



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2019



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Contacto de Relación con Inversionistas:

Avril Carezzo

+52 (55) 51 48 0400 ext. 4609
acarenzzo@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 CUARTO TRIMESTRE 2019

Ciudad de México, México a 06 de mayo de 2020 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T19") y de los doce meses ("2019") del periodo terminado al 31 de diciembre 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

- Reafirmando la confianza de los mercados internacionales, en el mes de diciembre se logró la colocación de instrumentos de deuda por un monto aproximado de Ps. 11,950 millones por medio de un fideicomiso que agrupa 9 propiedades de nuestro portafolio estabilizado y en estabilización¹, incluyendo nuestras propiedades del modelo *Malltainment*, en un vehículo independiente, sin aval de GICSA y remoto a quiebra ("*Non Recourse*" and "*Bankruptcy remote*"). Adicionalmente se colocaron instrumentos de capital preferente por Ps. 2,310 millones.

En esta primera etapa se dispuso de aproximadamente Ps. 9,700 millones del instrumento principal y Ps. 2,310 millones del otro instrumento, los cuales fueron utilizados para pagar la deuda previamente existente por un monto de aproximadamente Ps. 8,430 millones, los restantes Ps. 2,250 millones serán dispuestos en los subsecuentes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras de las propiedades del portafolio.

Este financiamiento otorga mayor liquidez y flexibilidad a la Compañía para concluir nuestro pipeline, por el monto excedente de efectivo de aproximadamente Ps. 3,500 millones y mejora nuestro perfil de deuda dado que el vencimiento se extiende a 15 años, se mejora el calendario de amortizaciones de capital que comienza de forma paulatina a partir del tercer año y nos da certidumbre en nuestra tasa de interés fija ponderada del 10%.

Operativos

- GICSA reportó un total de 910,707 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 4T19. El ABR proporcional de la Compañía es de 84.7% equivalente a 771,624 m². Esto representa un crecimiento de 8.4% total y 10.1% proporcional, comparado con el 4T18.
- Durante el 4T19 el portafolio en operación abrió 87 puertas y 345 puertas en 2019.
- Al término del 4T19, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 92.2% y de 90.2% considerando el portafolio en estabilización.
- El precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 4T19 fue de Ps. 360 y de Ps. 355 en el portafolio total.

¹ **Portafolio asignado al vehículo:** Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida, Explanada Pachuca y City Walk.



- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 2019 de 9.7%, un crecimiento de 158 puntos base respecto al 2018.
- Al cierre del 4T19 se registró un total de 21 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio y 74 millones en 2019, representando un incremento de 15.2% y 23.3%, respectivamente.

Financieros

- Los ingresos por renta fija fueron de Ps. 788 millones en el 4T19 y Ps. 2,986 millones durante el 2019, un crecimiento de 21.2% y 26.8%, respectivamente.
- El NOI consolidado alcanzó Ps. 810 millones en el 4T19 y Ps. 3,302 millones durante 2019, lo que representa un crecimiento de 17.3% y 23.6%, respectivamente. El NOI proporcional fue de Ps. 655 millones en el 4T19 y Ps. 2,653 millones en el 2019, un incremento de 21.2% y 40.1%, respectivamente.
- El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 3,363 millones durante el 2019 y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 2,714 millones. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.
- Al cierre del 2019, la utilidad antes de efectos de valuación fue de Ps. 3,132 millones. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, la utilidad antes de efectos de valuación en 2018 fue de Ps. 2,387 millones, un incremento de 31% comparado con los resultados del 2019.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 2019 fue de Ps. 28,525 millones y Ps. 26,034 millones, respectivamente. El LTV consolidado fue de 39.1%.

Pipeline

- Durante el 4T19 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización registró un avance de 45 puertas firmadas que representan 12,805 m² de ABR y en el portafolio en operación y desarrollo se firmaron 424 puertas durante 2019.
- Explanada Culiacán, Cero5Cien y Gran Outlet Riviera Maya registraron avances de obra de 82%, 31% y 24%, respectivamente.
- Respecto al avance de obra, en el 4T19 se invirtieron Ps. 524 millones en los proyectos en desarrollo y Ps. 2,751 millones en el periodo de 2019.
- En relación al desarrollo Galerías Metepec, en meses anteriores se concluyeron los trabajos de rediseño, trámites administrativos y gestiones que permitieron unificar a Paseo Metepec (GICSA), con Galerías Metepec (Liverpool), por lo que a partir de este trimestre se reanudaron los trabajos en la obra y la fecha de entrega se modifica al primer semestre de 2021.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me es grato presentarles los resultados del cuarto trimestre y del 2019. A pesar de un entorno de incertidumbre económica, seguimos logrando nuestros objetivos y continuamos con nuestros planes para maximizar el valor de la Compañía. Como ejemplo de esto, me complace informarles que se concretó exitosamente la colocación de instrumentos de deuda en mercados internacionales por aproximadamente Ps. 11,950 millones a través de un vehículo independiente, sin aval de GICSA y remoto a quiebra (*“Non Recourse” and “Bankruptcy remote”*), el cual otorga mayor liquidez a la empresa por una línea de crédito mayor, amortizaciones paulatinas de capital a partir del tercer año y el incremento del perfil de vencimiento. Este vehículo fue asignado a 9 propiedades (*Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida, Explanada Pachuca y City Walk*). Adicionalmente se colocaron instrumentos de capital preferente por Ps. 2,310 millones.

Esta emisión sienta un precedente en la historia de GICSA, dado que es la primera vez en nuestra trayectoria que realizamos una colocación a nivel internacional, en línea con nuestra constante búsqueda de innovación y evaluación de oportunidades estratégicas de negocio y financieras. Esta emisión se realizó mediante un instrumento único en su tipo, en el cual tomamos las mejores características de un CMBS (*“Commercial Mortgage-Backed Securities”*) y bonos quirografarios. El éxito de esta transacción es prueba fehaciente de la solidez de la Compañía y de la confianza que tiene el mercado en nosotros y en nuestro nuevo modelo de negocio (*Malltainment*).

En la parte operativa cerramos el año con sólidos indicadores. Nuestras tasas de renovación y ocupación para el trimestre se mantuvieron en niveles superiores al 97% y 90%, respectivamente; el lease spread continua por arriba de la inflación cerrando el trimestre en 4.3%. Este año, 345 nuevos locales abrieron sus puertas en nuestro portafolio y registramos un crecimiento de 23% en el número de visitantes en nuestras propiedades, alcanzando 74 millones para el 2019.

El ritmo de comercialización de nuestras propiedades en desarrollo ha cumplido con nuestras expectativas, al 31 de diciembre contamos con una superficie de 134 mil m² firmados, lo que representa el 55% del total del área rentable en las propiedades en construcción. Durante 2019 se firmaron 424 nuevas puertas, correspondientes a 92,416 m² en nuestro portafolio total.

También me es grato compartirles que continuamos con sólidos avances en la construcción de nuestros proyectos los cuales presentan avances de 56%, destacando Explanada Culiacán con 82% de progreso y el cual se espera su apertura el primer semestre del 2020, Cero5Cien registró avance de 31% y Grand Outlet Riviera Maya de 24%. Adicionalmente, se concluyó el rediseño de Galerías Metepec, por lo que a partir de este trimestre se reinició su construcción.

Nuestros indicadores financieros crecieron por encima de nuestros estimados como resultado de la estabilización de las propiedades entregadas en 2018, las cuales cerraron el año con una ocupación cercana al 90%. El NOI consolidado alcanzó Ps. 810 millones en el 4T19 y Ps. 3,302 millones en el 2019, lo que representa un crecimiento de 17% en el trimestre y 24% en 2019. El NOI proporcional fue de Ps. 655 millones durante el 4T19 y Ps. 2,652 millones, un incremento trimestral de 21% en el 4T19 y 40% en 2019.

El EBITDA fue de Ps. 3,363 millones en el 2019 y el EBITDA proporcional alcanzó Ps. 2,714 millones. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.

