



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Contacto de relación con inversionistas:

Diodoro Batalla

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

dbatalla@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 0402

ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020

Ciudad de México, México a 04 de mayo 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 cuarto trimestre ("4T20") y de los doce meses ("2020") del periodo terminado al 31 de diciembre 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

- En el mes de diciembre el semáforo epidemiológico en la Ciudad de México y Estado de México regresó a rojo y con ello la operación de negocios se limitó únicamente a los esenciales. A pesar de estas restricciones, la afluencia de visitantes durante el trimestre continuó mostrando signos de recuperación en los meses de octubre y noviembre, con un incremento de 58% comparado con el 3T20 y alcanzando el 64% de lo registrado en el 4T19.
- Durante el mes de diciembre, se refinanció exitosamente la deuda de Paseo Interlomas y su ampliación, por lo que a partir de enero 2021 los créditos se unifican, con un saldo insoluto de Ps. 2,090 millones, vigencia de 7 años y tasa TIIE 28 + 250pb (con incrementos trimestrales de 25pb hasta llegar a 350pb en diciembre 2021).
- En línea con nuestra política para preservar liquidez, el 2 de febrero se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles locales GICSA 16U y GICSA 18U, en las que se aprobaron, modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Con esto, se capitalizarán aproximadamente Ps. 342 millones.
- Durante el 2020 y al 31 de diciembre, se firmaron cerca de 1,200 convenios del programa de apoyo Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 397 millones en notas de crédito, que corresponden aproximadamente al 12% de la renta fija anual.
 - De acuerdo a la norma IFRS 16, en el 4T20 y 2020 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 83 millones y Ps. 147 millones, respectivamente. El monto restante se mantiene en el estado de posición financiera y se amortizará paulatinamente conforme la vida remanente de cada contrato.
 - De la mano de estos acuerdos, en el 4T20 se logró recuperar el 84% de la cobranza, 28% superior a lo registrado en el 3T20. El porcentaje de recuperación en oficinas fue de 98% y en centros comerciales 77%.
 - Este trimestre además del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, añadimos a la estimación de cuentas incobrables un monto de Ps. 50 millones, totalizando Ps. 91 millones en el 2020, cifras superiores en 9% y 94%, respectivamente, comparado con las cifras del 2019. Este efecto se ve reflejado en el gasto operativo y se resta del NOI.



Operativos

- GICSA reportó un total de 965,731 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación al cierre del 4T20. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 826,288 m². Esto representa un crecimiento de 6% total y 7% proporcional, comparado con el 4T19.
- Durante el 4T20 se abrieron 126 puertas por nuevos contratos (29,086 m²) en el portafolio en operación, un incremento de 45%, comparado con el 4T19 y un incremento de 350%, comparado con el 3T20.
- Durante el 4T20 se firmaron 67 nuevas puertas (12,918 m²) en el portafolio, un decremento de 29%, comparado con el 4T19 y un incremento de 31%, comparado con el 3T20.
- Durante el 4T20, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 88% y 85% en el portafolio total.
- Al término del 4T20, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 94%.
- Al término del 4T20, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado fue de Ps. 371 y de Ps. 370 en el portafolio total, un incremento de 4.2% y 4.4%, respectivamente, comparado con el 4T19.
- Al término del 4T20, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 5%, cifra superior a la inflación registrada.

Financieros

- El ingreso por renta fija al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 666 millones en el 4T20, lo que representa un decremento de 15% comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el ingreso por renta fija al 4T20 fue de Ps. 768 millones, un decremento de 2% comparado con el 4T19.
- El ingreso total al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 1,037 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el ingreso total al 4T20 fue de Ps. 1,145 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con el 4T19.
- Durante el 4T20 los gastos corporativos y operativos tuvieron un decremento de 35% comparado con el 4T19, es importante señalar que gran parte de estos ahorros serán definitivos.
- Como consecuencia de lo anterior, el NOI consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 797 millones y Ps. 661 millones, respectivamente, con variaciones de -2% y 1%, comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el NOI consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 905 millones y Ps. 746 millones respectivamente, incrementos de 12% y 14%, comparado con el 4T19.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 543 millones y Ps. 407 millones, lo que representa un decremento de 23% y 26%, respectivamente, comparado con el 4T19. Sin considerar el ingreso extraordinario del proyecto residencial Cero5Cien, el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 2% y 6%, respectivamente, comparado con el 4T19.

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020



- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 4T20 fue de Ps. 27,202 millones y Ps. 24,711 millones, respectivamente, una disminución de 5%, comparado con la deuda consolidada del 4T19. El LTV consolidado fue de 37% en el 4T20.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Sin lugar a duda este 2020 fue un año de grandes retos, estamos atravesando una de las peores crisis sanitarias en la historia, la cual, llegó sin previo aviso y con gran incertidumbre sobre la verdadera profundidad de sus efectos en el corto, mediano y largo plazo. Esta pandemia nos retó a responder y actuar rápidamente ante el constante cambio de circunstancias, a las cuales GICSA no ha sido inmune. Esto nos ha llevado a reforzar los aprendizajes de previas experiencias; entre otros, la posibilidad de operar optimizando nuestros gastos y costos, así como mantener nuestra visión de largo plazo para resolver problemas de corto y mediano plazo. Esta crisis nos reiteró que cuando se alinean los intereses de todas las partes, el terreno para el logro de objetivos se vuelve alcanzable.

Es la suma de esfuerzos, la solidez de nuestro portafolio, la capacidad de reinventarnos, nuestra experiencia en la industria, la habilidad de nuestros líderes y el compromiso que tenemos con nuestros inversionistas, lo que nos ha impulsado a hacerle frente a esta pandemia.

La constante suspensión de negocios no esenciales en los distintos estados y ciudades en los que tenemos operaciones ha tenido un efecto importante en nuestra generación de efectivo y nos ha llevado a mantener constantes negociaciones con nuestros inquilinos en aras de mantener las ocupaciones a largo plazo en niveles adecuados, teniendo un impacto neto de desocupación del 4% en comparación con los niveles pre-Covid.

Así mismo, mantenemos nuestras medidas de control, nuestra prioridad seguirá siendo preservar la liquidez, optimizar nuestros gastos, retener a nuestros clientes, comercializar nuestros espacios disponibles y recuperar nuestros flujos de efectivo.

Derivado de ello, renovamos nuestros acuerdos con los tenedores de Certificados Bursátiles de las emisiones GICSA 16U y 18U, para la capitalización de intereses por un plazo de hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Con esta negociación se capitalizarán aproximadamente Ps. 342 millones.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, llevamos a cabo el refinanciamiento de la deuda de Paseo Interlomas y su ampliación, unificando ambos créditos con un saldo insoluto de Ps. 2,090 millones con vigencia de 7 años y tasa TIEE 28 + 250pb (con incrementos trimestrales de 25pb hasta llegar a 350pb).

