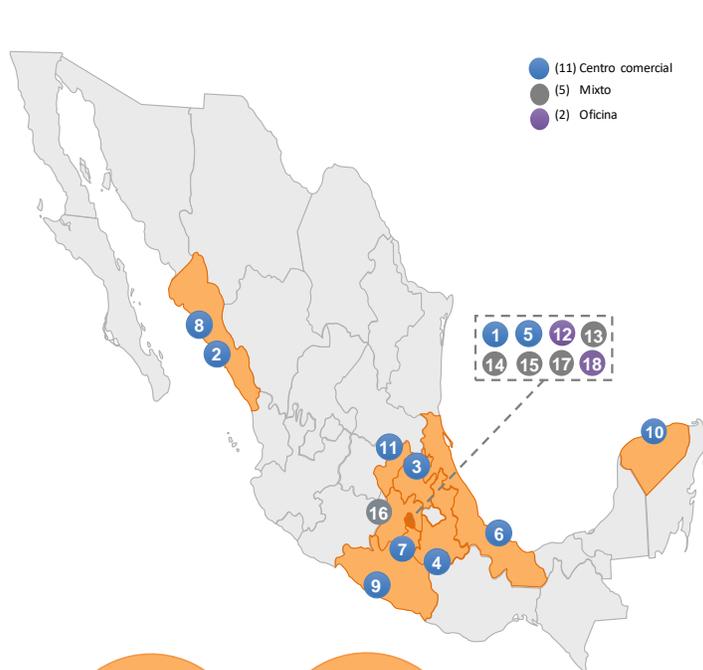


Portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2021, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 995,047 m² de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y dos edificios de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 62% corresponde a propiedades de uso comercial, 33% a propiedades de uso mixto (14% uso comercial y 19% oficinas) y 5% 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 3T21 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



1	City Walk Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,506 m ² Ocupación: 100%	2	Explanada Culiacán Ubicación: Sinaloa Apertura: 2020 ABR: 53,582 m ² Ocupación: 54%
3	Explanada Pachuca Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 74,754 m ² Ocupación: 75%	4	Explanada Puebla Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 84,824 m ² Ocupación: 91%
5	Forum Buenavista Ubicación: CDMX Apertura: 2008/2012 ABR: 94,916 m ² Ocupación: 98%	6	Forum Coatzacoalcos Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,368 m ² Ocupación: 71%
7	Forum Cuernavaca Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 58,121 m ² Ocupación: 82%	8	Forum Culiacán Ubicación: Sinaloa Apertura: 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,974 m ² Ocupación: 92%
9	La Isla Acapulco Ubicación: Guerrero Apertura: 2008 ABR: 33,492 m ² Ocupación: 83%	10	La Isla Mérida Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,573 m ² Ocupación: 91%
11	Paseo Querétaro Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 81,163 m ² Ocupación: 92%	12	Torre E3 Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m ² Ocupación: 81%
13	Capital Reforma Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,716 m ² Ocupación: 91%	14	Masaryk 111 Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,294 m ² Ocupación: 100%
15	Paseo Arcos Bosques Ubicación: CDMX Apertura: 2008/2012 ABR: 92,105 m ² Ocupación: 77% Habitaciones: 135	16	Paseo Interlomas Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011/2018 ABR: 143,577 m ² Ocupación: 86%
17	Masaryk 169 Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,564 m ² Ocupación: 23%	18	Lomas Altas Ubicación: CDMX Apertura: 2020 ABR: 29,263 m ² Ocupación: -

Número de Propiedades en operación	18
Presencia Nacional	8 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	995,047 m ² / 855,663 m ²
Tasa de ocupación ²	87%

¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.

² Explanada Culiacán, Masaryk 169 y Lomas Altas 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 3T21.



Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 30 de septiembre 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	Tasa de ocupación ajustada*	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas									
Uso comercial									
City Walk	Ciudad de México	2010	3,506	100%	3,506	0.4%	100%	84%	141
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,754	100%	74,754	8%	75%	71%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,824	100%	84,824	9%	91%	79%	2,000
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,916	100%	94,916	10%	98%	97%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,368	50%	16,184	3%	71%	69%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	58,121	100%	58,121	6%	82%	78%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,974	100%	39,974	4%	92%	88%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,492	84%	28,133	3%	83%	82%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,573	100%	57,573	6%	91%	83%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	81,163	100%	81,163	8%	92%	87%	3,163
Sub total comercial			560,689	96%	539,147	56%	88%	83%	21,942
Uso oficinas									
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	81%	81%	1,618
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2%	81%	81%	1,618
Uso mixto									
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,716	100%	60,716	6%	91%	80%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,294	100%	26,294	3%	100%	100%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,105	50%	46,053	9%	77%	74%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,577	50%	71,789	14%	86%	84%	5,478
Sub total mixto			322,692	63%	204,850	32%	86%	82%	11,707
Total portafolio estabilizado			906,638	85%	767,254	91%	87%	82%	35,267
Propiedades en estabilización									
Uso comercial									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,582	100%	53,582	5%	54%	49%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	100%	219
Uso oficinas									
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,257	100%	4,257	0.4%	-	-	-
Lomas Altas	Ciudad de México	2020	29,263	100%	29,263	2.9%	-	-	982
Total portafolio en estabilización			88,409	100%	88,409	9%	34%	31%	3,078
Total portafolio en operación			995,047	86%	855,663	100%	82%	78%	38,345

*Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

La siguiente tabla muestra el detalle de las puertas abiertas por nuevos contratos durante el 3T21 y 9M21:

Propiedad	1T21	2T21	3T21	9M21
Uso comercial				
Paseo Interlomas	3	13	4	20
Forum Cuernavaca	4	5	8	17
Forum Buenavista	2	7	7	16
Explanada Puebla	5	5	5	15
Forum Culiacán	4	6	5	15
La Isla Mérida	5	4	1	10
La Isla Acapulco	1	3	4	8
Explanada Pachuca	3	3	2	8
Paseo Querétaro	2	4	1	7
Paseo Arcos Bosques	-	1	2	3
Masaryk 111	-	-	1	1
Total portafolio estabilizado	29	51	40	120
Explanada Culiacán	4	4	4	12
Total portafolio en estabilización	4	4	4	12
Total puertas abiertas	33	55	44	132

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2021



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 3T21:

