



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Contacto de Relación con Inversionistas:

Avril Carenzo

+52 (55) 51 48 0400 ext. 4609
acarenzo@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 0402
ylugo@gicsa.com.mx

+ (52) 55 5148 0400
inversionistas@gicsa.com.mx



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, México a 28 de octubre de 2019 – 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 ("3T19") y de los nueve meses ("9M19") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2019.

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

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

Hechos destacados

Corporativos

- El pasado 26 de septiembre se abrió Explanada Pachuca, propiedad que integra 75,022 m² al portafolio de la Compañía. La entrega se llevó a cabo con 120 locales abiertas y al 3T19 cuenta con el 91% de los locales comercializados y a partir del 4T19 se comenzarán a reportar los ingresos de esta propiedad.
- A partir de este trimestre se reconocen los ingresos generados por Cero5Cien en el Estado de Resultados, el método para reconocerlos es conforme a la IFRS 15, la cual establece que los ingresos reconocidos serán solo los generados por las unidades vendidas y según el porcentaje de avance del monto invertido en estas unidades, por lo que este trimestre se presenta el acumulado de los ingresos obtenidos sumando Ps. 425 millones al EBITDA de la Compañía.
- Como anunciamos recientemente, nos encontramos activamente en la evaluación de alternativas para el refinanciamiento de un portafolio de 9 propiedades para mejorar su perfil de vencimiento y liquidez. Así mismo, estamos trabajando en opciones para la venta de un activo estabilizado del portafolio mixto.

Operativos

- GICSA reportó un total de 911,683 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 3T19. El ABR proporcional de la Compañía es de 84.7% equivalente a 772,570 m². Esto representa un crecimiento de 9.8% del ABR total y 12% del ABR proporcional, comparado con el 3T18.
- Al término del 3T19, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 91.4% y de 88.8% considerando las propiedades en estabilización.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 3T19 fue de Ps. 367 y de Ps. 353 en el portafolio total.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre de los 9M19 de 9.6% y un crecimiento de 3.9% en las ventas mismas tiendas en este periodo.



- Al cierre del 3T19 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un incremento de 23.84% con respecto al 3T18.

Financieros

- El NOI consolidado alcanzó los Ps. 816 millones, lo que representa un crecimiento de 29% respecto del 3T18. El NOI proporcional alcanzó los Ps. 653 millones, un incremento de 30%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 1,133 millones en el 3T19, lo que representa un incremento de 124% comparado con el 3T18. El EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 970 millones, un incremento de 91% comparado con el 3T18, sin considerar el efecto por la incorporación de Cero5Cien el incremento del EBITDA fue de 40% en el consolidado.
- Al cierre del 3T19, la utilidad neta consolidada fue de Ps. 602 millones y la utilidad neta proporcional de GICSA fue de Ps. 470 millones.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 3T19 fue de Ps. 25,134 millones y Ps. 22,562 millones, respectivamente. La relación préstamo valor (LTV) consolidado fue de 37.3%.
- En el presente trimestre se refinanció el crédito bancario de Explanada Pachuca, el cual cambió de ser un crédito de construcción mejorando el costo en 65pb con tasa TIIE + 340pb a un crédito simple con tasa TIIE + 275pb y saldo insoluto al 3T19 de Ps. 920 millones con vencimiento en abril 2026.

Pipeline

- Durante el 3T19 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización registró un avance de 75 puertas firmadas que representan 13,529 m² y para el portafolio en operación y desarrollo se han firmado 330 puertas en el transcurso del año.
- Lomas Altas y Explanada Culiacán registraron avances de obra de 97% y 79% respectivamente.
- El proyecto Lomas Altas concluyó su fase de construcción, el 3% pendiente corresponde a acabados que se finalizarán con la firma de un arrendatario ancla con quien se está en proceso de negociación.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me complace compartir con ustedes los resultados del 3T19 que muestran la madurez de nuestras aperturas durante el 2018 y la solidez del portafolio, lo cual nos ha permitido mantener las tendencias de crecimiento, a pesar de un ambiente de incertidumbre y desaceleración económica.

En este trimestre se llevó a cabo la apertura de Explanada Pachuca, propiedad que forma parte de la familia *Mallertainment* y es importante destacar que logramos inaugurar con el 62% de los locales operando el día de la apertura y nos encontramos al 91% de los locales comercializados, que esperamos abran sus puertas en las próximas semanas. Con esta apertura se integran 75,022 m² al ABR de la Compañía.

Las métricas operativas de la Compañía continúan creciendo en línea con nuestro pronóstico y por arriba de cifras macroeconómicas y de mercado. Este trimestre, 154 nuevos locales abrieron sus puertas en nuestro portafolio y en lo que va del año han sido 258. Nuestro ABR y renta por m² aumentaron 9.5% y 1.5% respectivamente. La tasa de ocupación y de renovaciones continúan en niveles superiores al 90% y 97.7% respectivamente. Las ventas mismas tiendas continúan reportando cifras de crecimiento superiores a la ANTAD, cerrando el trimestre con 3.9% y el lease spread continúa por arriba de inflación cerrando el trimestre en 5.7%.

La comercialización de nuestras propiedades tuvo avances importantes, en los 9M19 se registraron 330 puertas firmadas, correspondientes a 67,526 m² del portafolio en operación y desarrollo, esto como muestra fehaciente de la preferencia de nuestros socios comerciales.

También me es grato confirmar que continuamos con sólidos avances en la construcción de nuestros proyectos Lomas Altas, Explanada Culiacán, Grand Outlet Riviera Maya y Cero5Cien mismos que presentan avances del 97%, 79%, 20% y 22% respectivamente.

Nuestros indicadores financieros tuvieron importantes avances. El NOI del portafolio alcanzó Ps. 816 millones y el NOI proporcional de Ps. 653 millones, crecimientos del 29% y 30% respectivamente comparado a los resultados del 3T18.