Respecto a los programas de apoyo a nuestros inquilinos. Hemos otorgado descuentos por Ps. 397 millones de pesos, que corresponden al 12% de la renta fija anual y de los cuales, Ps. 147 millones se reconocieron en nuestro estado de resultados durante el 2020, el resto se reconocerá paulatinamente durante el tiempo de vida remanente de cada contrato. Además, en el 2020 se añadieron Ps. 91 millones por estimación de cuentas de cobro dudoso. La suma de estos efectos totaliza Ps. 238 millones.

En la parte operativa, los visitantes alcanzaron el 64% de lo registrado en el 4T19 y comparado con el 3T20 el incremento fue de 58%, el lease spread fue 230pb superior a la inflación, cerrando el trimestre en 5.5% y la renta promedio por m² incrementó 4% con relación al 4T19, alcanzando los Ps. 371. Nuestras tasas de ocupación y renovación fueron de 88% y 94%, respectivamente.

La comercialización tuvo importantes avances, este trimestre se firmaron 67 nuevas puertas, un incremento de 31% respecto al 3T20, llegando a un total de 170 nuevas puertas en el 2020. Este trimestre se abrieron 126 puertas adicionales, representando un aumento de 350%, respecto al 3T20.

Respecto a nuestros indicadores financieros, este trimestre logramos recuperar el 84% de la cobranza que regularmente cobrábamos antes de la pandemia, un incremento de 28% respecto al 3T20. El NOI consolidado y



proporcional al 4T20 fue de Ps. 797 millones y Ps. 661, respectivamente y en el 2020 fueron de Ps. 3,376 millones y Ps. 2,792 millones, respectivamente.

El EBITDA consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 543 millones y Ps. 407 millones y el EBITDA acumulado total y proporcional fue de Ps. 2,940 millones y Ps. 2,356 millones respectivamente. Sin considerar los ingresos netos del proyecto residencial Cero5Cien, el EBITDA total y proporcional al 4T20 fue de Ps. 725 millones y Ps. 590 millones respectivamente y en el 2020 fue de Ps. 3,089 millones y 2,505 millones, respectivamente.

Nuestro negocio es resiliente y nuestra experiencia de 30 años en la industria es prueba fehaciente de ello. Sin embargo, no debemos perder de vista que esta crisis no es lineal y debemos permanecer atentos ante nuevos retos que puedan surgir.

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

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

Agradezco a nuestros inversionistas, socios comerciales y al excepcional equipo GICSA, por su comprensión y apoyo continuo.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 965,731 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 86%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 3 propiedades en construcción sumen 74,405 m² de área vendible y 113,127 m² de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	4T20	4T19	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	965,731	910,707	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	826,288	771,624	7%
Porcentaje de participación del ABR total	86%	85%	1%
Tasa de ocupación ¹	87.5%	90.7%	-4%
Duración promedio de los contratos (años)	2.9	3.2	-10%
Renta Promedio ¹ / m ²	Ps. 371	Ps. 355	4%
Tasa de Renovación	94.4%	97.8%	-4%
Lease spread	5.5%	4.3%	26%

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

Indicadores Financieros (miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingreso total de las propiedades ²	Ps. 1,037,377	Ps. 1,117,366	-7%	Ps. 4,180,969	Ps. 4,259,866	-2%
Ingreso total de las propiedades ² proporcional	Ps. 853,820	Ps. 906,178	-6%	Ps. 3,446,931	Ps. 3,433,070	0.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 797,036	Ps. 809,502	-2%	Ps. 3,375,892	Ps. 3,302,164	2%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 661,435	Ps. 655,305	1%	Ps. 2,791,666	Ps. 2,652,939	5%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³	76.8%	72.4%	6%	80.7%	77.5%	4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³	77.5%	72.3%	7%	81.0%	77.3%	5%
EBITDA	Ps. 542,978	Ps. 701,578	-23%	Ps. 2,940,539	Ps. 3,363,110	-13%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 407,378	Ps. 547,381	-26%	Ps. 2,356,313	Ps. 2,713,885	-13%
EBITDA (sin Cero5Cien) ⁴	Ps. 725,382	Ps. 708,067	2%	Ps. 3,089,047	Ps. 2,944,199	5%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien) ⁴	Ps. 589,782	Ps. 553,870	6%	Ps. 2,504,821	Ps. 2,294,974	9%
Utilidad antes de efectos de valuación	Ps. 470,260	Ps. 589,361	-20%	Ps. 2,719,022	Ps. 3,132,355	-13%
Utilidad antes de efectos de valuación (sin Cero5Cien) ⁴	Ps. 652,664	Ps. 595,850	10%	Ps. 2,867,530	Ps. 2,713,444	6%
Deuda Financiera	Ps. 27,201,941	Ps. 28,524,981	-5%	Ps. 27,201,941	Ps. 28,524,981	-5%
Deuda financiera en pesos	Ps. 20,723,686	Ps. 22,402,593	-7%	Ps. 20,723,686	Ps. 22,402,593	-7%
Deuda financiera en dólares	Usd. 324,746	Usd. 324,878	-0.04%	Usd. 324,746	Usd. 324,878	-0.04%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 24,711,214	Ps. 26,034,050	-5%	Ps. 24,711,214	Ps. 26,034,050	-5%
LTV ⁵	37%	39%	-5%	37%	39%	-5%

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

³ NOI / Ingresos de las propiedades

⁴ Se excluyen los ingresos netos del proyecto residencial Cero5Cien.

