

# RESULTADO DEL PRIMER TRIMESTRE 2022



## Contacto de Relación con inversionistas

**Claudia Chávez**

+52 (55) 51 48 04 00 ext.  
cchavez@gicsa.com.mx

**Yinneth Lugo**

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

+52 (55) 51 48 0400  
inversionistas@gicsa.com.mx



## **GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022**

Ciudad de México, México a 26 de abril de 2022 – 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 primer trimestre ("1T22") del periodo terminado al 31 de marzo de 2022.

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**

- Derivado de los trabajos realizados para hacer frente a los efectos y consecuencias negativas generadas por la pandemia y los próximos vencimientos de créditos corporativos, este trimestre se concretaron importantes avances que apoyarán el reposicionamiento de la Compañía en el largo plazo, reduciendo los niveles de deuda y mejorando su posición financiera.
  - El 14 de febrero del 2022, en las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles locales GICSA 16U y GICSA 18U, con el pleno apoyo de los tenedores, se aprobaron extensiones de plazo, modificación de UDI a Pesos, cambio de tasa y capitalización de intereses.
  - El 23 de marzo del 2022, en las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, también por decisión unánime, se aprobaron extensiones de plazo, modificación a tasa fija, capitalización de intereses así como el fortalecimiento de la estructura crediticia con el otorgamiento de garantías y fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.
  - Asimismo, el 21 de abril del 2022 se concretó la venta del Parque Corporativo Lomas Altas, propiedad destinada al uso de oficinas, por aproximadamente Ps. 1.3 mil millones. Estos recursos servirán para mejorar el perfil de endeudamiento de la Compañía.

#### **Operativos**

- Al término del 1T22, GICSA reportó un total de 980,643 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 840,933 m<sup>2</sup>. Esto representa crecimientos de 2% del ABR total y ABR proporcional, comparado con el 1T21.
- Durante el 1T22, se abrieron 35 puertas por nuevos contratos (4,211 m<sup>2</sup>) en el portafolio en operación, con un incremento de 6%, comparado con el 1T21.
- Durante el 1T22, se firmaron 60 nuevas puertas (20,045 m<sup>2</sup>) en el portafolio, con un incremento de 30%, comparado con el 1T21.

## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022



- Al término del 1T22, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 88% y 83% en el portafolio en operación. La tasa de ocupación ajustada del portafolio estabilizado fue de 84% y 79% en el portafolio en operación.
- Al término del 1T22, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado fue de Ps. 380 y de Ps. 378 en el portafolio en operación, con incrementos de 1%, comparado con el 1T21.
- Durante el 1T22, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 14 millones, con un incremento de 43% comparado con el 1T21. Sin embargo, esto solo representa el 87% de los visitantes del 1T19, antes de la pandemia.

### Financieros

- El ingreso total al 1T22 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 963 millones, lo que representa un incremento de 5% comparado con el 1T21.
- El NOI consolidado y proporcional al 1T22, fue de Ps. 795 millones y Ps. 670 millones, respectivamente, con crecimientos de 5%, comparado con el 1T21.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 1T22, fue de Ps. 833 millones y Ps. 708 millones, respectivamente, con incrementos de 12% y 14%, comparado con el 1T21.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 1T22 fue de Ps. 29,134 millones y Ps. 26,630 millones, respectivamente, con incrementos de 5% y 6%, comparado con la deuda consolidada del 1T21. El LTV consolidado fue de 38%.



## **Comentarios del director general**

Estimados Inversionistas

Me complace presentarles los resultados del primer trimestre del 2022 con importantes noticias. El 14 de febrero y 23 de marzo marcamos un nuevo hito en nuestra estrategia para fortalecer nuestra posición financiera de largo plazo y mejorar nuestros indicadores de Balance. En las Asambleas de tenedores se aprobó de manera unánime la reestructura de las emisiones de Certificados Bursátiles locales GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19.