Me es grato informar que a partir de este trimestre estaremos reconociendo en nuestro estado de resultados el EBITDA de nuestro proyecto residencial Cero5Cien por lo que en este trimestre estamos incorporando Ps. 425 millones nuevos a nuestro EBITDA. Como resultado de lo anterior nuestro EBITDA consolidado aumentó 124%, pasando de Ps. 506 millones en el 3T18 a Ps. 1,133 millones en el 3T19 y el proporcional incrementó 91%. Pero mas aun, sin considerar este efecto del proyecto Cero5Cien los crecimientos fueron del 40% consolidado.

Adicionalmente, como ya hemos informado continuamos activamente en la evaluación de alternativas para el refinanciamiento de un portafolio de 9 propiedades para mejorar su perfil de vencimiento, liquidez y para la venta de un activo estabilizado del portafolio mixto.

Nos mostramos optimistas con nuestros resultados y reafirmamos el compromiso de la Compañía con la entrega de nuestras propiedades en desarrollo y la consolidación de nuestro negocio *Mallertainment*.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 16 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 911,683 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 84.7%.
2. El portafolio en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía, y se espera que las 5 propiedades en construcción sumen 89,400 m² de área vendible y 214,242 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	3T19	3T18	Var. %
Área Bruta Rentable ¹ (ABR) m ²	911,683	830,029	9.8%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA ¹ (ABR) m ²	772,570	689,641	12.0%
Porcentaje de participación del ABR total	84.7%	83.1%	2.0%
Tasa de Ocupación	91.40%	92.19%	-0.9%
Duración promedio de los contratos ² (años)	3.16	3.27	-3.3%
Renta Promedio / m ²	Ps. 367	Ps. 362	1.4%
Ventas mismas tiendas	3.92%	4.75%	-17.6%
Costo de Ocupación ¹	9.65%	8.35%	15.6%
Tasa de Renovación	97.74%	97.21%	0.5%
Lease spread	5.75%	9.14%	-37.1%

¹ Cálculo incluye portafolio total en operación

² Cálculo incluye Explanada Pachuca

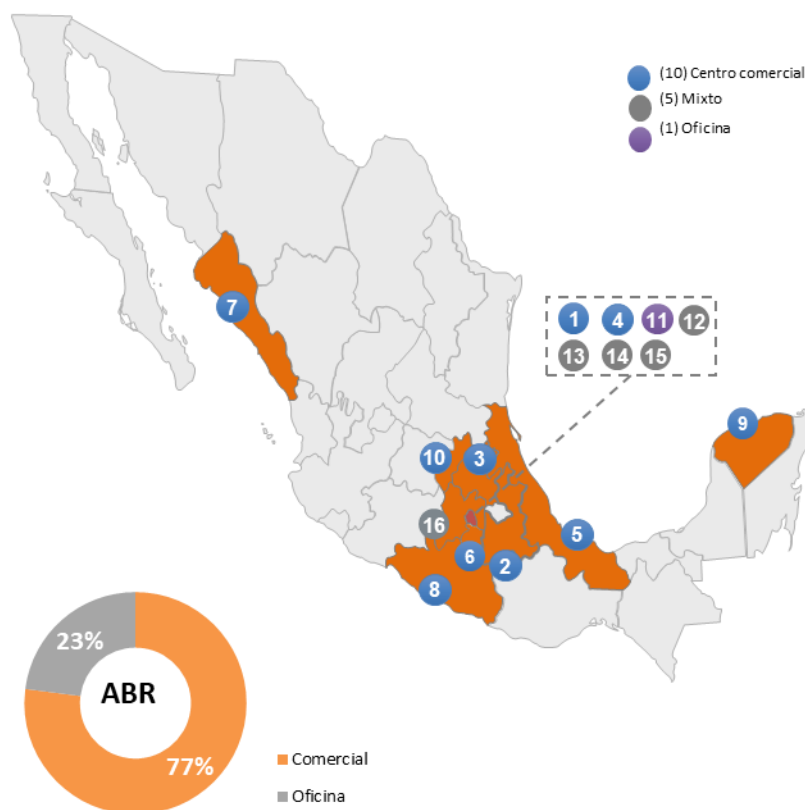
Indicadores Financieros (miles de pesos)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Ingreso total de las propiedades ³	Ps. 1,037,743	Ps. 827,618	25.4%	Ps. 3,142,500	Ps. 2,813,098	11.7%
Ingreso total de las propiedades ³ proporcional	Ps. 832,886	Ps. 659,248	26.3%	Ps. 2,527,392	Ps. 1,888,178	33.9%
Ingreso total de las propiedades ³ (sin premios)	Ps. 1,006,535	Ps. 763,801	31.8%	Ps. 2,986,478	Ps. 2,628,331	13.6%
Ingreso total de las propiedades ³ proporcional (sin premios)	Ps. 809,430	Ps. 600,498	34.8%	Ps. 2,398,246	Ps. 1,737,672	38.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 815,948	Ps. 632,306	29.0%	Ps. 2,492,660	Ps. 2,250,429	10.8%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 652,774	Ps. 503,488	29.7%	Ps. 1,997,969	Ps. 1,500,633	33.1%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ⁴	78.63%	76.40%	2.9%	79.32%	80.00%	-0.8%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ⁴	78.37%	76.37%	2.6%	79.05%	79.48%	-0.5%
Ingreso operativo neto (sin Premios)	Ps. 784,738	Ps. 568,889	37.9%	Ps. 2,336,641	Ps. 2,059,134	13.5%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (sin Premios)	Ps. 629,318	Ps. 444,738	41.5%	Ps. 1,868,989	Ps. 1,345,604	38.9%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades (sin premios) ⁴	77.96%	74.48%	4.7%	78.24%	78.34%	-0.1%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional (sin premios) ⁴	77.75%	74.06%	5.0%	77.93%	77.44%	0.6%
EBITDA	Ps. 1,133,457	Ps. 505,609	124.2%	Ps. 2,661,531	Ps. 3,135,762	-15.1%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 970,283	Ps. 507,579	91.2%	Ps. 2,166,841	Ps. 2,683,578	-19.3%
Deuda Financiera	Ps. 25,134,119	Ps. 20,970,387	19.9%	Ps. 25,134,119	Ps. 20,970,387	19.9%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 22,562,479	Ps. 19,804,996	13.9%	Ps. 22,562,479	Ps. 19,804,996	13.9%
LTV	37.27%	38.89%	-4.2%	37.27%	38.89%	-4.2%



Portafolio en operación

Distribución geográfica del portafolio en operación

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, GICSA se constituye por 16 propiedades en operación, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al término del 3T19 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 91.4%.