⁵ Deuda total consolidada / Activos totales

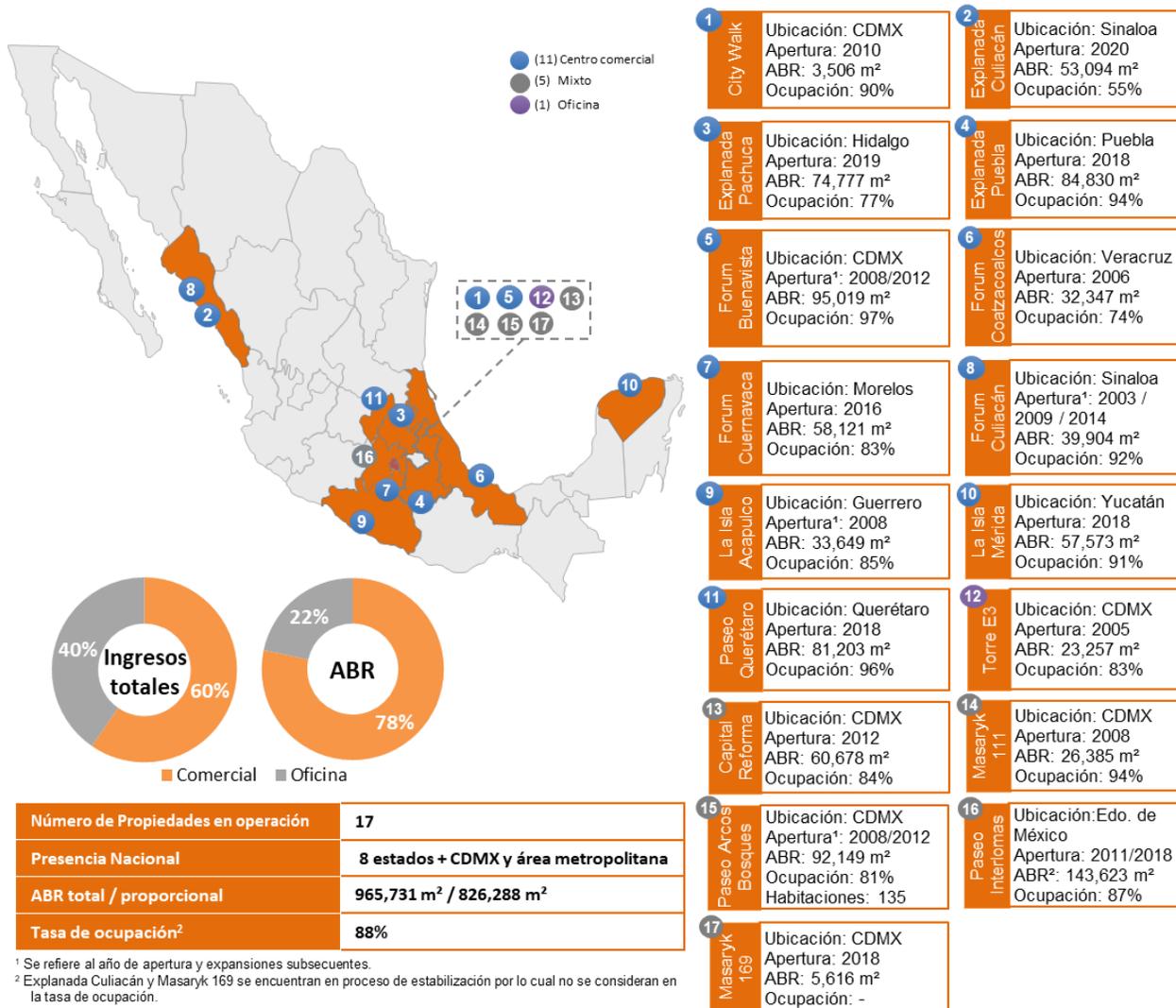


Portafolio en operación

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio de GICSA se conforma por 17 propiedades con 965,731 m² de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 64% corresponde a propiedades de uso comercial, 34% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 19% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 4T20 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 88% y el portafolio en operación tuvo un total de 13 millones de visitantes y 3 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación





Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre 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
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,777	100%	74,777	8%	77%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,830	100%	84,830	9%	94%	2,000
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	3%	74%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	58,121	100%	58,121	6%	83%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,904	100%	39,904	4%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,649	84%	28,265	3%	85%	1,929
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,573	100%	57,573	6%	91%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	81,203	100%	81,203	8%	96%	3,163
Sub total comercial			560,928	96%	539,371	58%	89%	22,023
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	83%	1,617
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2%	83%	1,617
<i>Uso mixto</i>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,678	100%	60,678	6%	84%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,385	100%	26,385	3%	94%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,149	50%	46,075	10%	81%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,623	50%	71,811	15%	87%	5,478
Sub total mixto			322,835	63%	204,949	33%	85%	11,707
Total portafolio estabilizado			907,020	85%	767,577	94%	88%	35,347
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,094	100%	53,094	5%	55%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,359	100%	1,359	0.1%	-	219
<i>Uso oficinas</i>								
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,257	100%	4,257	0.4%	-	-
Total portafolio en estabilización			58,710	100%	58,710	6%	49%	2,096
Total Portafolio en operación			965,731	86%	826,288	100%	85%	37,443

A continuación, se muestra el detalle de los locales abiertos durante el 4T20 y 2020:

Propiedad	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Explanada Pachuca	11	-	1	7	19
Explanada Puebla	4	-	5	5	14
Paseo Interlomas	8	-	3	2	13
Forum Buenavista	3	-	3	6	12
Forum Cuernavaca	1	1	3	5	10
Paseo Querétaro	3	-	3	3	9
Forum Culiacán	2	-	3	3	8
La Isla Mérida	2	-	1	5	8
La Isla Acapulco	-	-	1	5	6
Paseo Arcos Bosques	2	-	4	-	6
Forum Coatzacoalcos	-	-	-	1	1
City Walk	-	-	1	-	1
Total portafolio estabilizado	36	1	28	42	107
Explanada Culiacán	-	-	-	84	84
Total portafolio en estabilización	-	-	-	84	84
Total locales abiertos	36	1	28	126	191