Mantenemos nuestra confianza en el país y continuamos con la ejecución de nuestros planes y estrategias de crecimiento. Estamos satisfechos con nuestros resultados y reiteramos nuestro



compromiso para mantener el ritmo de crecimiento responsable y sostenido de la empresa, manteniendo siempre nuestra filosofía de aprovechar oportunidades que impliquen la generación de valor y de rentabilidad hacia nuestros socios.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 16 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 910,707 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 empresa, se espera que las 5 propiedades en construcción sumen 89,400 m² de área vendible y 193,477 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 | 4T19 | 4T18 | Var. % |
|---|---------|---------|--------|
| Área Bruta Rentable (ABR) m ² | 910,707 | 840,477 | 8.4% |
| Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ² | 771,624 | 700,836 | 10.1% |
| Porcentaje de participación del ABR total | 84.7% | 83.4% | 1.6% |
| Tasa de ocupación ¹ | 92.2% | 92.6% | -0.4% |
| Duración promedio de los contratos (años) | 3.17 | 3.24 | -2.1% |
| Renta Promedio ¹ / m ² | Ps. 360 | Ps. 350 | 2.7% |
| Ventas mismas tiendas | 2.82% | 5.70% | -50.6% |
| Costo de Ocupación | 9.7% | 8.1% | 19.4% |
| Tasa de Renovación | 97.8% | 97.4% | 0.5% |
| Lease spread | 4.3% | 6.6% | -34.6% |

¹ Cálculo excluye portafolio en estabilización

| Indicadores Financieros (miles de pesos) | 2019 | 2018 | Var. % |
|--|----------------|----------------|--------|
| Ingreso total de las propiedades ² | Ps. 4,259,866 | Ps. 3,793,299 | 12.3% |
| Ingreso total de las propiedades ² proporcional | Ps. 3,433,570 | Ps. 2,670,721 | 28.6% |
| Ingreso total de las propiedades ² (sin premios) | Ps. 4,068,583 | Ps. 3,561,131 | 14.2% |
| Ingreso total de las propiedades ² proporcional (sin premios) | Ps. 3,271,854 | Ps. 2,475,639 | 32.2% |
| Ingreso operativo neto (NOI) | Ps. 3,302,164 | Ps. 2,940,729 | 12.3% |
| Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI) | Ps. 2,652,939 | Ps. 2,041,054 | 30.0% |
| Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³ | 77.5% | 77.5% | -0.01% |
| Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³ | 77.3% | 76.4% | 1.1% |
| EBITDA | Ps. 3,363,110 | Ps. 4,012,438 | -16.2% |
| EBITDA proporcional GICSA | Ps. 2,713,885 | Ps. 3,112,763 | -12.8% |
| EBITDA (sin ingresos extraordinarios) ⁴ | Ps. 3,363,110 | Ps. 2,884,438 | 16.6% |
| EBITDA proporcional GICSA (sin ingresos extraordinarios) ⁴ | Ps. 2,713,885 | Ps. 1,984,763 | 36.7% |
| Deuda Financiera | Ps. 28,524,981 | Ps. 24,705,672 | 15.5% |
| Deuda Financiera proporcional GICSA | Ps. 26,034,050 | Ps. 22,055,413 | 18.0% |
| LTV | 39.1% | 38.5% | 1.6% |

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

³ NOI / Ingresos de las propiedades

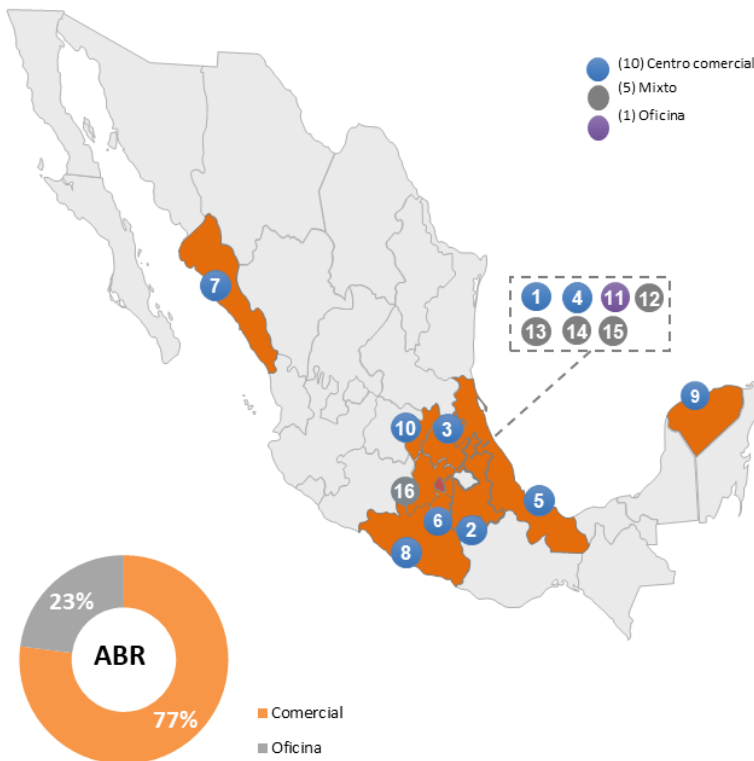
⁴ Ingresos extraordinarios: Excluyen Ps. 1,128 millones del periodo acumulado de 2018 por el reconocimiento extraordinario de servicios.



Portafolio en operación

Distribución geográfica del portafolio en operación

Al cierre del 31 de diciembre 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 4T19 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 92.2%.



| | | | |
|---------------------------|---|------------------------|---|
| 1 City Walk | Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,506 m ² Ocupación: 90% | 2 Explanada Puebla | Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 84,607 m ² Ocupación: 95% |
| 3 Explanada Pachuca | Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 75,131 m ² Ocupación: 74% | 4 Forum Buenavista | Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 95,110 m ² Ocupación: 96% |
| 5 Forum Coatzacoalcos | Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,290 m ² Ocupación: 81% | 6 Forum Cuernavaca | Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 58,121 m ² Ocupación: 85% |
| 7 Forum Culiacán | Ubicación: Sinaloa Apertura ¹ : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,683 m ² Ocupación: 91% | 8 La Isla Acapulco | Ubicación: Guerrero Apertura ¹ : 2008 ABR: 33,653 m ² Ocupación: 86% |
| 9 La Isla Mérida | Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,573 m ² Ocupación: 91% | 10 Paseo Querétaro | Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 79,963 m ² Ocupación: 94% |
| 11 Torre E3 | Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m ² Ocupación: 96% | 12 Capital Reforma | Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,678 m ² Ocupación: 97% |
| 13 Masaryk 111 | Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,412 m ² Ocupación: 97% | 14 Masaryk 169 | Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,616 m ² Ocupación: - |
| 15 Paseo Arcos Bosques | Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 92,150 m ² Ocupación: 97% Habitaciones: 135 | 16 Paseo Interlomas | Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011/2018 ABR ² : 142,957 m ² Ocupación: 89% |

| | |
|------------------------------------|---|
| Número de Propiedades en operación | 16 |
| Presencia Nacional | 8 estados + CDMX y área metropolitana |
| ABR total / proporcional | 910,707 m ² / 771,624 m ² |
| Tasa de ocupación ² | 92.2% |

¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.

² Explanada Pachuca y Masaryk 169 se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideran en la tasa de ocupación.

Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 4T19.