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		
	3T21	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T20	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	3,320	3,758	(12%)	4,146	4,423	(6%)	3,209	3,720	(14%)	3,209	3,720	(14%)	454	434	4%
Explanada Pachuca	75%	25,703	32,920	(22%)	37,730	41,390	(9%)	29,810	34,565	(14%)	29,810	34,565	(14%)	292	298	(2%)
Explanada Puebla	91%	33,866	40,322	(16%)	48,919	49,210	(0.6%)	41,741	41,881	(0.3%)	41,741	41,881	(0.3%)	244	248	(1%)
Forum Buenavista	98%	68,152	93,792	(27%)	108,889	117,567	(7%)	98,015	84,567	16%	98,015	84,567	16%	304	284	7%
Forum Coatzacoalcos	71%	10,048	13,035	(23%)	19,801	20,086	(1%)	14,456	8,212	76%	7,228	4,106	76%	229	256	(11%)
Forum Cuernavaca	82%	24,934	31,692	(21%)	36,314	40,577	(11%)	28,314	34,785	(19%)	28,314	34,785	(19%)	315	320	(2%)
Forum Culiacán	92%	41,122	43,828	(6%)	61,772	60,042	3%	53,666	52,977	1%	53,666	52,977	1%	409	381	7%
La Isla Acapulco	83%	13,210	14,534	(9%)	22,542	20,366	11%	13,857	9,197	51%	11,640	7,725	51%	216	198	9%
La Isla Mérida	91%	24,734	37,946	(35%)	36,767	51,953	(29%)	25,581	41,394	(38%)	25,581	41,394	(38%)	347	389	(11%)
Paseo Querétaro	92%	35,400	52,116	(32%)	48,965	66,095	(26%)	36,718	52,341	(30%)	36,718	52,341	(30%)	321	320	0.2%
Sub total comercial	88%	280,489	363,944	(23%)	425,846	471,710	(10%)	345,367	363,638	(5%)	335,922	358,060	(6%)	302	299	1%
Uso oficinas																
Torre E 3	81%	35,567	41,571	(14%)	43,716	51,973	(16%)	37,231	46,039	(19%)	37,231	46,039	(19%)	638	677	(6%)
Sub total oficinas	81%	35,567	41,571	(14%)	43,716	51,973	(16%)	37,231	46,039	(19%)	37,231	46,039	(19%)	638	677	(6%)
Uso mixto																
Capital Reforma	91%	75,570	92,474	(18%)	122,195	114,799	6%	107,083	92,840	15%	107,083	92,840	15%	502	546	(8%)
Masaryk 111	100%	36,756	45,049	(18%)	45,282	53,531	(15%)	38,114	46,392	(18%)	38,114	46,392	(18%)	597	636	(6%)
Paseo Arcos Bosques	77%	97,508	130,966	(26%)	128,694	155,918	(17%)	102,237	130,726	(22%)	51,119	65,363	(22%)	604	667	(9%)
Paseo Interformas	86%	94,580	142,657	(34%)	142,622	184,432	(23%)	118,823	146,447	(19%)	59,412	73,223	(19%)	331	328	0.8%
Sub total mixto	86%	304,414	411,146	(26%)	438,793	508,681	(14%)	366,257	416,405	(12%)	255,727	277,819	(8%)	460	490	(6%)
Total portafolio estabilizado	87%	620,469	816,661	(24%)	908,354	1,032,364	(12%)	748,855	826,082	(9%)	628,879	681,918	(8%)	373	386	(3%)
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	54%	16,462	-	100%	26,957	-	100%	18,119	-	100%	18,119	-	100%	330	-	100%
Total portafolio en estabilización	54%	16,462	-	100%	26,957	-	100%	18,119	-	100%	18,119	-	100%	330	-	100%
Total portafolio en operación	85%	636,931	816,661	(22%)	935,312	1,032,364	(9%)	766,974	826,082	(7%)	646,999	681,918	(5%)	372	386	(4%)
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(4,974)	8,518	(158%)	(4,974)	8,518	(158%)	(2,015)	8,524	(124%)	-	-	-
Total portafolio	85%	636,931	816,661	(22%)	930,338	1,040,882	(11%)	762,000	834,600	(9%)	644,983	690,443	(7%)	372	386	(4%)

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

La siguiente tabla muestra la composición del ingreso total operativo del portafolio:

Composición del ingreso total	3T21	3T20
Renta fija	68.5%	78.5%
Renta variable	3.0%	0.4%
Premios (guantes)	1.3%	2.5%
Estacionamiento	4.4%	1.6%
Mantenimiento y publicidad	14.7%	15.1%
Servicios y otros	8.1%	2.0%
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 3T21, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,923 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 en porcentaje por ABR y renta fija:

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	15.8%	18.9%
Entretenimiento y deportes	33.6%	17.6%
Restaurantes	8.5%	13.3%
Comida rápida	3.7%	8.3%
Salud y belleza	3.5%	8.0%
Tiendas departamentales	14.5%	6.1%
Vestimenta y calzado deportivo	3.9%	5.9%
Otros	3.4%	5.5%
Hogar y decoración	4.1%	5.5%
Telefonía celular y comunicaciones	1.5%	3.1%
Calzado dama y caballero	1.4%	2.9%
Servicios	1.4%	2.4%
Vestimenta infantil y juguetería	0.9%	1.5%
Tiendas de autoservicio	3.7%	1.1%
Total	100%	100%