1 City Walk	Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,503 m ² Ocupación: 90%	2 Explanada Puebla	Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 85,552 m ² Ocupación: 89%
3 Explanada Pachuca	Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 75,022 m ² Ocupación: 70%	4 Forum Buenavista	Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 95,247 m ² Ocupación: 96%
5 Forum Coatzacoalcos	Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,385 m ² Ocupación: 79%	6 Forum Cuernavaca	Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 57,713 m ² Ocupación: 82%
7 Forum Culiacán	Ubicación: Sinaloa Apertura ¹ : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,683 m ² Ocupación: 93%	8 La Isla Acapulco	Ubicación: Guerrero Apertura ¹ : 2008 ABR: 33,653 m ² Ocupación: 87%
9 La Isla Mérida	Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,628 m ² Ocupación: 91%	10 Paseo Querétaro	Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 80,167 m ² Ocupación: 93%
11 Torre E3	Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,259 m ² Ocupación: 96%	12 Capital Reforma	Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,678 m ² Ocupación: 98%
13 Masaryk 111	Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,375 m ² Ocupación: 89%	14 Masaryk 169	Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,748 m ² Ocupación: -
15 Paseo Arcos Bosques	Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 92,150 m ² Ocupación: 97% Habitaciones: 135	16 Paseo Interlomas	Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011/2018 ABR ² : 142,921 m ² Ocupación: 88%

Número de Propiedades en operación	16
Presencia Nacional	8 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	911,683 m ² / 772,570 m ²
Tasa de ocupación ²	91.4%

¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.

² Explanada Puebla, Masaryk 169 y Explanada Pachuca 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 3T19.



Propiedades del portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2019, el portafolio de GICSA se conforma por 911,683 m² de ABR, equivalentes en diez centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 61.5% corresponde a propiedades de uso comercial, 36.0% a propiedades de uso mixto y 2.6% a oficinas.

Al cierre del 3T19 el portafolio registró un total de 18 millones de visitantes y 4 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 816 millones y Ps. 653 millones correspondientes al NOI proporcional durante el 3T19.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre de 2019:

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								
Uso comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0.4%	90%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,247	100%	95,247	10%	96%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,385	50%	16,193	4%	79%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	57,713	100%	57,713	6%	82%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,683	100%	39,683	4%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,653	84%	28,268	4%	87%	1,929
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,628	100%	57,628	6%	91%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	80,167	100%	80,167	9%	93%	3,163
Sub total comercial			399,978	95%	378,400	44%	90%	17,612
Uso oficinas								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,259	100%	23,259	3%	96%	1,617
Sub total oficinas			23,259	100%	23,259	3%	96%	1,617
Uso mixto								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,678	100%	60,678	7%	98%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,375	100%	26,375	3%	89%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,150	50%	46,075	10%	97%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,921	50%	71,461	16%	88%	5,478
Sub total mixto			322,124	64%	204,588	35%	93%	11,707
Total portafolio estabilizado			745,361	81%	606,248	82%	91%	30,936
Propiedades en estabilización								
Uso comercial								
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	85,552	100%	85,552	9%	89%	2,000
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,320	100%	1,320	0.1%	-	219
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	75,022	100%	75,022	8%	70%	2,411
Uso oficinas								
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,428	100%	4,428	0.5%	-	-
Total portafolio en estabilización			166,322	100%	166,322	18%	77%	4,630
Total Portafolio en operación			911,683	85%	772,570	100%	89%	35,566

A continuación, se muestra el detalle de los locales abiertos a los 9M19.

Propiedad	1T19	2T19	3T19	9M19
Forum Buenavista	4	-	3	7
Forum Culiacán	2	2	-	4
Forum Cuernavaca	6	2	1	9
La Isla Acapulco	3	-	-	3
La Isla Mérida	5	4	7	16
Paseo Querétaro	24	9	5	38
Paseo Arcos Bosques	1	2	-	3
Paseo Interlomas	9	2	6	17
Total portafolio estabilizado	54	21	22	97
Explanada Puebla	13	16	12	41
Explanada Pachuca	-	-	120	120
Total portafolio en estabilización	13	16	132	161
Total locales abiertos	67	37	154	258