Propiedades del portafolio en operación

Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio de GICSA se conforma por 910,707 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 4T19 el portafolio registró un total de 21 millones de visitantes y 4 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 810 millones y Ps. 655 millones correspondientes al NOI proporcional durante el 4T19.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre 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 | 3,506 | 100% | 3,506 | 0.4% | 90% | 147 |
| Forum Buenavista | Ciudad de México | 2008 | 95,110 | 100% | 95,110 | 10% | 96% | 2,372 |
| Forum Coatzacoalcos | Coatzacoalcos, Ver. | 2006 | 32,290 | 50% | 16,145 | 4% | 81% | 1,674 |
| Forum Cuernavaca | Cuernavaca, Mor. | 2016 | 58,121 | 100% | 58,121 | 6% | 85% | 2,974 |
| Forum Culiacán | Culiacán, Sin. | 2003 | 39,683 | 100% | 39,683 | 4% | 91% | 2,553 |
| La Isla Acapulco | Acapulco, Gro. | 2008 | 33,653 | 84% | 28,268 | 4% | 86% | 1,929 |
| La Isla Mérida | Mérida, Yuc. | 2018 | 57,573 | 100% | 57,573 | 6% | 91% | 2,800 |
| Paseo Querétaro | Querétaro, Qro. | 2018 | 79,963 | 100% | 79,963 | 9% | 94% | 3,163 |
| Explanada Puebla | Cholula, Pue. | 2018 | 84,607 | 100% | 84,607 | 9% | 95% | 2,000 |
| Sub total comercial | | | 484,506 | 96% | 462,977 | 53% | 91% | 19,612 |
| Uso oficinas | | | | | | | | |
| Torre E 3 | Ciudad de México | 2005 | 23,257 | 100% | 23,257 | 3% | 96% | 1,617 |
| Sub total oficinas | | | 23,257 | 100% | 23,257 | 3% | 96% | 1,617 |
| Uso mixto | | | | | | | | |
| Capital Reforma | Ciudad de México | 2012 | 60,678 | 100% | 60,678 | 7% | 97% | 2,065 |
| Masaryk 111 | Ciudad de México | 2008 | 26,412 | 100% | 26,412 | 3% | 97% | 710 |
| Paseo Arcos Bosques | Ciudad de México | 2008 | 92,150 | 50% | 46,075 | 10% | 97% | 3,454 |
| Paseo Interlomas | Estado de México | 2011 | 142,957 | 50% | 71,479 | 16% | 89% | 5,478 |
| Sub total mixto | | | 322,196 | 64% | 204,643 | 35% | 93% | 11,707 |
| Total portafolio estabilizado | | | 829,960 | 83% | 690,877 | 91% | 92% | 32,936 |
| Propiedades en estabilización | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | |
| Explanada Pachuca | Pachuca, Hgo. | 2019 | 75,131 | 100% | 75,131 | 8% | 74% | 2,411 |
| Masaryk 169 | Ciudad de México | 2018 | 1,359 | 100% | 1,359 | 0.1% | - | 219 |
| Uso oficinas | | | | | | | | |
| Masaryk 169 | Ciudad de México | 2018 | 4,257 | 100% | 4,257 | 0.5% | - | - |
| Total portafolio en estabilización | | | 80,747 | 100% | 80,747 | 9% | 69% | 2,630 |
| Total Portafolio en operación | | | 910,707 | 85% | 771,624 | 100% | 90% | 35,566 |

A continuación, se muestra el detalle de los locales abiertos durante 2019.

| Propiedad | 1T19 | 2T19 | 3T19 | 4T19 | 2019 |
|---|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Forum Buenavista | 4 | - | 3 | 7 | 14 |
| Forum Coatzacoalcos | - | - | - | 1 | 1 |
| Forum Cuernavaca | 6 | 2 | 1 | 4 | 13 |
| Forum Culiacán | 2 | 2 | - | 4 | 8 |
| La Isla Acapulco | 3 | - | - | - | 3 |
| La Isla Mérida | 5 | 4 | 7 | 8 | 24 |
| Paseo Querétaro | 24 | 9 | 5 | 10 | 48 |
| Explanada Puebla | 13 | 16 | 12 | 15 | 56 |
| Masaryk 111 | - | - | - | 1 | 1 |
| Paseo Arcos Bosques | 1 | 2 | - | 2 | 5 |
| Paseo Interlomas | 9 | 2 | 6 | 3 | 20 |
| Total portafolio estabilizado | 67 | 37 | 34 | 55 | 193 |
| Explanada Pachuca | - | - | 120 | 32 | 152 |
| Total portafolio en estabilización | - | - | 120 | 32 | 152 |
| Total locales abiertos | 67 | 37 | 154 | 87 | 345 |

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2019



En las siguientes tablas se muestran los resultados financieros del portafolio al 31 de diciembre de 2019:

| Portafolio en operación | Tasa de ocupación | | Renta fija (Ps. Miles) | | Ingresos totales (Ps. Miles) | | | NOI (Ps. Miles) | | | NOI proporcional (Ps. Miles) | | | Renta promedio por por m ² | | |
|---|-------------------|----------------|------------------------|-------------|------------------------------|----------------|-------------|-----------------|----------------|-------------|------------------------------|----------------|-------------|---------------------------------------|------------|-------------|
| | 4T19 | 4T18 | 4T19 | 4T18 | 4T19 | 4T18 | Var. % | 4T19 | 4T18 | Var. % | 4T19 | 4T18 | Var. % | 4T19 | 4T18 | Var. % |
| Propiedades estabilizadas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| City Walk | 90% | 4,016 | 3,608 | 11% | 5,141 | 4,731 | 9% | 3,971 | 3,025 | 31% | 3,971 | 3,025 | 31% | 421 | 397 | 6% |
| Forum Buenavista | 96% | 80,542 | 76,833 | 5% | 129,583 | 114,127 | 14% | 98,403 | 83,605 | 18% | 98,403 | 83,605 | 18% | 277 | 261 | 6% |
| Forum Coatzacoalcos | 81% | 20,177 | 22,496 | -10% | 30,507 | 28,947 | 5% | 20,350 | 19,145 | 6% | 10,175 | 9,572 | 6% | 254 | 265 | -4% |
| Forum Cuernavaca | 85% | 33,696 | 31,981 | 5% | 47,084 | 42,358 | 11% | 25,886 | 28,513 | -9% | 25,886 | 28,513 | -9% | 272 | 286 | -5% |
| Forum Culiacán | 91% | 43,301 | 42,366 | 2% | 69,532 | 63,644 | 9% | 60,551 | 45,050 | 34% | 60,551 | 45,050 | 34% | 370 | 351 | 6% |
| La Isla Acapulco | 86% | 14,813 | 15,399 | -4% | 23,704 | 24,484 | -3% | 12,303 | 10,151 | 21% | 10,335 | 8,527 | 21% | 202 | 192 | 5% |
| La Isla Mérida | 91% | 37,777 | 25,053 | 51% | 52,826 | 33,589 | 57% | 23,520 | 4,517 | 421% | 23,520 | 4,517 | 421% | 349 | 280 | 25% |
| Paseo Querétaro | 94% | 51,652 | 16,712 | 209% | 76,885 | 48,407 | 59% | 51,571 | 28,413 | 82% | 51,571 | 28,413 | 82% | 306 | 309 | -1% |
| Explanada Puebla | 95% | 38,267 | 29,853 | 28% | 52,921 | 41,797 | 27% | 31,930 | 17,279 | 85% | 31,930 | 17,279 | 85% | 236 | 227 | 4% |
| Sub total comercial | 91% | 324,240 | 264,301 | 23% | 488,184 | 402,082 | 21% | 328,485 | 239,697 | 37% | 316,341 | 228,500 | 38% | 284 | 272 | 4% |
| Uso oficinas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Torre E 3 | 96% | 38,661 | 40,143 | -4% | 52,275 | 49,498 | 6% | 43,223 | 38,967 | 11% | 43,223 | 38,967 | 11% | 584 | 606 | -4% |
| Sub total oficinas | 96% | 38,661 | 40,143 | -4% | 52,275 | 49,498 | 6% | 43,223 | 38,967 | 11% | 43,223 | 38,967 | 11% | 584 | 606 | -4% |
| Uso mixto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capital Reforma | 97% | 79,888 | 76,645 | 4% | 100,369 | 95,816 | 5% | 82,834 | 73,718 | 12% | 82,834 | 73,718 | 12% | 483 | 495 | -2% |
| Masaryk 111 | 97% | 37,645 | 36,425 | 3% | 44,548 | 47,239 | -6% | 36,886 | 32,646 | 13% | 36,886 | 32,646 | 13% | 535 | 513 | 4% |
| Paseo Arcos Bosques | 97% | 161,180 | 143,436 | 12% | 204,066 | 194,520 | 5% | 167,724 | 157,452 | 7% | 83,862 | 78,726 | 7% | 570 | 575 | -1% |
| Paseo Interlomas y ampliación | 89% | 116,603 | 88,945 | 31% | 184,279 | 148,179 | 24% | 120,444 | 104,955 | 15% | 60,222 | 52,477 | 15% | 324 | 304 | 6% |
| Sub total mixto | 93% | 395,316 | 345,451 | 14% | 533,262 | 485,755 | 10% | 407,889 | 368,771 | 11% | 263,804 | 237,567 | 11% | 446 | 442 | 1% |
| Total portafolio estabilizado | 92% | 758,218 | 649,895 | 17% | 1,073,721 | 937,335 | 15% | 779,596 | 647,435 | 20% | 623,368 | 505,035 | 23% | 360 | 350 | 3% |
| Propiedades en estabilización | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Explanada Pachuca | 74% | 29,523 | - | 100% | 40,394 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 285 | - | 100% |
| Total portafolio en estabilización | 74% | 29,523 | - | 100% | 40,394 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 285 | - | 100% |
| Premios proyectos en desarrollo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | - | - | - | 3,251 | 42,823 | -92% | 3,251 | 42,823 | -92% | 5,281 | 35,649 | -85% | - | - | - |
| Total del portafolio en operación | 91% | 787,741 | 649,895 | 21% | 1,117,366 | 980,159 | 14% | 809,502 | 690,258 | 17% | 655,305 | 540,684 | 21% | 355 | 350 | - |