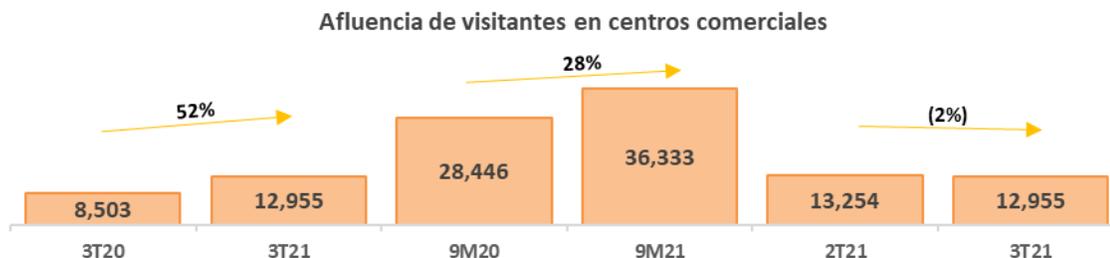
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.3%
Cinemex	2.0%
Unifin	1.9%
Grupo Axo	1.8%
El Palacio de Hierro	1.7%
Avon	1.5%
IB group	1.2%
Cinépolis	1.2%
Procter & Gamble	1.2%
Coppel	1.1%
Total	17.0%



Número de visitantes

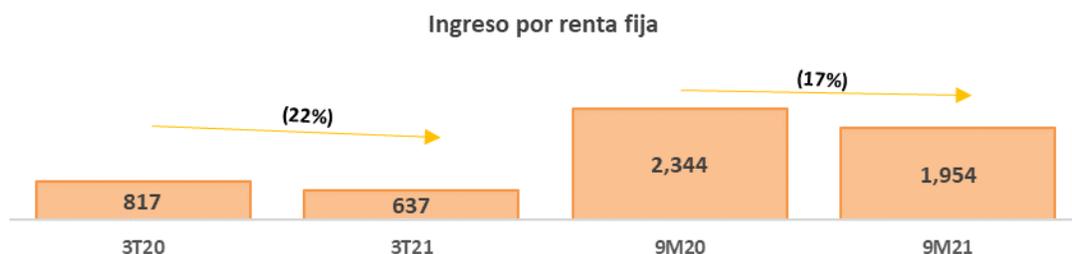
Durante el 3T21 y 9M21 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 13 y 36 millones de visitantes, respectivamente.



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 373 en el 3T21, lo que representa una disminución de 3% comparado con los Ps. 386 por metro cuadrado al 3T20.

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. 637 millones en el 3T21, mismos que fueron inferiores en 22% comparado con el 3T20. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 75% en Pesos Mexicanos y 25% en Dólar Americano.





Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 3T21:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2021	159	49,624 m ²	6.8%
2022	433	145,956 m ²	20.0%
2023	477	122,803 m ²	16.9%
2024	485	116,396 m ²	16.0%
2025	151	68,260 m ²	9.4%
+ 2026	218	225,540 m ²	31.0%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2021 se concentra un vencimiento de contratos de 7% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre de 2021, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y del 3% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento de las propiedades en operación divididos por segmento al cierre del 3T21:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2021	144	42,640 m ²	7.5%
2022	403	115,259 m ²	20.4%
2023	441	94,658 m ²	16.7%
2024	453	94,055 m ²	16.6%
2025	124	52,714 m ²	9.3%
+ 2026	181	165,799 m ²	29.3%
Total Comercial	1,746	565,125 m²	100%
2021	15	6,984 m ²	4.3%
2022	30	30,697 m ²	18.8%
2023	36	28,145 m ²	17.2%
2024	32	22,341 m ²	13.7%
2025	27	15,546 m ²	9.5%
+ 2026	37	59,741 m ²	36.5%
Total Oficinas	177	163,454 m²	100%



Renovación de contratos

Al término del tercer trimestre se renovaron 77,418 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación anual del 99%.

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 3T21 se realizó tomando 108,405 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 3T21 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 4.4%.