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros trimestrales del portafolio al 30 de septiembre de 2019:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Ingresos totales (Ps. Miles)				NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por por m ²		
		3T19	3T19	3T18	Var. %	3T19	3T18	Var. %	3T19	3T18	Var. %	3T19	3T18	Var. %
Propiedades estabilizadas														
Uso comercial														
City Walk	90%	4,749	5,108	-7%	3,605	3,854	-6%	3,605	3,854	-6%	424	393	8%	
Forum Buenavista	96%	119,378	109,771	9%	93,209	81,798	14%	93,209	81,798	14%	275	257	7%	
Forum Coatzacoalcos	79%	32,327	34,356	-6%	21,559	24,881	-13%	10,779	12,440	-13%	268	267	0.4%	
Forum Cuernavaca	82%	44,389	39,837	11%	34,728	31,804	9%	34,728	31,804	9%	278	283	-2%	
Forum Culiacán	93%	69,137	63,932	8%	59,234	52,083	14%	59,234	52,083	14%	365	346	6%	
La Isla Acapulco	87%	25,818	25,035	3%	16,528	14,853	11%	13,884	12,476	11%	194	193	1%	
La Isla Mérida	91%	48,474	34,067	42%	29,107	11,698	149%	29,107	11,698	149%	284	294	-4%	
Paseo Querétaro	93%	70,700	-	100%	53,143	-	100%	53,143	-	100%	269	-	100%	
Sub total comercial	90%	414,971	312,106	33%	311,113	220,971	41%	297,689	206,154	44%	279	275	2%	
Uso oficinas														
Torre E 3	96%	51,358	47,928	7%	42,859	39,060	10%	42,859	39,060	10%	610	577	6%	
Sub total oficinas	96%	51,358	47,928	7%	42,859	39,060	10%	42,859	39,060	10%	610	577	6%	
Uso mixto														
Capital Reforma	98%	107,990	97,266	11%	88,903	77,902	14%	88,903	77,902	14%	500	478	5%	
Masaryk 111	89%	45,980	43,110	7%	38,544	34,901	10%	38,544	34,901	10%	553	530	4%	
Paseo Arcos Bosques	97%	191,719	185,569	3%	154,305	152,674	1%	77,153	76,337	1%	588	554	6%	
Paseo Interlomas y ampliación	88%	177,065	130,090	36%	144,853	97,416	49%	72,426	48,708	49%	323	300	8%	
Sub total mixto	93%	522,754	456,035	15%	426,605	362,893	18%	277,026	237,848	16%	456	431	6%	
Total portafolio estabilizado	91%	989,083	816,069	21%	780,577	622,924	25%	617,574	483,062	28%	367	362	1%	
Propiedades en estabilización														
Uso comercial														
Explanada Puebla	89%	49,337	7,002	605%	36,047	5,236	588%	36,047	5,236	588%	221	248	-11%	
Total portafolio en estabilización	89%	49,337	7,002	605%	36,047	5,236	588%	36,047	5,236	588%	221	248	-11%	
Premios proyectos en desarrollo	-	-676	4,546	-115%	-676	4,146	-116%	-847	15,190	-106%	-	-	-	
Total del portafolio	91%	1,037,743	827,618	25%	815,948	632,306	29%	652,774	503,488	30%	353	351	1%	

"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	3T19	3T18
Renta fija	71.6%	71.2%
Renta variable	2.4%	3.1%
Premios	3.1%	3.6%
Estacionamiento	5.1%	4.6%
Mantenimiento y publicidad	13.7%	14.1%
Servicios y otros	4.0%	3.4%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio



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 3T19 las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,903 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Moda dama y caballero	15.88%	20.12%
Entretenimiento y deportes	31.65%	18.53%
Restaurantes	10.45%	14.54%
Salud y belleza	3.17%	7.20%
Tiendas departamentales	15.15%	6.60%
Otros	4.61%	6.06%
Ropa y calzado deportivo	4.26%	6.03%
Comida rápida	2.69%	6.00%
Hogar y decoración	3.72%	4.79%
Calzado dama y caballero	2.15%	4.06%
Telefonía celular y comunicaciones	1.44%	2.68%
Servicios	1.29%	2.36%
Tiendas de autoservicio	3.53%	1.03%
Total	100%	100%

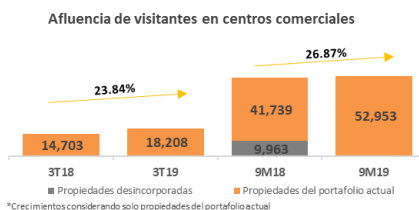
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos de renta fija.

Principales clientes en función de renta fija	% de renta fija
Grupo Inditex	3.18%
Daimler	2.53%
Unilever	1.79%
El Palacio de Hierro	1.75%
Grupo Axo	1.74%
Chubb	1.71%
Unifin	1.61%
Cinemex	1.46%
Avon	1.39%
Procter & Gamble	1.16%
Total	18.32%



Número de visitantes

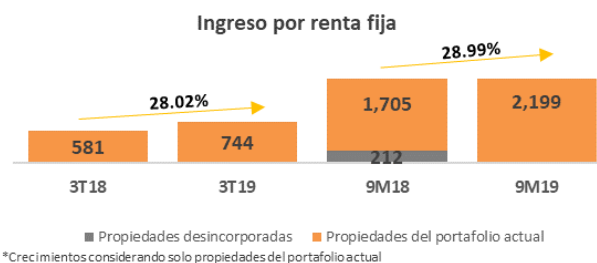
Durante el 3T19 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 18 millones de visitantes, un incremento de 23.8% comparado con el número de visitantes durante el 3T18. Esto refleja la aceptación del público por las propiedades de nuestro portafolio.



Ingreso por renta fija

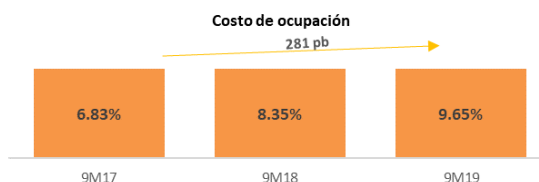
La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 367 en el 3T19, lo que representa un incremento de 1.4% contra los Ps. 362 por metro cuadrado al 3T18.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 744 millones, mismos que fueron superiores en un 28%, respecto a lo reportado al 3T18. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 67.1% en Pesos Mexicanos y 32.9% en Dólar Americano.



Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija para los nueve meses del año en curso fue de 9.6%, esto como resultado al incremento del 3.9% en ventas mismas tiendas y del 29% en las rentas fijas del portafolio.





Renovación de contratos

Al cierre del tercer trimestre se renovaron 80,977 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.7%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 3T19.

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vencen
2019	158	36,347 m ²	4.50%
2020	404	109,380 m ²	13.55%
2021	459	129,737 m ²	16.07%
2022	352	139,734 m ²	17.31%
2023	329	125,508 m ²	15.55%
+ 2023	201	266,567 m ²	33.02%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2019 se concentra un vencimiento de contratos de 4.5% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre de 2019, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 3.9% del ABR de nuestro portafolio en operación. Por último, es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2019 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 3T19 se realizó tomando 107,825 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 3T19, el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 5.7%, 270 pb mayor a la inflación registrada durante el periodo; este desempeño es originado por los incrementos en la renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los centros comerciales del portafolio estabilizado.