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

| Propiedades Portafolio | Tasa de ocupación | | Renta fija (Ps. Miles) | | Ingresos totales (Ps. Miles) | | | NOI (Ps. Miles) | | | NOI proporcional (Ps. Miles) | | | Renta promedio por por m ² | | |
|---|-------------------|------------------|------------------------|--------------|------------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------------------|------------------|--------------|---------------------------------------|------------|-------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % | 2019 | 2018 | Var. % |
| Propiedades estabilizadas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| City Walk | 90% | 15,313 | 15,419 | -1% | 19,623 | 20,664 | -5% | 15,027 | 15,569 | -3% | 15,027 | 15,569 | -3% | 421 | 397 | 6% |
| Forum Buenavista | 96% | 315,607 | 308,260 | 2% | 499,267 | 461,580 | 8% | 386,096 | 349,389 | 11% | 386,096 | 349,389 | 11% | 277 | 261 | 6% |
| Forum Coatzacoalcos | 81% | 86,568 | 88,856 | -3% | 130,257 | 131,696 | -1% | 88,802 | 92,522 | -4% | 44,401 | 34,137 | 30% | 254 | 265 | -4% |
| Forum Cuernavaca | 85% | 133,886 | 124,421 | 8% | 182,953 | 161,614 | 13% | 135,609 | 125,119 | 8% | 135,609 | 92,718 | 46% | 272 | 286 | -5% |
| Forum Culiacán | 91% | 174,760 | 167,689 | 4% | 280,996 | 265,942 | 6% | 243,074 | 215,408 | 13% | 243,074 | 156,271 | 56% | 370 | 351 | 6% |
| La Isla Acapulco | 86% | 62,059 | 58,243 | 7% | 102,460 | 96,645 | 6% | 63,044 | 54,313 | 16% | 52,957 | 45,623 | 16% | 202 | 192 | 5% |
| La Isla Mérida | 91% | 143,552 | 48,596 | 195% | 198,350 | 80,518 | 146% | 110,736 | 21,793 | 408% | 110,736 | 21,793 | 408% | 349 | 280 | 25% |
| Paseo Querétaro | 94% | 182,792 | 16,712 | 994% | 281,863 | 48,407 | 482% | 201,419 | 28,413 | 609% | 201,419 | 28,413 | 609% | 306 | 309 | -1% |
| Explanada Puebla | 95% | 138,917 | 30,748 | 352% | 189,498 | 48,799 | 288% | 132,486 | 22,515 | 488% | 132,486 | 22,515 | 488% | 236 | 227 | 4% |
| Sub total comercial | 91% | 1,253,453 | 858,945 | 46% | 1,885,267 | 1,315,865 | 43% | 1,376,292 | 925,041 | 49% | 1,321,804 | 766,428 | 72% | 284 | 272 | 4% |
| Uso oficinas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Torre E 3 | 96% | 157,242 | 154,114 | 2% | 200,775 | 190,853 | 5% | 165,462 | 152,896 | 8% | 165,462 | 134,179 | 23% | 584 | 606 | -4% |
| Sub total oficinas | 96% | 157,242 | 154,114 | 2% | 200,775 | 190,853 | 5% | 165,462 | 152,896 | 8% | 165,462 | 134,179 | 23% | 584 | 606 | -4% |
| Uso mixto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capital Reforma | 97% | 333,011 | 316,488 | 5% | 418,183 | 392,444 | 7% | 349,895 | 321,825 | 9% | 349,895 | 253,743 | 38% | 483 | 495 | -2% |
| Masaryk 111 | 97% | 145,278 | 142,683 | 2% | 180,016 | 174,635 | 3% | 149,703 | 138,137 | 8% | 149,703 | 120,490 | 24% | 535 | 513 | 4% |
| Paseo Arcos Bosques | 97% | 632,697 | 563,995 | 12% | 799,327 | 755,429 | 6% | 659,769 | 622,206 | 6% | 329,884 | 311,103 | 6% | 570 | 575 | -1% |
| Paseo Interlomas y ampliación | 89% | 435,188 | 318,248 | 37% | 685,091 | 512,850 | 34% | 523,574 | 388,625 | 35% | 267,787 | 194,313 | 35% | 324 | 304 | 6% |
| Sub total mixto | 93% | 1,546,175 | 1,341,414 | 15% | 2,082,617 | 1,835,358 | 13% | 1,682,941 | 1,470,795 | 14% | 1,091,270 | 879,649 | 24% | 446 | 442 | 1% |
| Total portafolio estabilizado | 92% | 2,956,870 | 2,354,473 | 26% | 4,168,659 | 3,342,076 | 25% | 3,224,696 | 2,548,732 | 27% | 2,578,536 | 1,780,256 | 45% | 360 | 350 | 3% |
| Propiedades en estabilización | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Explanada Pachuca | 74% | 29,523 | - | 100% | 40,394 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 285 | - | 100% |
| Total portafolio en estabilización | 74% | 29,523 | - | 100% | 40,394 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 26,655 | - | 100% | 285 | - | 100% |
| Premios proyectos en desarrollo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | - | - | - | 50,813 | 123,823 | -59% | 50,813 | 123,823 | -59% | 47,748 | 113,649 | -58% | - | - | - |
| Total del portafolio en operación | 91% | 2,986,392 | 2,354,473 | 27% | 4,259,866 | 3,465,900 | 23% | 3,302,164 | 2,672,555 | 24% | 2,652,939 | 1,893,905 | 40% | 355 | 350 | - |
| Total propiedades desincorporadas | - | - | 211,683 | -100% | - | 327,399 | -100% | - | 268,174 | -100% | - | 147,149 | -100% | - | - | - |
| Total del portafolio | 91% | 2,986,392 | 2,566,155 | 16% | 4,259,866 | 3,793,299 | 12% | 3,302,164 | 2,940,729 | 12% | 2,652,939 | 2,041,054 | 30% | 355 | 350 | - |

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 | 4T19 | 4T18 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Renta fija | 70.5% | 67.3% | 70.1% | 68.2% |
| Renta variable | 2.2% | 2.0% | 2.8% | 3.0% |
| Premios | 3.2% | 8.2% | 4.5% | 6.4% |
| Estacionamiento | 4.7% | 3.6% | 4.6% | 4.1% |
| Mantenimiento y publicidad | 13.7% | 13.6% | 13.5% | 13.3% |
| Servicios y otros | 5.8% | 5.3% | 4.6% | 5.0% |
| 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 4T19, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,910 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 | 15.56% | 20.10% |
| Entretenimiento y deportes | 33.42% | 18.64% |
| Restaurantes | 9.81% | 14.11% |
| Salud y belleza | 3.19% | 7.27% |
| Tiendas departamentales | 14.60% | 6.41% |
| Comida rápida | 2.78% | 6.36% |
| Otros | 4.48% | 6.09% |
| Ropa y calzado deportivo | 4.15% | 6.04% |
| Hogar y decoración | 3.73% | 5.00% |
| Calzado dama y caballero | 1.96% | 3.81% |
| Telefonía celular y comunicaciones | 1.42% | 2.71% |
| Servicios | 1.22% | 2.28% |
| Tiendas de autoservicio | 3.68% | 1.19% |
| Total | 100% | 100% |