Comercialización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 3T21 y 9M21:

Propiedad	1T21		2T21		3T21		9M21	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)
La Isla Mérida	4	245	6	6,449	4	125	14	6,818
Forum Buenavista	4	1,261	6	566	11	1,389	21	3,216
Paseo Interlomas	5	1,049	10	1,472	4	576	19	3,097
Paseo Querétaro	3	342	3	988	5	1,535	11	2,865
Paseo Arcos Bosques	1	1,043	2	199	5	1,041	8	2,284
Explanada Puebla	4	175	7	614	6	518	17	1,308
Masaryk 169	0	0	0	0	1	1,307	1	1,307
Forum Culiacán	3	440	6	702	2	84	11	1,226
La Isla Acapulco	6	673	4	331	1	42	11	1,046
Forum Cuernavaca	4	559	6	250	2	143	12	951
Explanada Pachuca	4	469	4	299	2	114	10	882
Masaryk 111	0	0	4	529	0	0	4	529
City Walk	1	56	0	0	2	416	3	471
Forum Coatzacoalcos	0	0	0	0	2	209	2	209
Total portafolio estabilizado	39	6,312	58	12,398	47	7,498	144	26,208
Explanada Culiacán	5	441	5	784	2	195	12	1,420
Total portafolio en estabilización	5	441	5	784	2	195	12	1,420
Total portafolio en operación	44	6,753	63	13,181	49	7,693	156	27,628
Grand Outlet Riviera Maya	2	400	7	603	19	1,615	28	2,618
Total portafolio en construcción	2	400	7	603	19	1,615	28	2,618
Total comercialización	46	7,153	70	13,785	68	9,308	184	30,246



Portafolio en desarrollo

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 3T21 ¹	Capex por invertir al 3T21 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 908,658	Ps. 1,360,591	35%	Primer semestre de 2023
Sub total comercial	58,013 m²	Ps. 2,269,249	Ps. 908,658	Ps. 1,360,591	35%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	74,405 m ²	Ps. 5,388,861	Ps. 4,376,784	Ps. 1,012,077	50%	Segundo semestre de 2021 / Primer semestre de 2022
Sub total residencial	74,405 m²	Ps. 5,388,861	Ps. 4,376,784	Ps. 1,012,077	50%	
Total	132,418 m²	Ps. 7,658,110	Ps. 5,285,442	Ps. 2,372,668	43%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*m² vendibles

Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en construcción registró un avance de 56,947 m² de ABR firmada, lo que representa 39% del ABR.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas		Superficie Total Rentable		Total superficie firmada	
			%	(m ²)	(m ²)	%	
Uso comercial							
Masaryk 169 ¹	1	1	100%	1,307 m ²	1,307 m ²	100%	
Explanada Culiacán ¹	202	136	67%	53,582 m ²	28,668 m ²	54%	
Grand Outlet Riviera Maya	176	103	59%	58,013 m ²	26,971 m ²	46%	
Sub total comercial	379	240	63%	112,902 m²	56,947 m²	50%	
Uso oficinas							
Masaryk 169 ¹	-	-	-	4,257 m ²	-	-	
Lomas Altas ¹	-	-	-	29,263 m ²	-	-	
Sub total oficinas	-	-	-	33,520 m²	-	-	
Total	379	240	63%	146,422 m²	56,947 m²	39%	

¹ En estabilización

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

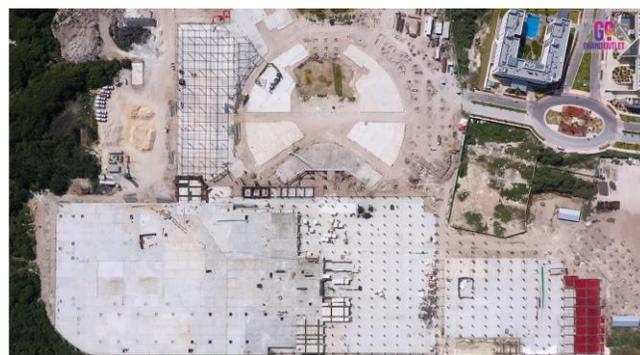


Grand Outlet Riviera Maya

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 septiembre de 2021, el 46% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Coach, Brooks Brothers, Rapsodia, Hugo Boss, Madaluxe, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, Armani Outlet, BCBG, True Religion, Katsuya, Stk, Melting Pot, Aeropostale, Adidas, Abercrombie, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen y Tommy Hilfiger.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 908,658
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2023