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros del portafolio al 31 de diciembre de 2020:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)				Ingresos totales (Ps. Miles)				NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
	4T20	4T20	4T19	Var. %	4T20	4T19	Var. %	4T20	4T19	Var. %	4T20	4T19	Var. %	4T20	4T19	Var. %		
Propiedades estabilizadas																		
Uso comercial																		
City Walk	90%	3,313	4,016	-17%	3,994	5,141	-22%	3,209	3,971	-19%	3,209	3,971	-19%	422	421	0.2%		
Explanada Pachuca	77%	32,114	29,523	9%	43,500	40,394	8%	33,108	26,655	24%	33,108	26,655	24%	294	285	3%		
Explanada Puebla	94%	33,605	38,267	-12%	46,282	52,921	-13%	30,199	31,930	-5%	30,199	31,930	-5%	248	236	5%		
Forum Buenavista	97%	58,520	80,542	-27%	90,895	129,583	-30%	74,626	98,403	-24%	74,626	98,403	-24%	287	277	4%		
Forum Coatzacoalcos	74%	15,177	20,177	-25%	23,640	30,507	-23%	12,462	20,350	-39%	6,231	10,175	-39%	257	254	1%		
Forum Cuernavaca	83%	25,609	33,696	-24%	36,798	47,084	-22%	21,067	25,886	-19%	21,067	25,886	-19%	317	272	17%		
Forum Culiacán	92%	34,840	43,301	-20%	55,893	69,532	-20%	47,073	60,551	-22%	47,073	60,551	-22%	397	370	7%		
La Isla Acapulco	85%	11,334	14,813	-23%	18,989	23,704	-20%	11,234	12,303	-9%	9,437	10,335	-9%	200	202	-1%		
La Isla Mérida	91%	29,288	37,777	-22%	37,853	52,826	-28%	7,298	23,520	-69%	7,298	23,520	-69%	390	349	12%		
Paseo Querétaro	96%	43,417	51,652	-16%	70,244	76,885	-9%	58,532	51,571	13%	58,532	51,571	13%	319	306	4%		
Sub total comercial	89%	287,218	353,763	-19%	428,087	528,578	-19%	298,808	355,140	-16%	290,779	342,996	-15%	301	284	6%		
Uso oficinas																		
Torre E 3	83%	29,869	38,661	-23%	40,719	52,275	-22%	32,461	43,223	-25%	32,461	43,223	-25%	610	584	5%		
Sub total oficinas	83%	29,869	38,661	-23%	40,719	52,275	-22%	32,461	43,223	-25%	32,461	43,223	-25%	610	584	5%		
Uso mixto																		
Capital Reforma	84%	73,767	79,888	-8%	167,382	100,369	67%	161,024	82,834	94%	161,024	82,834	94%	516	483	7%		
Masaryk 111	94%	43,738	37,645	16%	51,327	44,548	15%	44,645	36,886	21%	44,645	36,886	21%	578	535	8%		
Paseo Arcos Bosques	81%	137,770	161,180	-15%	204,141	204,066	0.04%	158,201	167,724	-6%	79,101	83,862	-6%	597	570	5%		
Paseo Interlomas	87%	92,147	116,603	-21%	142,227	184,279	-23%	105,913	120,444	-12%	52,956	60,222	-12%	329	324	2%		
Sub total mixto	85%	347,422	395,316	-12%	565,076	533,262	6%	469,783	407,889	15%	337,726	263,804	28%	459	446	3%		
Total portafolio estabilizado	88%	664,510	787,741	-16%	1,033,883	1,114,115	-7%	801,052	806,251	-1%	660,967	650,023	2%	371	355	4%		
Propiedades en estabilización																		
Uso comercial																		
Explanada Culiacán	55%	1,775	-	100%	4,633	-	100%	(2,878)	-	100%	(2,878)	-	100%	350	-	100%		
Total portafolio en estabilización	55%	1,775	-	100%	4,633	-	100%	(2,878)	-	100%	(2,878)	-	100%	350	-	100%		
Total Portafolio en operación	86%	666,285	787,741	-15%	1,038,515	1,114,115	-7%	798,174	806,251	-1%	658,089	650,023	1%	370	355	4%		
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(1,138)	3,251	-135%	(1,138)	3,251	-135%	3,347	5,281	-37%	-	-	-		
Total Portafolio	86%	666,285	787,741	-15%	1,037,377	1,117,366	-7%	797,036	809,502	-2%	661,435	655,305	1%	370	355	4%		

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

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)				Ingresos totales (Ps. Miles)				NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
	4T20	2020	2019	Var. %	2020	2019	Var. %	2020	2019	Var. %	2020	2019	Var. %	4T20	4T19	Var. %		
Propiedades estabilizadas																		
Uso comercial																		
City Walk	90%	14,650	15,313	-4%	17,686	19,623	-10%	14,479	15,027	-4%	14,479	15,027	-4%	422	421	0.2%		
Explanada Pachuca	77%	132,915	29,523	350%	174,679	40,394	332%	140,322	26,655	426%	140,322	26,655	426%	294	285	3%		
Explanada Puebla	94%	154,804	138,917	11%	205,775	189,498	9%	165,035	132,486	25%	165,035	132,486	25%	248	236	5%		
Forum Buenavista	97%	293,582	315,607	-7%	408,031	499,267	-18%	306,803	386,096	-21%	306,803	386,096	-21%	287	277	4%		
Forum Coatzacoalcos	74%	62,143	86,568	-28%	95,612	130,257	-27%	55,627	88,802	-37%	27,814	44,401	-37%	257	254	1%		
Forum Cuernavaca	83%	118,951	133,886	-11%	159,909	182,953	-13%	124,255	135,609	-8%	124,255	135,609	-8%	317	272	17%		
Forum Culiacán	92%	163,587	174,760	-6%	250,509	280,996	-11%	221,851	243,074	-9%	221,851	243,074	-9%	397	370	7%		
La Isla Acapulco	85%	54,774	62,059	-12%	85,938	102,460	-16%	51,419	63,044	-18%	43,192	52,957	-18%	200	202	-1%		
La Isla Mérida	91%	142,277	143,552	-1%	190,582	198,350	-4%	125,987	110,736	14%	125,987	110,736	14%	390	349	12%		
Paseo Querétaro	96%	197,120	182,792	8%	284,782	281,863	1%	233,657	201,419	16%	233,657	201,419	16%	319	306	4%		
Sub total comercial	89%	1,334,803	1,282,976	4%	1,873,504	1,925,661	-3%	1,439,435	1,402,947	3%	1,403,394	1,348,459	4%	301	284	6%		
Uso oficinas																		
Torre E 3	83%	157,844	157,242	0.4%	201,043	200,775	0.1%	172,169	165,462	4%	172,169	165,462	4%	610	584	5%		
Sub total oficinas	83%	157,844	157,242	0.4%	201,043	200,775	0.1%	172,169	165,462	4%	172,169	165,462	4%	610	584	5%		
Uso mixto																		
Capital Reforma	84%	346,352	333,011	4%	511,415	418,183	22%	452,767	349,895	29%	452,767	349,895	29%	516	483	7%		
Masaryk 111	94%	176,230	145,278	21%	210,558	180,016	17%	183,175	149,703	22%	183,175	149,703	22%	578	535	8%		
Paseo Arcos Bosques	81%	558,475	632,697	-12%	716,288	799,327	-10%	592,166	659,769	-10%	296,083	329,884	-10%	597	570	5%		
Paseo Interlomas	87%	434,531	435,188	-0.2%	640,532	685,091	-7%	516,061	523,574	-1%	258,030	261,787	-1%	329	324	2%		
Sub total mixto	85%	1,515,589	1,546,175	-2%	2,078,793	2,082,617	-0.2%	1,744,169	1,682,941	4%	1,190,055	1,091,270	9%	459	446	3%		
Total portafolio estabilizado	88%	3,008,236	2,986,392	1%	4,153,340	4,209,053	-1%	3,355,773	3,251,351	3%	2,765,619	2,605,191	6%	371	355	4%		
Propiedades en estabilización																		
Uso comercial																		
Explanada Culiacán	55%	1,775	-	100%	4,633	-	100%	(2,878)	-	100%	(2,878)	-	100%	350	-	100%		
Total portafolio en estabilización	55%	1,775	-	100%	4,633	-	100%	(2,878)	-	100%	(2,878)	-	100%	350	-	100%		
Total Portafolio en operación	86%	3,010,011	2,986,392	1%	4,157,972	4,209,053	-1%	3,352,895	3,251,351	3%	2,762,741	2,605,191	6%	370	355	4%		
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	22,997	50,813	-55%	22,997	50,813	-55%	28,925	47,748	-39%	-	-	-		
Total Portafolio en operación	86%	3,010,011	2,986,392	1%	4,180,969	4,259,866	-2%	3,375,892	3,302,164	2%	2,791,666	2,652,939	5%	370	355	4%		