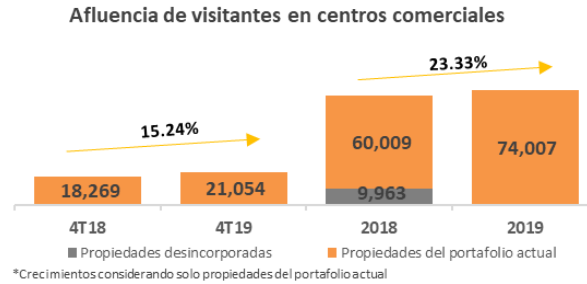
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos de renta fija.

| Principales clientes en función de renta fija mensual | % de renta fija |
|---|-----------------|
| Grupo Inditex | 3.30% |
| Daimler | 2.51% |
| El Palacio de Hierro | 1.81% |
| Grupo Axo | 1.80% |
| Cinemex | 1.78% |
| Chubb | 1.71% |
| Unifin | 1.60% |
| Avon | 1.38% |
| Procter & Gamble | 1.21% |
| BAS solutions | 0.97% |
| Total | 18.08% |



Número de visitantes

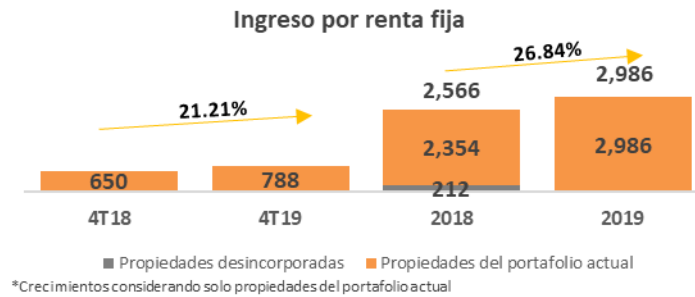
Durante el 4T19 y 2019 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 21 y 74 millones de visitantes, un incremento de 15.2% comparado con el número de visitantes durante el 4T18 y 23.3% comparado con 2018. Esto refleja la aceptación del público por las propiedades de nuestro portafolio.



Ingreso por renta fija

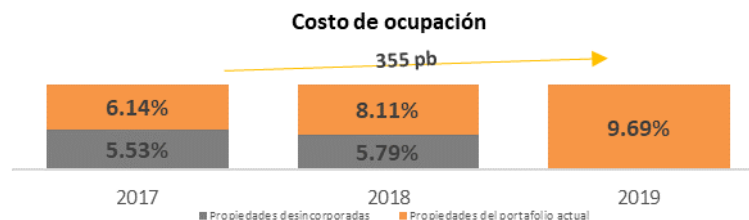
La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 360 en el 4T19, lo que representa un incremento de 2.7% comparado con los Ps. 350 por metro cuadrado al 4T18.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 788 millones en el 4T19 y Ps. 2,986 millones durante 2019, mismos que fueron superiores en un 21.2% respecto a lo reportado al 4T18 y de 26.8% respecto a 2018, la proporción de los ingresos en este concepto fue de 70.1% en Pesos Mexicanos y 29.9% 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 durante 2019 fue de 9.7%, este resultado se ve impactado por el incremento de 2.8% en ventas mismas tiendas y de 26.8% en la renta fija del portafolio.





Renovación de contratos

Al cierre del cuarto trimestre se renovaron 92,264 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.8%.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 2019.

| Año | Número de contratos que vencen | ABR de contratos que vencen | % de superficie que vencen |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2020 | 466 | 121,647 m ² | 14.83% |
| 2021 | 416 | 120,146 m ² | 14.65% |
| 2022 | 462 | 159,639 m ² | 19.46% |
| 2023 | 306 | 114,490 m ² | 13.96% |
| 2024 | 160 | 94,748 m ² | 11.55% |
| + 2024 | 100 | 209,667 m ² | 25.56% |

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2020 se concentra un vencimiento de contratos de 14.8% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre 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 los contratos con vencimiento en 2020 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 4T19 se realizó tomando 137,457 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 4T19 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 4.3%, 150 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 la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registró un avance de 134,422 m² de ABR firmada, lo cual representa 55.4% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

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

| Proyecto | Puertas totales | Total puertas firmadas | % | Superficie Total Rentable (m ²) | Total superficie firmada (m ²) | % |
|--------------------------------|-----------------|------------------------|------------|---|--|------------|
| Uso comercial | | | | | | |
| Masaryk 169 ¹ | 1 | - | - | 1,359 m ² | - | - |
| Explanada Pachuca ¹ | 205 | 185 | 90% | 75,131 m ² | 55,667 m ² | 74% |
| Explanada Culiacán | 202 | 137 | 68% | 53,213 m ² | 28,906 m ² | 54% |
| Galerías Metepec | 164 | 95 | 58% | 55,114 m ² | 27,590 m ² | 50% |
| Grand Outlet Riviera Maya | 169 | 66 | 39% | 58,013 m ² | 22,259 m ² | 38% |
| Total | 741 | 483 | 65% | 242,830 m² | 134,422 m² | 55% |

¹ En estabilización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante 2019.

| Propiedad | 1T19 | | 2T19 | | 3T19 | | 4T19 | | 2019 | |
|---|-----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | Locales | ABR (m ²) | Locales | ABR (m ²) | Locales | ABR (m ²) | Locales | ABR (m ²) | Locales | ABR (m ²) |
| City Walk | - | - | - | - | 1 | 56 | 1 | 48 | 2 | 104 |
| Forum Buenavista | 2 | 383 | 3 | 723 | 4 | 775 | 4 | 410 | 13 | 2,291 |
| Forum Coatzacoalcos | 1 | 221 | 5 | 1,773 | - | - | 2 | 130 | 8 | 2,124 |
| Forum Cuernavaca | 1 | 536 | 5 | 1,866 | 6 | 1,911 | 3 | 1,766 | 15 | 6,079 |
| Forum Culiacán | 1 | 94 | 1 | 83 | 3 | 246 | 2 | 137 | 7 | 560 |
| La Isla Acapulco | 3 | 311 | 2 | 101 | 4 | 1,465 | 2 | 180 | 11 | 2,057 |
| La Isla Mérida | 5 | 2,438 | 9 | 1,818 | 7 | 1,228 | 4 | 614 | 25 | 6,098 |
| Paseo Querétaro | 4 | 4,141 | 8 | 2,165 | 5 | 1,233 | 7 | 925 | 24 | 8,464 |
| Explanada Puebla | 8 | 1,313 | 11 | 1,145 | 14 | 1,749 | 8 | 6,053 | 41 | 10,260 |
| Masaryk 111 | - | - | 1 | 336 | - | - | - | - | 1 | 336 |
| Paseo Arcos Bosques | 2 | 133 | 4 | 563 | 2 | 801 | 2 | 193 | 10 | 1,690 |
| Paseo Interlomas | 4 | 570 | 15 | 2,213 | 8 | 3,137 | 14 | 1,629 | 41 | 7,549 |
| Total portafolio estabilizado | 31 | 10,140 | 64 | 12,786 | 54 | 12,601 | 49 | 12,085 | 198 | 47,612 |
| Explanada Pachuca | 17 | 1,620 | 21 | 2,771 | 24 | 2,557 | 9 | 4,253 | 71 | 11,201 |
| Total portafolio en estabilización | 17 | 1,620 | 21 | 2,771 | 24 | 2,557 | 9 | 4,253 | 71 | 11,201 |
| Total portafolio en operación | 48 | 11,760 | 85 | 15,557 | 78 | 15,158 | 58 | 16,338 | 269 | 58,813 |
| Explanada Culiacán | 8 | 799 | 38 | 5,976 | 21 | 1,388 | 13 | 2,817 | 80 | 10,980 |
| Galerías Metepec | 4 | 1,088 | 2 | 602 | 3 | 904 | 6 | 1,113 | 15 | 3,707 |
| Grand Outlet Riviera Maya | 9 | 3,187 | 21 | 4,176 | 13 | 6,931 | 17 | 4,622 | 60 | 18,916 |
| Total portafolio en construcción | 21 | 5,074 | 61 | 10,754 | 37 | 9,223 | 36 | 8,552 | 155 | 33,603 |
| Total comercialización | 69 | 16,834 | 146 | 26,311 | 115 | 24,381 | 94 | 24,890 | 424 | 92,416 |