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2021	Al 30 de septiembre 2021
Excavación y Cimentación	18%	98%	98%
Obra Civil	41%	30%	38%
Instalaciones y Equipos	24%	5%	7%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0.3%
Avance de Obra	100%	31%	35%

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 septiembre 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. 4,376,784
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 30 de junio 2021	Al 30 de septiembre 2021
Excavación y Cimentación	10%	84%	85%
Obra Civil	34%	59%	62%
Instalaciones y Equipos	16%	13%	16%
Acabados y Fachadas	40%	37%	45%
Avance de Obra	100%	45%	50%

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



Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	632,480	778,191	(19%)
Efectivo restringido	683,703	693,652	(1%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,332,313	1,222,553	9%
Cuentas por cobrar (contingencia)	406,554	250,855	62%
Inventarios inmobiliarios	1,018,053	649,762	57%
Impuestos acreditables	2,341,625	2,261,579	4%
Anticipo para desarrollo de proyectos	152,111	184,772	(18%)
Partes relacionadas	1,072,937	976,162	10%
Total activo circulante	7,639,776	7,017,526	9%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	58,874,996	57,694,331	2%
Inventarios inmobiliarios	2,784,762	2,784,762	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	601,576	675,257	(11%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	467,363	534,031	(12%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	866,537	857,807	1%
Instrumentos financieros derivados	0	3,973	(100%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,882,737	2,882,737	0%
Activos por derecho de uso	881,274	895,685	(2%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	147,749	127,076	16%
Total activo no circulante	67,506,994	66,455,659	2%
Total activo	75,146,770	73,473,185	2%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	735,982	747,667	(2%)
Porción circulante de préstamos bancarios	775,208	976,630	(21%)
Certificados Bursátiles	2,030,879	1,132,383	79%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	13,475	20,784	(35%)
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	79,973	78,445	2%
Impuesto por pagar	1,028,686	986,812	4%
Total pasivo circulante	4,781,287	4,059,805	18%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,866,499	17,058,883	5%
Certificados bursátiles	7,293,045	7,671,030	(5%)
Provisión y beneficios a los empleados	28,998	36,268	(20%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	918,517	885,916	4%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,501,611	1,410,054	6%
Instrumentos financieros derivados	82,021	366,988	(78%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	519,571	(2%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,668,415	10,357,105	3%
Total pasivo no circulante	38,868,314	38,305,815	1%
Total pasivo	43,649,601	42,365,620	3%
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	16,385,726	16,029,893	2%
Capital contable de la participación controladora	26,335,546	25,979,713	1%
Participación no controladora	5,161,623	5,127,852	0.7%
Total del capital contable	31,497,169	31,107,565	1%
Total pasivo y capital contable	75,146,770	73,473,185	2%



Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T21	3T20	Variación 3T21 vs 3T20
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	802,675	894,374	(10%)
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(53,592)	(36,842)	45%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	133,954	153,259	(13%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,228)	(1,300)	71%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	63,141	29,340	115%
Ingresos por servicios inmobiliarios	4,836	5,125	(6%)
Total ingresos de operación	948,786	1,043,956	(9%)
Ingresos por ejecución de obra a terceros	4,577	6,001	(24%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	13,001	77,690	(83%)
Total otros ingresos de operación	17,578	83,691	(79%)
Total Ingresos	966,364	1,127,647	(14%)
Costo por ejecución de obra a terceros	(4,579)	(6,001)	(24%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(8,945)	(59,496)	(85%)
Total costos	(13,524)	(65,497)	(79%)
Gastos por servicios inmobiliarios	(2,048)	(2,567)	(20%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(201,390)	(197,474)	2%
Gastos por servicios de administración	(61,421)	(78,199)	(21%)
Amortización y depreciación	(28,595)	(14,616)	96%
Otros ingresos (gastos) Netos	(141,521)	(3,818)	3,607%
Total de gastos	(434,975)	(296,674)	47%
Total de costos y gastos	(448,499)	(362,171)	24%
Utilidad de operación antes de valuación	517,865	765,476	(32%)
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	456,715	244,417	87%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	11,172	8,392	33%
Utilidad de operación	985,752	1,018,285	(3%)
Ingresos financieros	43,627	575,964	(92%)
Gastos financieros	(523,496)	(627,688)	(17%)
Efecto Cambiario neto	(243,729)	111,243	(319%)
Costo financiero - neto	(723,598)	59,519	(1,316%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	262,154	1,077,804	(76%)
Impuestos a la utilidad diferida	(188,939)	(184,352)	2%
Utilidad neta consolidada	73,215	893,452	(92%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(38,914)	529,248	(107%)
Participación no controladora	112,129	364,204	(69%)
	73,215	893,452	(92%)