En estas reestructuras, se aprobaron extensiones de plazo, modificación a tasa fija, capitalización de intereses así como el fortalecimiento de la estructura crediticia con el otorgamiento de garantías y fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

Con esto, reafirmamos una vez más la confianza que tienen nuestros inversionistas en la Compañía. Agradecemos el esfuerzo de todos los equipos involucrados, así como de nuestros tenedores por el apoyo y trabajo que conllevó la exitosa materialización de estos acuerdos.

Por el otro lado, el 21 de abril concretamos la venta de nuestro edificio Corporativo Lomas Altas, propiedad destinada al uso de oficinas, por aproximadamente Ps. 1.3 billones; recursos que servirán para mejorar nuestro perfil de endeudamiento.

Continuaremos enfocando nuestros esfuerzos en resarcir los efectos y consecuencias negativas generadas por la pandemia trabajando en nuestra estrategia para recuperar nuestros niveles de liquidez, ocupación y facturación, así como reducir de manera paulatina los niveles de apalancamiento. Estos esfuerzos pueden incluir, entre otros, disposición de activos tanto libres como sujetos a gravámenes, iniciativas relacionadas al capital o equivalentes, y otras medidas que fortalezcan la continuidad de nuestro negocio.

En la parte operativa, las afluencias de visitantes alcanzaron el 87% de lo registrado en el 1T19 y la renta promedio por m<sup>2</sup> fue de Ps. 378. La tasa de ocupación ajustada fue de 79% considerando los locales en abandono.

En relación con la comercialización, este trimestre se firmaron 60 nuevos contratos de arrendamiento equivalente a 20,045 m<sup>2</sup> y se abrieron 35 nuevas puertas que corresponden a 4,211 m<sup>2</sup>.

Respecto a nuestros indicadores financieros, el NOI consolidado y proporcional al 1T22 fue de Ps. 795 millones y Ps. 670, respectivamente, con crecimientos de 5%, comparado con el 1T21. El EBITDA consolidado y proporcional al 1T22 fue de Ps. 833 millones y Ps. 708 millones, respectivamente, crecimientos de 12% y 14%, respectivamente, comparado con el 1T21.

Sabemos que nos queda un largo camino por recorrer para consolidar nuestra estrategia. Seguiremos trabajando en el análisis de nuestra estructura de deuda y la monetización de activos no estratégicos para reposicionar a nuestra Compañía hacia el largo plazo.

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

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

**Abraham Cababie Daniel**  
**Director General de Grupo GICSA**



## Modelo GICSA

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

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 980,643 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 86%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,815 m<sup>2</sup> de Área Bruta Vendible (ABV) y 58,013 m<sup>2</sup> 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	1T22	1T21	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	980,643	965,360	2%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	840,933	826,146	2%
Porcentaje de participación del ABR total	85.8%	85.6%	0.2%
Tasa de ocupación	82.9%	85.5%	(3%)
Tasa de ocupación ajustada <sup>1</sup>	79.0%	-	-
Duración promedio de los contratos (años)	3.52	3.47	1%
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 378	Ps. 375	1%
Lease spread	3.1%	4.0%	(21%)

<sup>1</sup>Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

Indicadores Financieros (miles de pesos)	1T22	1T21	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>3</sup>	Ps. 963,090	Ps. 919,217	5%
Ingreso total de las propiedades <sup>3</sup> proporcional	Ps 808,148	Ps 768,538	5%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 794,643	Ps. 760,049	5%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 669,600	Ps. 636,860	5%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>4</sup>	83%	83%	(0.2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>4</sup>	83%	83%	(0.01%)
EBITDA	Ps. 833,177	Ps. 746,505	12%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 708,133	Ps. 623,317	14%
Deuda financiera consolidada	Ps. 29,133,655	Ps. 27,683,349	5%
Deuda financiera consolidada en pesos	Ps. 22,103,605	Ps. 20,950,018	6%
Deuda financiera consolidada en dólares	Usd. 351,604	Usd. 326,786	8%
Deuda financiera proporcional GICSA	Ps. 26,630,229	Ps. 25,168,459	6%
LTV <sup>5</sup>	38%	37%	2%