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 4T19 ¹ | Capex por invertir al 4T19 ¹ | Avance de obra | Fecha de apertura estimada |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|----------------------------|
| Lomas Altas | 27,137 m ² | Ps. 861,364 | Ps. 836,121 | Ps. 25,242 | 97% | Concluido |
| Explanada Culiacán | 53,213 m ² | Ps. 1,510,959 | Ps. 1,274,797 | Ps. 236,162 | 82% | Primer semestre de 2020 |
| Galerías Metepec | 55,114 m ² | Ps. 2,835,108 | Ps. 1,709,494 | Ps. 1,125,614 | 44% | Primer semestre de 2021 |
| Grand Outlet Riviera Maya | 58,013 m ² | Ps. 2,269,249 | Ps. 498,287 | Ps. 1,770,962 | 24% | Primer semestre de 2021 |
| Total | 193,477 m² | Ps. 7,476,680 | Ps. 4,318,699 | Ps. 3,157,980 | 62% | |
| Cero5Cien* | 89,400 m ² | Ps. 5,322,220 | Ps. 3,432,360 | Ps. 1,889,860 | 31% | Segundo semestre de 2020 |
| Gran Total | 282,877 m² | Ps. 12,798,900 | Ps. 7,751,059 | Ps. 5,047,840 | 55% | |

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*m² vendibles

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios 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.

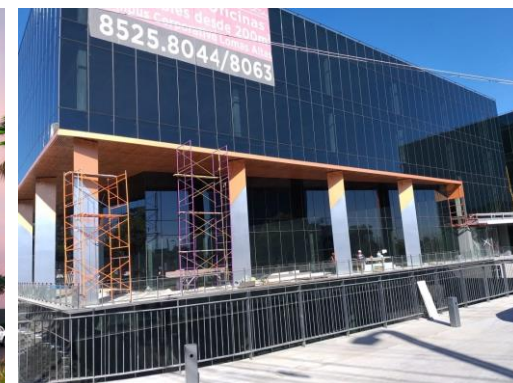


Propiedades en construcción



Lomas Altas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con un ABR de 27,137 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. *Lomas Altas concluyó su fase de construcción el 3T19, el 3% pendiente corresponde a acabados, los cuales están por concluirse, debido a que ya se encuentra firmado aproximadamente el 15% del espacio.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Ciudad de México |
| ABR | 27,137 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 861,364 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 836,121 |
| Fecha de entrega estimada | Concluido |

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

| | Porcentaje de contribución a la obra | Al 30 de septiembre 2019 | Al 31 de diciembre 2019 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Excavación y Cimentación | 27% | 100% | 100% |
| Obra Civil | 50% | 100% | 100% |
| Instalaciones y Equipos | 13% | 92% | 92% |
| Acabados y Fachadas | 10% | 84% | 84% |
| Avance de Obra | 100% | 97% | 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 53,213 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 4T19 el 54% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Forever 21, Coppel, Suburbia, True Religion, Original Penguin, Guess, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Levi's, Studio F, Adidas, Aéropostale, Stax, Arena, Funtopia, Cinemex y Promoda.



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Ubicación | Culiacán, Sinaloa |
| ABR | 53,213 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 1,510,959 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,274,797 |
| 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 septiembre | Al 31 de diciembre |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| | | 2019 | 2019 |
| Excavación y Cimentación | 8% | 100% | 100% |
| Obra Civil | 63% | 91% | 94% |
| Instalaciones y Equipos | 16% | 57% | 60% |
| Acabados y Fachadas | 13% | 37% | 38% |
| Avance de Obra | 100% | 79% | 82% |

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 31 de diciembre de 2019 el 38% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Katsuya, Rapsodia, Brooks Brothers, Joes Shutz, Halston, Hugo Boss, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, BCBG, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, True Religion, Guess, Urban Store, Levi's, Adidas, Aeropostale, Abercrombie, STK, Melting Pot, Funtopia y Contender.



| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Ubicación | Riviera Maya, Quintana Roo |
| ABR | 58,013 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 2,269,249 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 498,287 |
| 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 septiembre 2019 | Al 31 de diciembre 2019 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Excavación y Cimentación | 18% | 81% | 88% |
| Obra Civil | 41% | 13% | 18% |
| Instalaciones y Equipos | 24% | 1% | 2% |
| Acabados y Fachadas | 17% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 20% | 24% |

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



MALLTERTAINMENT

Galerías Metepec

Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y será el primer desarrollo de uso mixto que incluirá firmas que llegarán por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente 55,114 m², sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cine, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Ubicación | Metepec, Estado de México |
| ABR | 55,114 m ² |
| Inversión total estimada ¹ | Ps. 2,835,108 |
| Capex a la fecha ¹ | Ps. 1,709,494 |
| 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 septiembre | Al 31 de diciembre |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| | | 2019 | 2019 |
| Excavación y Cimentación | 13% | 90% | 90% |
| Obra Civil | 43% | 73% | 74% |
| Instalaciones y Equipos | 23% | 4% | 4% |
| Acabados y Fachadas | 21% | 0% | 0% |
| Avance de Obra | 100% | 43.4% | 43.9% |

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

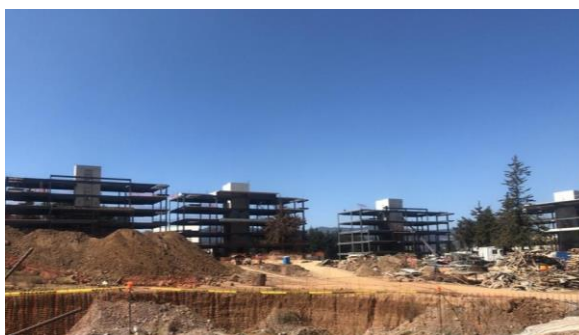


CERO5CIEN
RESIDENCIAL

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 31 de diciembre 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. 3,432,360 |
| 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 septiembre 2019 | Al 31 de diciembre 2019 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Excavación y Cimentación | 10% | 61% | 69% |
| Obra Civil | 34% | 32% | 46% |
| Instalaciones y Equipos | 16% | 6% | 7% |
| Acabados y Fachadas | 40% | 10% | 18% |
| Avance de Obra | 100% | 22% | 31% |