Portafolio en desarrollo

Estatus de comercialización de proyectos

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

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registró un avance de 205,004 m² de ABR firmada, lo cual representa un 60.6% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial						
Masaryk 169 ¹	1	-	-	1,320 m ²	-	-
Explanada Puebla ¹	195	183	94%	85,552 m ²	75,743 m ²	89%
Explanada Pachuca ¹	195	178	91%	75,022 m ²	52,520 m ²	70%
Explanada Culiacán	201	129	64%	64,971 m ²	28,666 m ²	44%
Galerías Metepec	153	94	61%	55,220 m ²	28,729 m ²	52%
Grand Outlet Riviera Maya	169	53	31%	57,765 m ²	20,251 m ²	35%
Total	914	637	70%	339,850 m²	205,908 m²	61%

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado a los 9M19.

Propiedad	1T19		2T19		3T19		9M19	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)
City Walk	-	-	-	-	1	56	1	56
Fórum Buenavista	2	383	3	723	4	775	9	1,881
Fórum Coatzacoalcos	1	221	5	1,773	-	-	6	1,994
Fórum Culiacán	1	94	1	83	3	246	5	423
Fórum Cuernavaca	1	536	5	1,866	6	1,911	12	4,313
La Isla Acapulco	3	311	2	101	4	1,465	9	1,877
La Isla Mérida	5	2,438	9	1,818	7	1,228	21	5,484
Paseo Querétaro	4	4,141	8	2,165	5	1,233	17	7,539
Masarik 111	-	-	1	336	-	-	1	336
Paseo Arcos Bosques	2	133	4	563	2	801	8	1,497
Paseo Interlomas	4	570	15	2,213	8	3,137	27	5,920
Total portafolio estabilizado	23	8,827	53	11,641	40	10,852	116	31,320
Explanada Puebla	8	1,313	11	1,145	14	1,749	33	4,207
Explanada Pachuca	17	1,620	21	2,771	24	2,557	62	6,948
Total portafolio en estabilización	25	2,933	32	3,916	38	4,306	95	11,155
Total portafolio en operación	48	11,760	85	15,557	78	15,158	211	42,475
Explanada Culiacán	8	799	38	5,976	21	1,388	67	8,163
Paseo Metepec	4	1,088	2	602	3	904	9	2,594
Outlet Riviera Maya	9	3,187	21	4,176	13	6,931	43	14,294
Total portafolio en construcción	21	5,074	61	10,754	37	9,223	119	25,051
Total comercialización	69	16,834	146	26,311	115	24,381	330	67,526



Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 5 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 3T19 ¹	Capex por invertir al 3T19 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Lomas Altas	26,345 m ²	Ps. 883,338	Ps. 824,023	Ps. 59,315	97%	Segundo semestre de 2019
Explanada Culiacán	64,971 m ²	Ps. 1,858,314	Ps. 1,167,564	Ps. 690,750	79%	Primer semestre de 2020
Galerías Metepec	55,220 m ²	Ps. 2,884,507	Ps. 2,125,990	Ps. 758,517	48%	Segundo semestre de 2020
Grand Outlet Riviera Maya	57,765 m ²	Ps. 2,343,164	Ps. 335,430	Ps. 2,007,734	20%	Primer semestre de 2021
Total	204,301 m²	Ps. 7,969,323	Ps. 4,453,006	Ps. 3,516,316	61%	
Cero5Cien*	89,400 m ²	Ps. 5,322,220	Ps. 3,306,808	Ps. 2,015,412	22%	Segundo semestre de 2020
Gran Total	293,701 m²	Ps. 13,291,543	Ps. 7,759,814	Ps. 5,531,729	53%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*m² vendibles

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



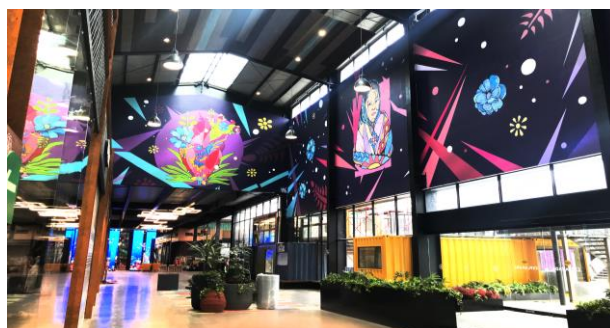
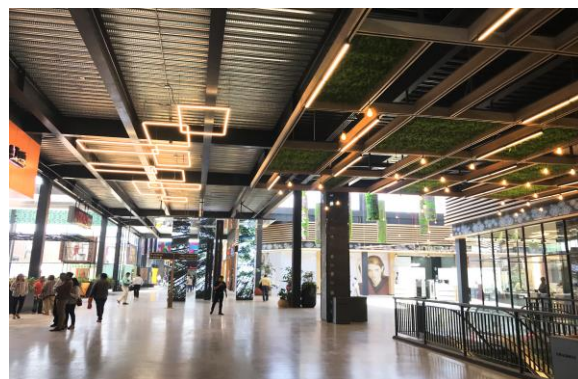
Propiedades en construcción



Explanada Pachuca

Este proyecto forma parte del nuevo concepto desarrollado por la Compañía, el cual tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad, destinando aproximadamente un tercio del ABR a entretenimiento. Explanada Pachuca tiene 75,022 m² de ABR en los que incluye centro de espectáculos, globo aerostático, pista de hielo, go karts, muros de escalar, entre otros.

Su construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y abrió sus puertas el 26 de septiembre de 2019. Al cierre del 3T19 el 70% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Promoda, Arena, Tuzos World, Suburbia, Coppel, Forever 21, Guess, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Mac Store y Adidas.