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

A continuación, mostramos el detalle de la composición del ingreso total operativo:

Composición del ingreso total	4T20	4T19	2020	2019
Renta fija	64.2%	70.5%	72.0%	70.1%
Renta variable	1.1%	2.2%	1.8%	2.8%
Premios (guantes)	0.8%	3.2%	2.1%	4.5%
Estacionamiento	3.1%	4.7%	3.0%	4.6%
Mantenimiento y publicidad	13.4%	13.7%	14.5%	13.5%
Servicios y otros	17.3%	5.8%	6.5%	4.6%
Ingreso total	100%	100%	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio en operación



Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 4T20, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,985 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	28.6%	17.5%
Moda dama y caballero	16.7%	18.9%
Tiendas departamentales	10.2%	5.0%
Salud y belleza	8.4%	10.6%
Restaurantes	8.0%	11.7%
Otros	5.2%	6.8%
Hogar y decoración	4.5%	5.3%
Comida rápida	4.3%	7.9%
Tiendas de autoservicio	4.1%	1.3%
Ropa y calzado deportivo	4.0%	5.7%
Calzado dama y caballero	3.2%	4.4%
Telefonía celular y comunicaciones	1.4%	2.8%
Servicios	1.3%	2.0%
Total	100%	100%

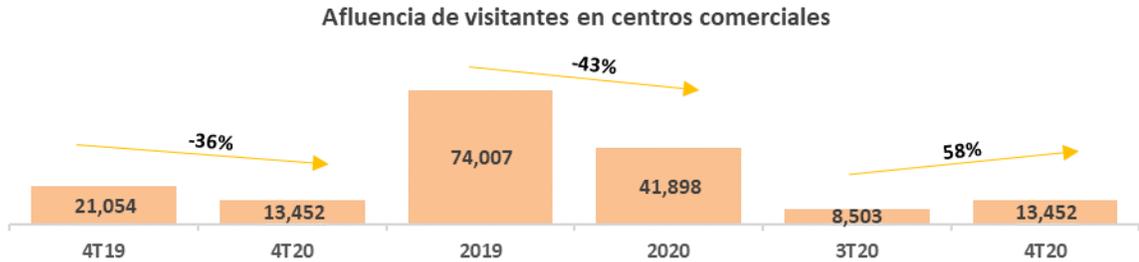
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos de renta fija.

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.2%
Cinemex	2.0%
Grupo Axo	1.9%
Chubb	1.6%
Unifin	1.6%
El Palacio de Hierro	1.5%
Avon	1.4%
Procter & Gamble	1.1%
Cinépolis	1.1%
IB group	1.1%
Total	16.6%



Número de visitantes

Durante el 4T20 y 2020 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 13 y 42 millones de visitantes, respectivamente.



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 371 en el 4T20, lo que representa un incremento de 4% comparado con los Ps. 355 por metro cuadrado al 4T19.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 666 millones en el 4T20, mismos que fueron inferiores en 15% comparado con el 4T19. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 74% en Pesos Mexicanos y 26% en Dólar Americano.





Renovación de contratos

Al cierre del cuarto trimestre se renovaron 27,085 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 94%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 4T20:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2021	436	118,578 m ²	16.2%
2022	471	148,831 m ²	20.4%
2023	472	122,858 m ²	16.8%
2024	215	87,790 m ²	12.0%
2025	100	51,025 m ²	7.0%
+ 2026	291	202,217 m ²	27.7%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2021 se concentra un vencimiento de contratos de 16.2% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre de 2020, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 3.8% del ABR y del 3.2% de la renta fija en nuestro portafolio en operación. Es importante destacar que los contratos con vencimiento en 2021 ya se encuentran en proceso de negociación.

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 4T20 se realizó tomando 59,249 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 4T20 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 5.5%, cifra superior a la inflación.



Portafolio en desarrollo

Estatus de comercialización de proyectos

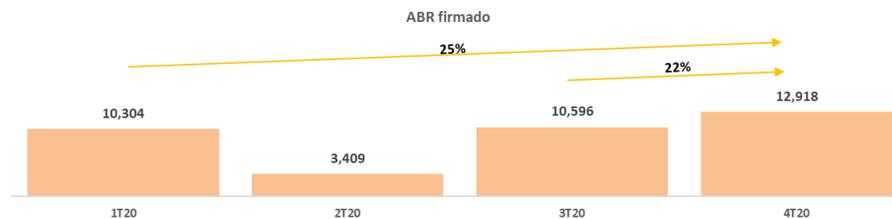
A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registró un avance de 75,145 m² de ABR firmada, lo cual representa 45% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial						
Masaryk 169 ¹	3	-	-	1,359 m ²	-	-
Explanada Culiacán ¹	202	149	74%	53,094 m ²	29,047 m ²	55%
Galerías Metepec	163	92	56%	55,114 m ²	21,611 m ²	39%
Grand Outlet Riviera Maya	176	77	44%	58,013 m ²	24,486 m ²	42%
Total	544	318	58%	167,580 m²	75,145 m²	45%

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 4T20 y 2020:



Propiedad	1T20		2T20		3T20		4T20		2020	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)
Forum Buenavista	-	-	1	1,586	7	507	5	4,283	13	6,376
Paseo Interlomas	2	257	1	112	4	2,709	8	2,090	15	5,168
Paseo Querétaro	4	851	1	1,666	3	1,862	5	614	13	4,993
Explanada Pachuca	1	3,533	-	-	2	71	3	139	6	3,743
Forum Culiacán	3	583	-	-	2	251	10	1,896	15	2,730
Forum Cuernavaca	8	1,377	-	-	3	481	4	395	15	2,253
La Isla Mérida	3	677	-	-	5	818	4	617	12	2,112
Explanada Puebla	7	742	-	-	5	436	3	104	15	1,283
La Isla Acapulco	2	120	-	-	8	592	4	460	14	1,171
City Walk	1	48	-	-	2	740	-	-	3	787
Paseo Arcos Bosques	3	167	-	-	2	131	-	-	5	298
Forum Coatzacoalcos	4	213	-	-	-	-	-	-	4	213
Total portafolio estabilizado	38	8,567	3	3,364	43	8,598	46	10,597	130	31,126
Explanada Culiacán	6	392	-	-	5	1,934	18	1,478	29	3,803
Total portafolio en estabilización	6	392	-	-	5	1,934	18	1,478	29	3,803
Total portafolio en operación	44	8,958	3	3,364	48	10,532	64	12,075	159	34,929
Grand Outlet Riviera Maya	4	1,345	1	45	3	64	3	843	11	2,297
Total portafolio en construcción	4	1,345	1	45	3	64	3	843	11	2,297
Total comercialización	48	10,304	4	3,409	51	10,596	67	12,918	170	37,226



Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 3 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la Compañía y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

A continuación, se muestran los avances de obra de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	ABR	Inversión total estimada ¹	Capex invertido al 4T20 ¹	Capex por invertir al 4T20 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Galerías Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,835,108	Ps. 1,770,645	Ps. 1,064,463	47%	En revisión
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 732,409	Ps. 1,536,840	31%	En revisión
Total	113,127 m²	Ps. 5,104,357	Ps. 2,503,054	Ps. 2,601,303	39%	
Cero5Cien*	74,405 m ²	Ps. 5,388,861	Ps. 4,090,332	Ps. 1,298,529	43%	Segundo semestre de 2021 / Primer semestre de 2022
Gran Total	187,532 m²	Ps. 10,493,218	Ps. 6,593,386	Ps. 3,899,832	40%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*m² vendibles

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.



Propiedades en construcción



Grand Outlet Riviera Maya

Con más de 33 millones de visitantes y cerca de un millón de habitantes, la Riviera Maya es el lugar idóneo para el Grand Outlet *Mallertainment* más grande del mundo, el cual, será el destino donde las personas de diferentes países podrán reunirse a disfrutar compras sin límite, comida internacional y la mejor oferta de entretenimiento.

Estará ubicado en Riviera Maya, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual está a escasos pasos de la playa y del Aeropuerto Internacional de Cancún, este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria de los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 m² de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m² considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de diciembre de 2020 el 42% 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, Aeropostale, 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. 732,409
Fecha de entrega estimada	En revisión

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

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

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



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. 1,770,645
Fecha de entrega estimada	En revisión

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2020	Al 31 de diciembre 2020
Excavación y Cimentación	13%	94%	94%
Obra Civil	43%	79%	79%
Instalaciones y Equipos	23%	5%	5%
Acabados y Fachadas	21%	0%	0%
Avance de Obra	100%	47%	47%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/paseo-metepec>



CERO5CIEN
RESIDENCIAL

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 105 residencias, al 31 de diciembre 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. 4,090,332
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 septiembre 2020	Al 31 de diciembre 2020
Excavación y Cimentación	10%	74%	76%
Obra Civil	34%	57%	58%
Instalaciones y Equipos	16%	11%	12%
Acabados y Fachadas	40%	31%	34%
Avance de Obra	100%	41%	43%

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



Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	778,191	2,954,751	-74%
Efectivo restringido	339,295	2,540,826	-87%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,222,553	704,016	74%
Cuentas por cobrar (contingencia)	250,855	0	100%
Inventarios inmobiliarios	649,762	3,276,753	-80%
Impuestos acreditable	2,261,579	1,250,041	81%
Anticipo para desarrollo de proyectos	184,772	687,246	-73%
Partes relacionadas	976,162	1,038,985	-6%
Total activo circulante	6,663,169	12,452,618	-46%
Activo no circulante			
Efectivo restringido	354,357	194,474	82%
Propiedades de inversión	57,694,331	55,544,200	4%
Inventarios inmobiliarios	2,784,762	0	100%
Anticipo para desarrollo de proyectos	534,031	0	100%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	675,257	762,642	-11%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	857,807	843,178	2%
Instrumentos financieros derivados	3,973	0	100%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,882,737	1,978,780	46%
Activos por derecho de uso	895,685	944,808	-5%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	127,076	289,234	-56%
Total activo no circulante	66,810,016	60,557,316	10%
Total activo	73,473,185	73,009,934	1%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	747,667	651,090	15%
Porción circulante de préstamos bancarios	976,630	820,516	19%
Certificados Bursátiles	1,132,383	90,021	1158%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	20,784	13,908	49%
Partes relacionadas	117,084	117,579	-0.4%
Acreedores por contrato de arrendamiento	78,445	83,871	-6%
Impuesto por pagar	986,812	423,457	133%
Total pasivo circulante	4,059,805	2,200,442	84%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,058,883	18,990,050	-10%
Certificados bursátiles	7,671,030	8,411,422	-9%
Provisión y beneficios a los empleados	36,268	57,563	-37%
Acreedores por contrato de arrendamiento	885,916	870,089	2%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,410,054	1,256,254	12%
Instrumentos financieros derivados	366,988	212,972	72%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	519,571	564,495	-8%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,357,105	9,323,884	11%
Total pasivo no circulante	38,305,815	39,686,729	-3%
Total pasivo	42,365,620	41,887,171	1%
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	16,029,893	15,699,953	2%
Capital contable de la participación controladora	25,979,713	25,651,454	1%
Participación no controladora	5,127,852	5,471,309	-6%
Total del capital contable	31,107,565	31,122,763	-0.05%
Total pasivo y capital contable	73,473,185	73,009,934	1%



Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T20	4T19	Variación 4T20 vs 4T19	2020	2019	Variación 2020 vs 2019
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	949,802	856,871	11%	3,564,163	3,367,782	6%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(80,440)	0	100%	(142,844)	0	100%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	138,447	168,777	-18%	588,096	601,873	-2%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,450)	0	100%	(3,750)	0	100%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	43,136	104,565	-59%	198,851	409,214	-51%
Ingresos por servicios inmobiliarios	5,975	47,141	-87%	24,086	194,772	-88%
Total ingresos de operación	1,054,470	1,177,354	-10%	4,228,602	4,573,641	-8%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	16,007	11,598	38%	32,337	113,888	-72%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	121,150	(565,554)	121%	238,825	1,115,047	-79%
Total otros ingresos de operación	137,157	(553,956)	125%	271,162	1,228,935	-78%
Total Ingresos	1,191,627	623,398	91%	4,499,764	5,802,576	-22%
Costo por ejecución de obra a terceros	(16,753)	(11,594)	44%	(33,083)	(106,629)	-69%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(303,554)	559,065	-154%	(383,966)	(696,136)	-45%
Total costos	(320,307)	547,471	-159%	(417,049)	(802,765)	-48%
Gastos por servicios inmobiliarios	(2,459)	(2,955)	-17%	(9,721)	(74,112)	-87%
Gastos por operación de inmuebles propios	(233,083)	(373,610)	-38%	(810,041)	(1,163,916)	-30%
Gastos por servicios de administración	(59,736)	(74,768)	-20%	(294,311)	(451,006)	-35%
Estimación de cuentas incobrables	(46,785)	(39,702)	18%	(81,109)	(39,702)	104%
Otros ingresos (gastos) Netos	(21,100)	(8,313)	154%	(10,130)	63,334	-116%
Amortización y depreciación	(37,897)	(82,160)	-54%	(158,381)	(202,054)	-22%
Total de gastos	(401,060)	(581,508)	-31%	(1,363,693)	(1,867,456)	-27%
Total de costos y gastos	(721,367)	(34,037)	2,019%	(1,780,742)	(2,670,221)	-33%
Utilidad de operación antes de valuación	470,260	589,361	-20%	2,719,022	3,132,355	-13%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	155,851	159,083	-2%	330,649	2,172,804	-85%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	14,664	2,208	564%	34,446	29,265	18%
Utilidad de operación	640,775	750,652	-15%	3,084,117	5,334,424	-42%
Ingresos financieros	85,154	54,353	57%	736,749	534,362	38%
Gastos financieros	63,202	(293,369)	122%	(3,256,236)	(1,989,482)	64%
Costo financiero - neto	148,356	(239,016)	162%	(2,519,487)	(1,455,120)	73%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	789,131	511,636	54%	564,630	3,879,304	-85%
Impuestos a la utilidad diferida	(80,941)	(298,968)	-73%	(258,003)	(1,066,211)	-76%
Utilidad neta consolidada	708,190	212,668	233%	306,627	2,813,093	-89%
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	514,548	150,456	242%	129,476	2,392,150	-95%
Participación no controladora	193,642	62,212	211%	177,151	420,943	-58%
	708,190	212,668	233%	306,627	2,813,093	-89%



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Conciliación NOI - EBITDA	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	470,260	589,361	-20%	2,719,022	3,132,355	-13%
Menos						
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	1,557	-100%	0	63,620	-100%
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	16,007	11,598	38%	32,337	113,888	-72%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%	3,367	0	100%
Otros ingresos (gastos)	(21,100)	(8,313)	154%	(10,130)	63,334	-116%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	11,178	10,157	10%	39,984	41,455	-4%
Más						
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	513	2,955	-83%	0	74,112	-100%
Costo por ejecución de obra terceros ¹	16,753	11,594	44%	33,083	106,629	-69%
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%	0	0	0%
Amortización y depreciación	37,897	82,160	-54%	158,381	202,054	-22%
Otros ingresos	0	0	0%	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	23,640	30,507	-23%	95,612	130,257	-27%
EBITDA	542,978	701,578	-23%	2,940,539	3,363,110	-13%
Menos						
Resultado por servicios a terceros	(71,654)	(101,435)	-29%	(286,845)	(357,964)	-20%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(182,404)	(6,489)	2711%	(148,508)	418,911	-135%
NOI	797,036	809,502	-2%	3,375,892	3,302,163	2%
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	135,600	154,197	-12%	584,226	649,225	-10%
NOI proporcional ajustado	661,435	655,305	1%	2,791,666	2,652,938	5%
Más						
Resultado por servicios a terceros	(71,654)	(101,435)	-29%	(286,845)	(357,964)	-20%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(182,404)	(6,489)	2711%	(148,508)	418,911	-135%
EBITDA Proporcional ajustado	407,378	547,381	-26%	2,356,313	2,713,885	-13%

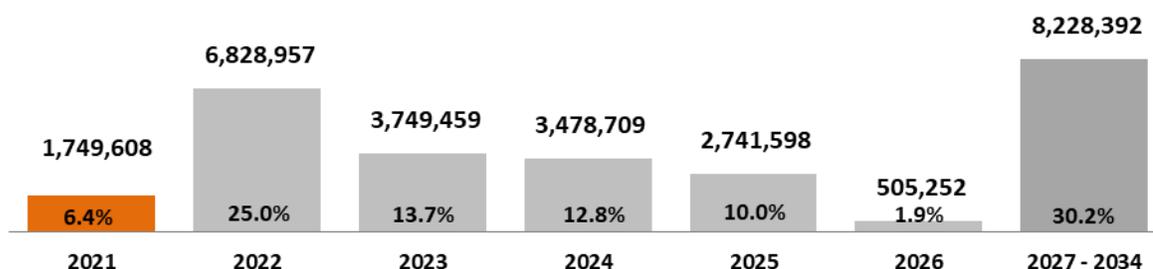
Conciliación NOI - EBITDA excluyendo Cero5Cien	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
EBITDA	542,978	701,578	-23%	2,940,539	3,363,110	-13%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	182,404	6,489	2711%	148,508	(418,911)	135%
EBITDA excluyendo Cero5Cien	725,382	708,067	2%	3,089,047	2,944,199	5%
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	135,600	154,197	-12%	584,226	649,225	-10%
EBITDA Proporcional ajustado excluyendo Cero5Cien	589,782	553,870	6%	2,504,821	2,294,974	9%

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	4T20	3T20	Var. %
Deuda consolidada*	27,201,941	27,574,399	-1%
Deuda consolidada en pesos*	20,723,686	20,223,104	2%
Deuda consolidada en dólares*	324,746	327,345	-1%
Deuda Proporcional GICSA*	24,711,214	24,914,226	-1%
Relación Prestamo Valor ²	37%	38%	-2%
% En moneda Local (Ps.)	76%	73%	4%
% En moneda extranjera (DlIs)	24%	27%	-11%

*Cifras en Ps. Miles.

¹Se excluyen ajustes por valuación contable.