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Estado de Posición Financiera | Diciembre 2019 | Diciembre 2018 | Variación |
|--|-------------------|-------------------|-------------|
| Activos | | | |
| Activo circulante | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2,954,751 | 3,205,410 | -8% |
| Efectivo restringido | 2,540,826 | 561,655 | 352% |
| Cuentas y documentos por cobrar - neto | 704,016 | 1,307,615 | -46% |
| Inventarios inmobiliarios | 3,276,753 | 3,147,759 | 4% |
| Impuestos acreditables | 1,250,041 | 1,164,722 | 7% |
| Anticipo para desarrollo de proyectos | 687,246 | 487,380 | 41% |
| Partes relacionadas | 1,038,985 | 815,814 | 27% |
| Total activo circulante | 12,452,618 | 10,690,355 | 16% |
| Activo no circulante | | | |
| Efectivo restringido | 194,474 | 0 | 100% |
| Propiedades de inversión | 55,544,200 | 49,522,906 | 12% |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - neto | 762,642 | 666,943 | 14% |
| Inversiones en asociadas y negocio conjunto | 843,178 | 842,849 | 0.04% |
| Instrumentos financieros | 0 | 178,855 | -100% |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 1,978,780 | 2,076,439 | -5% |
| Propiedades de inversión - derechos de uso | 944,808 | 0 | 100% |
| Pagos anticipados y depósitos en garantía | 289,234 | 237,473 | 22% |
| Total activo no circulante | 60,557,316 | 53,525,465 | 13% |
| Total activo | 73,009,934 | 64,215,820 | 14% |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo circulante | | | |
| Proveedores | 651,090 | 765,867 | -15% |
| Préstamos bancarios | 820,516 | 884,419 | -7% |
| Certificados Bursátiles | 90,021 | 2,589,546 | -97% |
| Rentas recibidas en garantía y premios | 13,908 | 7,336 | 90% |
| Partes relacionadas | 117,579 | 611,648 | -81% |
| Impuesto por pagar | 423,457 | 165,372 | 156% |
| Acreedores por contrato de arrendamiento | 83,871 | 0 | 100% |
| Total pasivo circulante | 2,200,442 | 5,024,188 | -56% |
| Pasivo no circulante | | | |
| Préstamos bancarios | 18,990,050 | 14,958,858 | 27% |
| Certificados bursátiles | 8,411,422 | 6,451,704 | 30% |
| Provisión de beneficios a los empleados | 57,563 | 51,969 | 11% |
| Acreedores por contrato de arrendamiento | 870,089 | 0 | 100% |
| Rentas, depósitos en garantía y premios | 1,256,254 | 1,781,450 | -29% |
| Instrumentos financieros | 212,972 | 0 | 100% |
| Impuesto a la utilidad causado a largo plazo | 564,495 | 564,495 | 0% |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferido | 9,323,884 | 8,546,883 | 9% |
| Total pasivo no circulante | 39,686,729 | 32,355,359 | 23% |
| Total pasivo | 41,887,171 | 37,379,547 | 12% |
| Capital social | 636,605 | 636,605 | 0% |
| Recompra de acciones | (280,771) | (271,645) | 3% |
| Utilidad acumulada | 15,699,953 | 13,264,791 | 18% |
| Prima en suscripción de acciones | 9,595,667 | 9,595,667 | 0% |
| Capital contable de la participación controladora | 25,651,454 | 23,225,418 | 10% |
| Participación no controladora | 5,471,309 | 3,610,855 | 52% |
| Total del capital contable | 31,122,763 | 26,836,273 | 16% |
| Total pasivo y capital contable | 73,009,934 | 64,215,820 | 14% |



Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Estado Consolidado de Resultados Integrales | 2019 | 2018 | Variación 2019 vs 2018 |
|---|--------------------|--------------------|------------------------|
| Ingresos | | | |
| Ingresos por arrendamiento y premios | 3,367,782 | 2,996,816 | 12% |
| Ingresos por mantenimiento y publicidad | 601,873 | 515,540 | 17% |
| Ingresos por servicios en inmuebles propios | 409,214 | 307,080 | 33% |
| Ingresos por servicios inmobiliarios | 131,152 | 1,242,317 | -89% |
| Total ingresos de operación | 4,510,021 | 5,061,753 | -11% |
| Ingresos por administración de inmuebles a terceros | 63,620 | 361,605 | -82% |
| Ingresos por ejecución de obra a terceros | 113,888 | 192,429 | -41% |
| Ingresos por venta de inventario inmobiliario | 1,115,047 | 71,203 | 1,466% |
| Total otros ingresos de operación | 1,292,555 | 625,237 | 107% |
| Total Ingresos | 5,802,576 | 5,686,990 | 2% |
| Costo por ejecución de obra a terceros | (106,629) | (173,885) | -39% |
| Costo por venta de inventario inmobiliario | (696,136) | (131,728) | 428% |
| Total costos | (802,765) | (305,613) | 163% |
| Gastos por administración de inmuebles de terceros | (74,112) | (350,333) | -79% |
| Gastos por operación de inmuebles propios | (1,203,618) | (984,692) | 22% |
| Gastos por servicios de administración | (450,858) | (432,517) | 4% |
| Gastos por derechos y contribuciones | (148) | (466) | -68% |
| Amortización y depreciación | (202,054) | (117,409) | 72% |
| Total de gastos | (1,930,790) | (1,885,416) | 2% |
| Total de costos y gastos | (2,733,555) | (2,191,029) | 25% |
| Otros ingresos (gastos) Netos | 63,334 | 19,431 | 226% |
| Utilidad de operación antes de valuación | 3,132,355 | 3,515,392 | -11% |
| Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión | 2,172,804 | 4,361,757 | -50% |
| Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación | 29,265 | 55,118 | -47% |
| Utilidad de operación | 5,334,424 | 7,932,267 | -33% |
| Ingresos financieros | 1,478,597 | 1,895,013 | -22% |
| Gastos financieros | (2,933,717) | (2,503,448) | 17% |
| Costo financiero - neto | (1,455,120) | (608,435) | 139% |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 3,879,304 | 7,323,832 | -47% |
| Impuestos a la utilidad diferida | (1,066,211) | (1,269,378) | -16% |
| Utilidad neta consolidada | 2,813,093 | 6,054,454 | -54% |
| Utilidad neta consolidada atribuible a: | | | |
| Participación controladora | 2,392,150 | 5,612,187 | -57% |
| Participación no controladora | 420,943 | 442,267 | -5% |
| | 2,813,093 | 6,054,454 | -54% |



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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

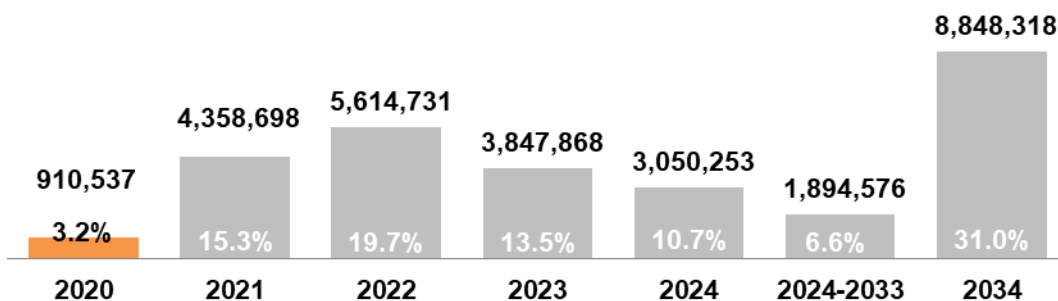
| Conciliación NOI - EBITDA | 2019 | 2018 | Var. % |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos | 3,132,355 | 3,515,392 | -11% |
| Menos | | | |
| Ingresos por administración de inmuebles de terceros | 63,620 | 361,605 | -82% |
| Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹ | 113,888 | 192,429 | -41% |
| Ingresos por venta de inventario inmobiliario ² | 0 | 71,203 | -100% |
| Otros ingresos (gastos) | 63,334 | 41,181 | 54% |
| Gastos de Forum Coatzacoalcos ³ | 41,455 | 39,174 | 6% |
| Más | | | |
| Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios | 74,112 | 647,921 | -89% |
| Costo por ejecución de obra terceros ¹ | 106,629 | 173,885 | -39% |
| Costo por venta de inventario inmobiliario ² | 0 | 131,728 | -100% |
| Amortización y depreciación | 202,054 | 117,409 | 72% |
| Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³ | 130,257 | 131,696 | -1% |
| EBITDA | 3,363,110 | 4,012,438 | -16% |
| Menos | | | |
| Resultado por servicios a terceros | (357,965) | 1,071,709 | -133% |
| Utilidad de inventario inmobiliario ² | 418,911 | 0 | 100% |
| NOI | 3,302,164 | 2,940,729 | 12% |
| Menos | | | |
| NOI ajustado atribuible a participación no controladora | 649,225 | 899,676 | -28% |
| NOI proporcional ajustado | 2,652,939 | 2,041,054 | 30% |
| Más | | | |
| Resultado por servicios a terceros | (357,965) | 1,071,709 | -133% |
| Utilidad de inventario inmobiliario ² | 418,911 | 0 | 100% |
| EBITDA Proporcional ajustado | 2,713,885 | 3,112,763 | -13% |

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 | 4T19 | 3T19 | Var. % |
|---|------------|------------|--------|
| Deuda consolidada GICSA ¹ | 28,524,981 | 25,134,119 | 13% |
| Deuda Proporcional GICSA ^{1,2} | 26,034,050 | 22,562,479 | 15% |
| Relación Prestamo Valor | 39.1% | 37.3% | - |
| % En moneda Local (Ps.) | 78.5% | 74.3% | - |
| % En moneda extranjera (Dlrs) | 21.5% | 25.7% | - |

¹ Cifras en Ps. Miles.