<sup>3</sup> Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

<sup>4</sup> NOI / Ingresos de las propiedades

<sup>5</sup> Deuda financiera consolidada / Activos totales

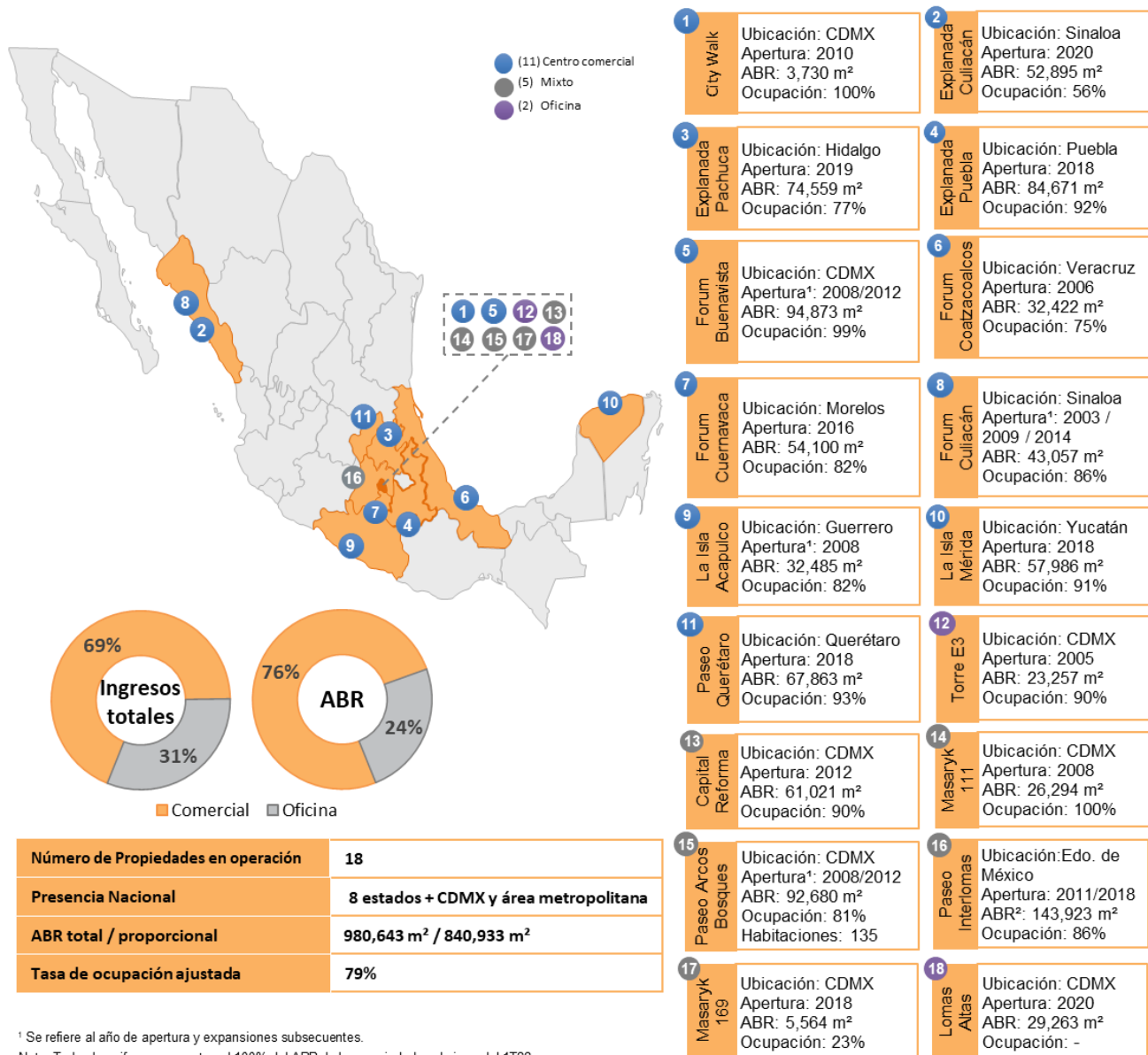


## Portafolio en operación

Al 31 de marzo de 2022, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 980,643 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y dos edificios de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 61% corresponde a propiedades de uso comercial, 34% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 19% oficinas) y 5% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 1T22 el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación ajustada de 79%, 14 millones de visitantes y 3 millones de vehículos durante el periodo.

## Distribución geográfica del portafolio en operación



<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.  
Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 1T22.



## Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de marzo de 2022:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Tasa de ocupación ajustada*	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>									
<b>Uso comercial</b>									
City Walk	Ciudad de México	2010	3,730	100%	3,730	0.4%	100%	82%	141
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,559	100%	74,559	8%	77%	73%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,671	100%	84,671	9%	92%	88%	1,149
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,873	100%	94,873	10%	99%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,422	50%	16,211	3%	75%	71%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,100	100%	54,100	6%	82%	77%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,057	100%	43,057	4%	86%	86%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,485	84%	27,287	3%	82%	75%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,986	100%	57,986	6%	91%	85%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,863	100%	67,863	7%	93%	87%	3,163
<b>Sub total comercial</b>			<b>545,746</b>	<b>96%</b>	<b>524,337</b>	<b>56%</b>	<b>88%</b>	<b>84%</b>	<b>21,059</b>
<b>Uso oficinas</b>									
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	90%	90%	1,618