²Deuda total consolidada / Total Activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Paseo Arcos Bosques	13-nov-22	-	117,667,869	Libor 1M	2.5	50%	-	58,833,935
Paseo Arcos Bosques	13-nov-22	562,218,573	-	TIIE 28 días	2.25	50%	281,109,287	-
Capital Reforma	01-jun-24	-	112,002,003	Libor 1M	2.35	100%	-	112,002,003
Paseo Interlomas	17-ene-22	1,244,645,685	-	TIIE 28 días	2.00	50%	622,322,842	-
Sub total crédito simple		1,806,864,258	229,669,873			67%	903,432,129	170,835,938
Ampliación Paseo Interlomas	17-sep-24	845,152,542	-	TIIE 28 días	3.00	50%	422,576,271	-
Explanada Culiacán	20-oct-24	608,300,780	-	TIIE 28 días	3.50	100%	608,300,780	-
Lomas Altas	14-oct-25	414,559,587	-	TIIE 28 días	4.00	100%	414,559,587	-
Sub total créditos en construcción		1,868,012,909	-			77%	1,445,436,638	-
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	1,052,716,379	-	TIIE 28 días	3.35	100%	1,052,716,379	-
GICSA 19	24-mar-22	1,836,820,372	-	TIIE 28 días	3.55	100%	1,836,820,372	-
GICSA 15	01-dic-22	548,218,627	-	9.08%	0.50	100%	548,218,627	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,235,732,316	-	6.95%	0.50	100%	3,235,732,316	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,182,813,545	-	8.98%	0.50	100%	2,182,813,545	-
Sub total certificados bursátiles		8,856,301,240	-			100%	8,856,301,240	-
Sofoplus	08-ene-21	297,981,645	-	9.00%	-	100%	297,981,645	-
CV Credit	26-feb-21	-	635,000	10.80%	-	100%	-	635,000
Exitus	17-jun-22	134,681,818	-	-	-	100%	134,681,818	-
Sofoplus	26-nov-22	100,000,000	-	18.00%	-	100%	100,000,000	-
Sub total créditos corporativos		532,663,463	635,000			100%	532,663,463	635,000
Deuda total antes ajustes por valuación contable		20,692,821,869	330,304,873			91%	19,366,813,469	271,470,938
Total ajustes por valuación contable		30,863,800	(5,559,112)			98%	39,939,488	(5,565,850)
Deuda total consolidada		20,723,685,670	324,745,760			91%	19,406,752,957	265,905,088

GICSA cerró el 4T20 con una deuda financiera consolidada de Ps. 27,202 millones y un total de activos de Ps. 73,473 millones y en consecuencia un LTV de 37%. El 41% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 59% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo

El importe de efectivo y equivalentes de efectivo al cuarto trimestre del 2020 fue de Ps. 778 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, adquisición de títulos de la emisión GICSA 19 y liquidación anticipada de instrumentos derivados y pago de préstamos e impuestos anuales en el 2T20.

Efectivo restringido

Al 4T20 el efectivo restringido tuvo un decremento de 75%, pasando de Ps. 2,735 millones en el cierre del 2019 a Ps. 694 millones, esto por la cancelación del crédito puente (Interim Loan) en julio 2020 por Ps. 2,250 millones.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 4T20 fue Ps. 1,473 millones, lo cual presenta un aumento de 109% comparado con el saldo al cierre de 2019 de Ps. 704 millones, esto por el incremento en la rotación de cartera y por los convenios firmados en apoyo a los clientes para el diferimiento en el pago de rentas.

Impuestos acreditables.

El saldo al 4T20 fue Ps. 2,261 millones, el cual presenta un incremento de 81% en relación con el monto de Ps. 1,250 millones al cierre de 2019, fundamentalmente a causa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar de los proyectos en desarrollo, así como, anticipos de Impuesto Sobre la Renta (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. 57,694 millones al cierre del cuarto trimestre del 2020, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo y los efectos de la valuación de las propiedades en operación.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al cuarto trimestre del 2020 fue Ps. 127 millones, lo cual muestra una disminución del 56% 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 4T20 fue Ps. 987 millones, lo cual presenta un incremento del 133% comparado con los Ps. 423 millones al cierre de 2019, lo anterior por el diferimiento en el cobro de las rentas a los arrendatarios y por operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

La deuda consolidada al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 27,202 millones, disminuyendo 5% en comparación con la deuda al cierre de diciembre de 2019 la cual fue de Ps. 28,525 millones de pesos. Este decremento se origina por la cancelación del crédito puente (Interim Loan) y el efecto del tipo de cambio.

Rentas, depósitos en garantía y premios.

El saldo al 4T20 fue Ps. 1,410 millones, el cual presenta un aumento del 12% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre de 2019, se debe principalmente a los depósitos y anticipos de nuestros clientes.



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 4T20 el importe registrado fue de Ps. 1,054 millones, presentando un decremento del 10% con respecto a los Ps. 1,177 millones en el 4T19. Como resultado de los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 4T20 se reconocieron Ps. 83 millones por descuentos a nuestros clientes en apoyo por Covid-19, estos descuentos se reconocen según la enmienda a la IFRS 16, la cual establece que cualquier modificación y/o descuento a un contrato de arrendamiento relacionado a la contingencia por Covid-19, se reconocerá conforme a la vida remanente de cada contrato.

Total otros ingresos de operación.

Al cierre del 4T20 el importe registrado fue de Ps. 137 millones, presentando un incremento de 125% con respecto al importe registrado en el cierre de 2019, el cual es generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Total de costos y gastos.

Al cierre del 4T20, los costos fueron de Ps. 320 millones, presentando un decremento de 159% con respecto al importe registrado en el cierre de 2019, el cual es generado por el reconocimiento de los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Al cierre del 4T20, el total de gastos disminuyó 31%, pasando de Ps. 582 millones en el 4T19 a Ps. 401 millones al 4T20, principalmente por la estrategia de reducción de gastos a nivel corporativo y operativo. El gasto de proyectos en operación disminuyó 38% y los gastos corporativos disminuyeron 20%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 20% totalizando Ps. 470 millones. Esto se debe al reconocimiento de los apoyos otorgados a clientes por el Covid-19 y al ajuste realizado en los ingresos reconocidos en el proyecto residencial Cero5Cien. Sin considerar los ingresos netos de Cero5Cien la utilidad antes de efectos de valuación tuvo un incremento de 10%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 797 millones y Ps. 661 millones, respectivamente, con variaciones de -2% y 1%, comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el NOI consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 905 millones y Ps. 746 millones respectivamente, incrementos de 12% y 14%, comparado con el 4T19.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 543 millones y Ps. 407 millones, lo que representa un decremento de 23% y 26%, respectivamente, comparado con el 4T19. Sin considerar el ingreso extraordinario del proyecto residencial Cero5Cien, el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 2% y 6%, respectivamente, comparado con el 4T19.



Conferencia telefónica

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

Jueves 25 de febrero del 2021
12:00 PM Hora del Este
11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Isaac Cababie – Director General Adjunto
Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 830 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 31 de diciembre de 2020, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 965,731 m² y un ABR Proporcional de 826,288 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.