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

| Acreditada / Proyecto | Fecha de vencimiento | Saldo actual | | Tasa Base | Margen | Participación GICSA | Saldo deuda proporcional | |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|--------|---------------------|--------------------------|--------------------|
| | | MXN | USD | | | | MXN | USD |
| Paseo Interlomas | 15-ago-21 | 1,285,559,078 | - | TIIE 28 días | 2.00 | 50% | 642,779,539 | - |
| Interim Loan | 24-may-21 | 2,250,000,000 | - | TIIE 28 días | 2.827 | 100% | 2,250,000,000 | - |
| Paseo Arcos Bosques | 01-nov-22 | - | 119,696,954 | Libor 1M | 2.75 | 50% | - | 59,848,477 |
| Paseo Arcos Bosques | 01-nov-22 | 571,697,031 | - | TIIE 28 días | 2.50 | 50% | 285,848,516 | - |
| Capital Reforma | 31-may-24 | - | 113,871,736 | Libor 1M | 2.35 | 100% | - | 113,871,736 |
| Class A-1 Senior | 17-dic-34 | 7,200,000,000 | - | 9.50% | - | 100% | 7,200,000,000 | - |
| Class A-1 Senior | 17-dic-34 | - | 100,000,000 | 4.80% | - | 100% | - | 100,000,000 |
| Class A-2 Senior | 17-dic-34 | 600,000,000 | - | 9.90% | - | 100% | 600,000,000 | - |
| Sub total crédito simple | | 11,907,256,109 | 333,568,690 | | | 89% | 10,978,628,054 | 273,720,213 |
| Explanada Culiacán | 20-oct-23 | 559,517,140 | - | TIIE 28 días | 3.50 | 100% | 559,517,140 | - |
| Ampliación Paseo Interlomas | 15-mar-24 | 875,091,525 | - | TIIE 28 días | 3.00 | 50% | 437,545,763 | - |
| Lomas Altas | 09-jun-24 | 400,654,396 | - | TIIE 28 días | 3.50 | 100% | 400,654,396 | - |
| Sub total créditos en construcción | | 1,835,263,061 | - | | | 76% | 1,397,717,299 | - |
| Grupo GICSA | 06-dic-20 | 154,000,000 | - | - | - | 100% | 154,000,000 | - |
| GICSA 17 | 02-abr-21 | 1,000,000,000 | - | TIIE 28 días | 2.85 | 100% | 1,000,000,000 | - |
| GICSA 19 | 24-mar-22 | 2,029,786,723 | - | TIIE 1M | 3.05 | 100% | 2,029,786,723 | - |
| GICSA 15 | 01-dic-22 | 500,000,000 | - | 9.08% | - | 100% | 500,000,000 | - |
| GICSA 16U | 16-oct-23 | 3,061,757,127 | - | 6.95% | - | 100% | 3,061,757,127 | - |
| GICSA 18U | 13-nov-25 | 1,996,493,616 | - | 8.98% | - | 100% | 1,996,493,616 | - |
| Sub total créditos no asignados | | 8,742,037,466 | - | | | 100% | 8,742,037,466 | - |
| Deuda total antes ajustes por valuación contable | | 22,484,556,636 | 333,568,690 | | | 91% | 21,118,382,819 | 273,720,213 |
| Total ajustes por valuación contable | | (81,963,695) | (8,690,838) | | | 98.7% | (82,949,693) | (8,474,055) |
| Deuda total | | 22,402,592,941 | 324,877,852 | | | 91% | 21,035,433,125 | 265,246,158 |

GICSA cerró el 4T19 con una deuda financiera consolidada de Ps. 28,525 millones y un total de activos de Ps. 73,010 millones y en consecuencia un LTV de 39.1%. El 44% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 56% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 2,955 millones, el cual presenta una disminución de 8% comparado con los Ps. 3,205 millones al cierre de 2018, este efecto se deriva de la colocación de certificados en diciembre de 2019 y durante 2018 el efecto se produjo por la emisión GICSA 18U por aproximadamente Ps. 2,000 millones.

Efectivo restringido.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 2,735 millones, el cual presenta un incremento de 387% comparado con los Ps. 562 millones al cierre de 2018, debido a la emisión realizada en diciembre del 2019 por un monto de aproximadamente Ps. 2,250 millones, los cuales serán dispuestos en los subsecuentes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras del portafolio asignado a la emisión.

Cuentas y documentos por cobrar - neto.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 704 millones, el cual presenta una disminución de 46% comparado con los Ps. 1,308 millones al cierre de 2018, debido a la cobranza por los servicios reconocidos durante 2018 por un monto de aproximadamente Ps. 1,128 millones en a la transacción con algunos de nuestros socios a nivel proyecto.

Impuestos acreditables.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 1,250 millones, el cual presenta un incremento de 7% 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 cierre del 2019 fue de Ps. 687 millones, el cual presenta un aumento del 41% 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. 55,544 millones al cierre del 2019, principalmente por las construcciones de proyectos en desarrollo y los efectos de valuación de las propiedades de inversión.

Activos por derechos de uso.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 945 millones y 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 otros activos.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 289 millones, el cual presenta un aumento del 22% 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

Impuestos por pagar.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 423 millones, la cual presenta un incremento de 156% comparado con los Ps. 165 millones al cierre de 2018, por operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 28,525 millones, presentando un incremento del 13% con respecto a los Ps. 24,706 millones en 2018, principalmente por la nueva emisión realizada en diciembre 2019 por aproximadamente Ps. 11,950 millones.

Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 1,270 millones, el cual presenta una disminución del 29% comparado con los Ps. 1,789 millones al cierre de 2018, se debe al reconocimiento del ingreso a resultados del proyecto Cero5Cien.

Acreeedores por contrato de arrendamiento.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 870 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 cierre del 2019 el importe registrado es de Ps. 4,510 millones, presentando un decremento del 11% con respecto al importe registrado en 2018 de Ps. 5,062 millones, el cual es generado por los servicios de la transacción con algunos de nuestros principales inversionistas en junio del 2018.

Total otros ingresos de operación.

Al cierre del 2019 el importe registrado es de Ps. 1,292 millones, presentando un incremento de 107% con respecto al importe registrado en el cierre de 2018 de Ps. 625 millones, el cual es generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Adicionalmente, en seguimiento a la aplicación de la norma IFRS 15 a partir del 3T19, para reconocer los ingresos generados por el proyecto residencial Cero5Cien en el Estado de Resultados, se determinó que el valor del terreno debe reconocerse según el avance en el monto invertido de las unidades vendidas, al igual que los ingresos, por lo que a partir de este trimestre se reconocerá el valor del terreno de forma gradual, conforme se ejecuten los costos de la obra.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un incremento del 163%, debido a los Ps. 306 millones generados en al cierre del 2018 comparado con los Ps. 803 millones del 2019, originados por el incremento en los costos por venta de inventario inmobiliario del proyecto Cero5Cien.

Los gastos incrementaron en un 2% de Ps. 1,885 millones en el 2018 a Ps. 1,931 millones al cierre del 2019 debido principalmente a los gastos por operación de inmuebles propios generados por los conceptos de electricidad, predial, mantenimiento y de nuestro nuevo negocio de Entretenimiento.



Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación decreció 11%, principalmente por los ingresos reconocidos por la prestación de servicios a terceros en 2018 por un monto de Ps. 1,128 millones. Sin considerar el efecto por este ingreso extraordinario, el incremento es de 31%.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó Ps. 3,302 millones durante 2019, lo que representa un crecimiento de 12%. El NOI proporcional fue de Ps. 2,714 millones en el 2019, un incremento de 30%.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 3,363 millones al cierre del 2019, lo que representa un decremento de 16% comparado con el 2018, y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 2,714 millones, un decremento de 13% comparado con el 2018. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.



Conferencia telefónica

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

Miércoles 26 de febrero de 2020

12:00 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 Relación 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 |



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 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 910,707 m² y un ABR Proporcional de 771,624 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.