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

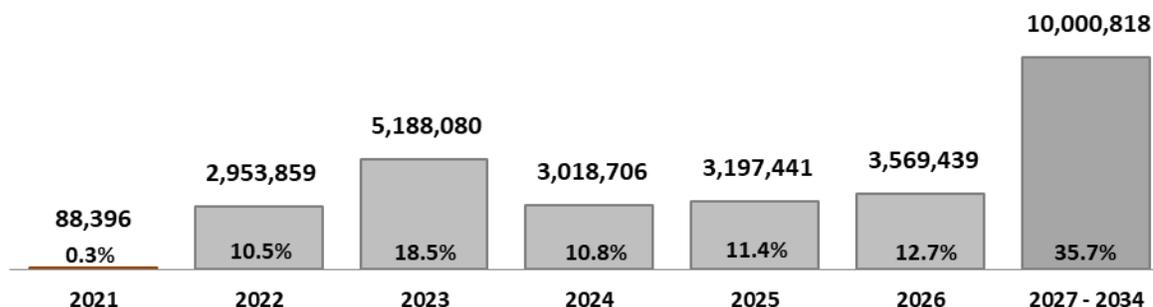
Conciliación NOI - EBITDA	3T21	3T20	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	517,865	765,476	(32%)
Menos			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	0	0%
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	4,577	6,001	(24%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
Otros ingresos (gastos)	(141,521)	(3,818)	3,607%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	5,344	11,874	(55%)
Más			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	0	0	0%
Costo por ejecución de obra terceros ¹	4,579	6,001	(24%)
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%
Amortización y depreciación	28,595	14,616	96%
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	19,801	20,086	(1%)
EBITDA	702,439	792,122	(11%)
Menos			
Gasto corporativo	(63,617)	(60,672)	5%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	4,056	18,194	(78%)
NOI	762,000	834,600	(9%)
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	117,017	144,158	(19%)
NOI proporcional ajustado	644,983	690,443	(7%)
Más			
Gasto corporativo	(63,617)	(60,672)	5%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	4,056	18,194	(78%)
EBITDA Proporcional ajustado	585,422	647,964	(10%)

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	3T21	2T21	Var. %
Deuda financiera consolidada*	28,047,652	27,735,463	1%
Deuda financiera consolidada en pesos*	20,816,271	20,691,001	0.6%
Deuda financiera consolidada en dólares*	356,120	355,732	0.1%
Deuda financiera proporcional GICSA*	25,502,896	25,224,333	1%
Relación Prestamo Valor ²	37%	37%	0.4%
% En moneda Local (Ps.)	74%	75%	(0.5%)
% En moneda extranjera (DlIs)	26%	25%	2%