Ubicación	Pachuca, Hidalgo
ABR	75,022 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,893,766
Superficie firmada	70%
Fecha de entrega	26 de septiembre de 2019

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos



Lomas Altas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con un ABR de 26,345 m². Lomas Altas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México. Se estima que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2019.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	26,345 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 883,338
Capex a la fecha ¹	Ps. 824,023
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2019	Al 30 de septiembre 2019
Excavación y Cimentación	27%	100%	100%
Obra Civil	50%	99%	100%
Instalaciones y Equipos	13%	90%	92%
Acabados y Fachadas	10%	80%	84%
Avance de Obra	100%	96%	97%



Explanada Culiacán

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

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 74,912 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020. Al cierre del 3T19 el 44% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Forever 21, Arena, Flex Zone, Cinemex, Suburbia, Guess, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Levis, Adidas, Stax y Promoda.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	74,912 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 1,858,314
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,167,564
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2019	Al 30 de septiembre 2019
Excavación y Cimentación	8%	100%	100%
Obra Civil	63%	82%	91%
Instalaciones y Equipos	16%	35%	57%
Acabados y Fachadas	13%	9%	37%
Avance de Obra	100%	67%	79%

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



Grand Outlet Riviera Maya

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

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

Este desarrollo tendrá aproximadamente 57,765 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 3T19 el 33% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Katsuya, Rapsodia, Brooks Brothers, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, BCBG, Dolce & Gabbana, Original Penguin, True Religion, Abercrombie y The Melting Pot.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	57,765 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,343,164
Capex a la fecha ¹	Ps. 335,430
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2021

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2019	Al 30 de septiembre 2019
Excavación y Cimentación	18%	7%	81%
Obra Civil	41%	0%	13%
Instalaciones y Equipos	24%	0%	1%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
Avance de Obra	100%	1%	20%

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 55,220 m² y 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	55,220 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,884,507
Capex a la fecha ¹	Ps. 2,125,990
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2019	Al 30 de septiembre 2019
Excavación y Cimentación	19%	90%	90%
Obra Civil	41%	73%	73%
Instalaciones y Equipos	23%	4%	4%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
Avance de Obra	100%	48%	48%

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 118 residencias, al 30 de septiembre de 2019 se tenía un avance de 53 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 45%. Se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	89,400 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,322,220
Capex a la fecha ¹	Ps. 3,306,808
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2019	Al 30 de septiembre 2019
Excavación y Cimentación	10%	5%	61%
Obra Civil	34%	10%	32%
Instalaciones y Equipos	16%	1%	6%
Acabados y Fachadas	40%	2%	10%
Avance de Obra	100%	5%	22%

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



Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2019	Diciembre 2018	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,149,115	3,205,410	-64%
Efectivo restringido	599,972	561,655	7%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,041,031	1,307,615	-20%
Inventarios inmobiliarios	2,368,855	3,147,759	-25%
Impuestos acreditable	1,372,449	1,164,722	18%
Anticipo para desarrollo de proyectos	663,195	487,380	36%
Partes relacionadas	1,027,448	815,814	26%
Total activo circulante	8,222,065	10,690,355	-23%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	54,752,640	49,522,906	11%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	803,636	666,943	20%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	842,658	842,849	-0.02%
Instrumentos financieros derivados	11,142	178,855	-94%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	1,875,081	2,076,439	-10%
Activos por derecho de uso	557,347	0	100%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	381,509	237,473	61%
Total activo no circulante	59,224,013	53,525,465	11%
Total activo	67,446,078	64,215,820	5%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	665,790	765,867	-13%
Porción circulante de préstamos bancarios	982,017	884,419	11%
Certificados Bursátiles	85,965	2,589,546	-97%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	8,741	7,336	19%
Partes relacionadas	235,640	611,648	-61%
Impuesto por pagar	137,672	165,372	-17%
Total pasivo circulante	2,115,825	5,024,188	-58%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	15,645,371	14,958,858	5%
Certificados bursátiles	8,431,906	6,451,704	31%
Provisión de beneficios a los empleados	25,518	51,969	-51%
Acreedores por contrato de arrendamiento	561,429	0	100%
Rentas, depósitos en garantía y premios	885,967	1,781,450	-50%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	564,495	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	9,365,841	8,546,883	10%
Total pasivo no circulante	35,480,527	32,355,359	10%
Total pasivo	37,596,352	37,379,547	1%
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(279,138)	(271,645)	3%
Utilidad acumulada	15,577,006	13,264,791	17%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Capital contable de la participación controladora	25,530,140	23,225,418	10%
Participación no controladora	4,319,586	3,610,855	20%
Total del capital contable	29,849,726	26,836,273	11%
Total pasivo y capital contable	67,446,078	64,215,820	5%



Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T19	3T18	Variación 3T19 vs 3T18	9M19	9M18	Variación 9M19 vs 9M18
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	824,780	662,968	24%	2,510,911	2,227,170	13%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	147,297	119,141	24%	433,096	376,616	15%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	90,130	57,567	57%	304,649	213,313	43%
Ingresos por servicios inmobiliarios	14,424	34,262	-58%	85,568	1,238,677	-93%
Total ingresos de operación	1,076,631	873,938	23%	3,334,224	4,055,776	-18%
Ingresos por administración de inmuebles a terceros	2,823	80,601	-96%	62,063	250,055	-75%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	21,914	23,503	-7%	102,290	153,709	-33%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	1,680,601	0	100%	1,680,601	71,203	2,260%
Total otros ingresos de operación	1,705,338	104,104	1,538%	1,844,954	474,967	288%
Total Ingresos	2,781,969	978,042	184%	5,179,178	4,530,743	14%
Costo por ejecución de obra a terceros	(18,760)	(23,289)	-19%	(95,035)	(129,395)	-27%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(1,255,201)	0	100%	(1,255,201)	(75,096)	1,571%
Costo por venta	0	0	0%	0	(54,924)	100%
Total costos	(1,273,961)	(23,289)	5,370%	(1,350,237)	(259,415)	420%
Gastos por administración de inmuebles de terceros	(3,146)	(88,315)	-96%	(71,157)	(248,310)	-71%
Gastos por operación de inmuebles propios	(274,717)	(251,399)	9%	(790,306)	(696,389)	13%
Gastos por servicios de administración	(115,415)	(141,811)	-19%	(376,238)	(338,001)	11%
Amortización y depreciación	(52,895)	(21,928)	141%	(119,894)	(72,241)	66%
Total de gastos	(446,173)	(503,453)	-11%	(1,357,595)	(1,354,941)	0.2%
Total de costos y gastos	(1,720,134)	(526,742)	227%	(2,707,832)	(1,614,356)	68%
Utilidad de operación antes de valuación	1,061,835	451,300	135%	2,471,346	2,916,387	-15%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	94,184	573,168	-84%	2,013,721	4,625,609	-56%
Efectos de la transacción	0	(4,281,738)	100%	0	(4,340,197)	100%
Otros ingresos (gastos) Netos	67,959	(74,417)	191%	71,647	(74,417)	196%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	14,503	16,049	-10%	27,057	25,801	5%
Utilidad de operación	1,238,481	(3,315,638)	137%	4,583,771	3,153,183	45%
Ingresos financieros	92,818	41,657	123%	248,306	267,468	-7%
Gastos financieros	(545,590)	(283,621)	92%	(1,450,765)	(708,556)	105%
Efecto Cambiario neto	(155,033)	314,204	-149%	(13,645)	319,494	-104%
Costo financiero - neto	(607,805)	72,240	-941%	(1,216,104)	(121,594)	900%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	630,676	(3,243,398)	119%	3,367,667	3,031,589	11%
Impuestos a la utilidad diferida	(28,256)	801,243	-104%	(767,243)	(1,708,752)	-55%
Utilidad neta consolidada	602,420	(2,442,155)	125%	2,600,424	1,322,837	97%
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	470,099	(1,588,437)	130%	2,241,693	913,456	145%
Participación no controladora	132,321	(853,718)	115%	358,731	409,381	-12%
	602,420	(2,442,155)	125%	2,600,424	1,322,837	97%



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

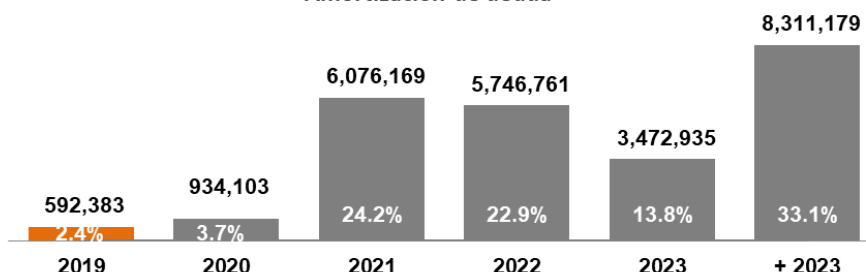
Conciliación NOI - EBITDA	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	1,061,835	451,300	135%	2,471,346	2,916,387	-15%
Menos						
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	2,823	80,601	-96%	62,063	250,055	-75%
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	21,914	23,503	-7%	102,290	153,709	-33%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	100%	0	71,203	-100%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	10,770	9,475	14%	31,298	29,371	7%
Más						
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	3,146	88,315	-96%	71,157	248,310	-71%
Costo por ejecución de obra terceros ¹	18,760	23,289	-19%	95,035	129,395	-27%
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	100%	0	75,096	-100%
Costo por venta	0	0	100%	0	54,924	-100%
Amortización y depreciación	52,895	21,928	141%	119,894	72,241	66%
Otros ingresos	0	0	100%	0	41,000	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	32,327	34,356	-6%	99,750	102,749	-3%
EBITDA	1,133,457	505,609	124%	2,661,531	3,135,762	-15%
Menos						
Resultado por servicios a terceros	(107,891)	(126,697)	-15%	(256,529)	885,334	-129%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	425,400	0	100%	425,400	0	100%
NOI	815,949	632,306	29%	2,492,660	2,250,429	11%
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	163,175	128,817	27%	494,691	749,796	-34%
NOI proporcional ajustado	652,773	503,489	30%	1,997,969	1,500,633	33%
Más						
Resultado por servicios a terceros	(107,891)	4,090	-2738%	(256,529)	1,182,945	-122%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	425,400	0	100%	425,400	0	100%
EBITDA Proporcional ajustado	970,283	507,579	91%	2,166,841	2,683,578	-19%

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.



Análisis deuda

Amortización de deuda



Análisis de deuda	3T19	2T19	Var. %
Deuda consolidada GICSA ¹	25,134,119	24,361,338	3%
Deuda Proporcional GICSA ^{1,2}	22,562,479	21,752,815	4%
Relación Prestamo Valor	37.27%	35.56%	-
% En moneda Local (Ps.)	74.31%	74.02%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	25.69%	25.98%	-

¹ Cifras en Ps. Miles.

² Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Masaryk 111	01-abr-21	-	47,064,716	Libor 1M	2.5	100%	-	47,064,716
Forum Culiacán	01-jul-21	1,285,124,195	-	TIIE 28 días	2.00	100%	1,285,124,195	-
Torre E 3	01-ago-21	-	46,672,519	Libor 1M	2.55	100%	-	46,672,519
Paseo Interlomas	15-ago-21	1,314,076,833	-	TIIE 28 días	2.00	50%	657,038,416	-
Paseo Arcos Bosques	01-nov-22	-	120,235,224	Libor 1M	2.75	50%	-	60,117,612
Paseo Arcos Bosques	01-nov-22	574,256,443	-	TIIE 28 días	2.50	50%	287,128,222	-
Capital Reforma	31-may-24	-	113,916,805	Libor 1M	2.35	100%	-	113,916,805
Forum Cuernavaca	21-feb-26	951,253,463	-	TIIE 28 días	2.75	100%	951,253,463	-
Explanada Pachuca	12-abr-26	920,723,145	-	TIIE 28 días	3.40	100%	920,723,145	-
Paseo Querétaro	14-abr-26	1,139,217,577	-	TIIE 28 días	4.20	100%	1,139,217,577	-
Sub total crédito simple		6,184,651,655	327,889,264				5,240,485,017	267,771,652
Explanada Culiacán	20-oct-23	565,396,149	-	TIIE 28 días	3.50	100%	565,396,149	-
Ampliación Paseo Interlomas	15-mar-24	893,971,065	-	TIIE 28 días	3.00	50%	446,985,533	-
Lomas Altas	09-jun-24	416,583,591	-	TIIE 28 días	3.50	100%	416,583,591	-
Explanada Puebla	09-nov-24	948,083,875	-	TIIE 1M	2.50	100%	948,083,875	-
La Isla Mérida	13-dic-27	964,344,878	-	TIIE 28 días	3.20	100%	964,344,878	-
Sub total créditos en construcción		3,788,379,558	-				3,341,394,026	-
Descuento de pagaré	10-nov-19	204,683,482	-	TIIE 28 días	3.00	100%	204,683,482	-
GICSA 17	02-abr-21	994,864,208	-	TIIE 28 días	2.85	100%	994,864,208	-
GICSA 19	24-mar-22	1,758,451,259	-	TIIE 1M	3.05	100%	1,758,451,259	-
GICSA 15	01-dic-22	497,248,398	-	9.08%	-	100%	497,248,398	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,062,111,737	-	6.95%	-	100%	3,062,111,737	-
GICSA 18U	13-nov-25	1,896,437,858	-	8.98%	-	100%	1,896,437,858	-
Sub total créditos no asignados		8,413,796,943	-				8,413,796,943	-
Total		18,677,766,945	328,796,747				17,286,614,774	268,679,135

GICSA cerró el 3T19 con una deuda financiera consolidada de Ps. 25,134 millones y un total de activos de Ps. 67,446 millones y en consecuencia un LTV de 37.3%. El 78% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 22% a tasa fija.

Al 30 de septiembre de 2019 la Compañía ha celebrado instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa. Al cierre del 3T19 el 100% de la deuda variable consolidada en pesos se encuentra cubierta y así mismo, se tiene pactado un valor fijo para la UDI. La tasa fija para TIIE y LIBOR al cierre 3T19 es de 7.62% y 1.66%, respectivamente.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al 3T19 fue Ps. 1,149 millones, el cual presenta una disminución de 64% comparado con los Ps. 3,205 millones al cierre de 2018, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y por la inversión en los certificados bursátiles de la Emisión GICSA 19.

Cuentas y documentos por cobrar - neto.

El saldo al 3T19 fue Ps. 1,041 millones, el cual presenta una disminución de 20% comparado con los Ps. 1,308 millones al cierre de 2018, debido a la cobranza por los servicios reconocidos en la transacción con los socios minoritarios de 2018.

Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 3T19 fue Ps. 2,369 millones, la cual presenta una disminución de 25% comparado con los Ps. 3,148 millones al cierre de 2018, debido al reconocimiento del costo por el avance de obra del proyecto Cero5Cien.

Impuestos acreditables.

El saldo al 3T19 fue Ps. 1,372 millones, la cual presenta un incremento de 18% comparado con los Ps. 1,165 millones al cierre de 2018, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al 3T19 fue de Ps. 663 millones, el cual presenta un aumento del 36% respecto a los Ps. 487 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523 millones al cierre de 2018 a Ps. 54,753 millones en el 3T19, principalmente por los efectos de valuación de las propiedades de inversión y las construcciones en proceso de proyectos en desarrollo.

Activos por derechos de uso.

El saldo al 3T19 fue de Ps. 557 millones, corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma NIIF 16 “arrendamientos”, la cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 3T19 fue Ps. 382 millones, el cual presenta un aumento del 61% comparado con los Ps. 237 millones al cierre de 2018, la diferencia fue generada por los prediales anuales amortizables y los depósitos en garantía.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo.

El saldo al 3T19 fue de Ps. 25,145 millones, presentando un incremento del 1% con respecto a los Ps. 24,885 millones al cierre de 2018, generado principalmente por las disposiciones de créditos bancarios.

Acreedores por contrato de arrendamiento.

El saldo al 3T19 fue de Ps. 561 millones, monto correspondiente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 “arrendamientos”.



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 3T19 el importe registrado es de Ps. 1,077 millones, presentando un incremento del 23% con respecto al importe registrado en el 3T18 de Ps. 874 millones, el cual es generado por reconocimiento del ingreso por arrendamiento, premios, mantenimiento y publicidad por la apertura de los nuevos proyectos: Explanada Puebla, Isla Mérida y Paseo Querétaro.

Total otros ingresos de operación.

Al 3T19 el importe registrado es de Ps. 1,705 millones, presentando un incremento del 1,538% con respecto al importe registrado en el 3T18 de Ps. 104 millones, el cual es generado por reconocimiento del ingreso por avance de obra del proyecto Cero5Cien.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un incremento del 227%, de Ps. 527 millones generados en el 3T18 a Ps. 1,720 millones en el 3T19, originados por el incremento en los costos por venta de inventario inmobiliario del proyecto Cero5Cien.

Los gastos disminuyeron de Ps. 503 millones en el 3T18 a Ps. 446 millones al 3T19 generados por nuestro programa de reducción del gasto corporativo.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación incremento 135%, principalmente por la apertura de los nuevos proyectos: Explanada Puebla, Isla Mérida y Paseo Querétaro y el reconocimiento por avance de obra del proyecto Cero5Cien.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó los Ps. 816 millones, lo que representa un crecimiento de 29% respecto del 3T18. El NOI proporcional alcanzó los Ps. 653 millones un incremento de 30%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 1,133 millones en el 3T19, lo que representa un incremento de 124% comparado con el 3T18. El EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 970 millones, un incremento de 91% comparado con el 3T18.



Conferencia telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Tercer Trimestre 2019*

Martes 29 de octubre de 2019

1:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Avril Carezzo – Director de Tesorería y Relacion con Inversionistas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 830 2576 E.E.U.U.

1 (785) 424 1726 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

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
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.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 2019, somos titulares de 16 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en diez centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 911,683 m² y un ABR Proporcional de 772,570 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.