* Cifras en Ps. Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Capital Reforma	31-may-24	-	109,578,454	Libor 1M	2.35	100%	-	109,578,454
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	2,067,386,030	-	TIIIE 28 días	3.25	50%	1,033,693,015	-
Sub total crédito simple		2,067,386,030	259,578,454			65%	1,033,693,015	184,578,454
Lomas Altas	12-nov-21	15,000,000	-	TIIIE 28 días	4.00	100%	15,000,000	-
Explanada Culiacán	24-oct-24	608,300,780	-	TIIIE 28 días	4.00	100%	608,300,780	-
Lomas Altas	14-oct-25	414,559,587	-	TIIIE 28 días	4.00	100%	414,559,587	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	286,593,980	-	TIIIE 91 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 19	24-mar-22	1,699,588,318	-	TIIIE 28 días	5.3	100%	1,699,588,318	-
GICSA 15	01-dic-22	548,218,627	-	9.08%	2.25	100%	548,218,627	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,586,343,030	-	6.95%	1.00	100%	3,586,343,030	-
GICSA 17	08-dic-23	915,577,508	-	TIIIE 28 días	5.35	100%	915,577,508	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,457,105,769	-	8.98%	1.00	100%	2,457,105,769	-
Sub total certificados bursátiles		9,206,833,252	-			100%	9,206,833,252	-
Exitus	06-jun-22	86,954,545	-	-	-	100%	86,954,545	-
Sofoplus	25-nov-22	100,000,000	-	18%	-	100%	100,000,000	-
Ficein	17-feb-23	99,000,000	-	TIIIE 28 días	8.00	100%	99,000,000	-
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		385,954,545	5,000,000			100%	385,954,545	5,000,000
Deuda total antes ajustes por valuación contable		20,613,608,174	364,578,454			91%	19,579,915,159	289,578,454
Total ajustes por valuación contable		202,662,499	(8,458,037)			99%	201,882,185	(7,834,229)
Deuda total consolidada		20,816,270,673	356,120,417			91%	19,781,797,344	281,744,225

GICSA cerró el 3T21 con una deuda financiera consolidada de Ps. 28,048 millones y un total de activos de Ps. 75,147 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 3T21, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 632 millones en comparación con Ps. 778 millones al cierre de 2020, lo cual representa una disminución de 19%. 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 3T21, el saldo fue Ps. 1,739 millones, lo cual presenta un aumento de 18% 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 3T21, el saldo fue Ps. 1,018 millones, el cual presenta un incremento del 57% 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 3T21, las propiedades de inversión aumentaron a Ps. 58,875 millones de Ps. 57,694 millones al cierre de 2020, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo y los efectos en la valuación de las propiedades en operación.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 3T21, los certificados bursátiles a corto plazo tuvieron un incremento de 79%, esto porque la emisión GICSA 19 se reclasifica de largo a corto plazo.

Instrumentos financieros derivados.

Al 3T21, los instrumentos financieros derivados fueron de Ps. 82 millones, lo que presenta una disminución del 78% 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 3T21, el importe registrado fue de Ps. 949 millones, presentando un decremento de 9% respecto a los Ps. 1,044 millones en el 3T20. Esto derivado de los descuentos otorgados a clientes por Covid-19. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 3T21, se reconocieron Ps. 56 millones por descuentos a 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 3T21, el importe registrado fue de Ps. 18 millones, presentando un decremento de 79% con respecto al 3T20, en el cual fue de Ps. 84 millones, el cual fue generado por el ajuste en el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Total de costos y gastos.

Al 3T21, los costos fueron de Ps. 13 millones, presentando un decremento de 79% comparado con el 3T20, el cual fue generado por el ajuste en el reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Por otra parte, el total de gastos de operación y corporativos disminuyó 1%, pasando de Ps. 297 millones en el 3T20 a Ps. 293 millones en el 3T21. Por otro lado, tuvimos un incremento en otros gastos de Ps. 141 millones derivado del reconocimiento de la venta del terreno ubicado en León, Guanajuato.

Utilidad de operación antes de valuación.

Al 3T21, la utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 32% totalizando Ps. 518 millones. Esto se debe al reconocimiento de apoyos otorgados a clientes por Covid-19 y a un menor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 3T21, fue de Ps. 762 millones y Ps. 645 millones, respectivamente, con decrementos de 9% y 7%, comparado con el 3T20.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 3T21, fue de Ps. 702 millones y Ps. 585 millones, respectivamente, con decrementos de 11% y 10%, comparado con el 3T20.



Conferencia telefónica

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

Miércoles 27 de octubre del 2021

11:00 AM Hora del Este

10:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Isaac Cababie – Director General Adjunto

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 830 2597 E.E.U.U.

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

Código de Acceso: 44272

Cobertura de analistas

Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
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 2021, somos titulares de 18 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 dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 995,047 m² y un ABR Proporcional de 855,663 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.