<b>Sub total oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>2%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>1,618</b>
<b>Uso mixto</b>									
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	61,021	100%	61,021	6%	90%	80%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,294	100%	26,294	3%	100%	100%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,680	50%	46,340	9%	81%	81%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,923	50%	71,961	15%	86%	84%	5,478
<b>Sub total mixto</b>			<b>323,917</b>	<b>63%</b>	<b>205,616</b>	<b>33%</b>	<b>87%</b>	<b>83%</b>	<b>11,722</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>892,921</b>	<b>84%</b>	<b>753,211</b>	<b>91%</b>	<b>88%</b>	<b>84%</b>	<b>34,399</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>									
<b>Uso comercial</b>									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	52,895	100%	52,895	5%	56%	43%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	100%	218
<b>Uso oficinas</b>									
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,257	100%	4,257	0.4%	-	-	-
Lomas Altas	Ciudad de México	2020	29,263	100%	29,263	3.0%	-	-	982
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>87,722</b>	<b>100%</b>	<b>87,722</b>	<b>9%</b>	<b>35%</b>	<b>27%</b>	<b>3,077</b>
<b>Total portafolio en operación</b>			<b>980,643</b>	<b>86%</b>	<b>840,933</b>	<b>100%</b>	<b>83%</b>	<b>79%</b>	<b>37,476</b>

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

La siguiente tabla muestra el detalle de las puertas abiertas por nuevos contratos durante el 1T22:

Propiedad	1T22	
	Locales	ABR (m <sup>2</sup> )
<b>Uso comercial</b>		
Forum Buenavista	6	892
Explanada Puebla	5	421
Paseo Arcos Bosques	4	626
La Isla Mérida	4	603
La Isla Acapulco	3	134
Paseo Interlomas	3	400
Explanada Pachuca	3	621
Paseo Querétaro	3	192
Forum Culiacán	2	81
Forum Coatzacoalcos	1	141
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>34</b>	<b>4,111</b>
Explanada Culiacán	1	100
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
<b>Total locales abiertos</b>	<b>35</b>	<b>4,211</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 1T22:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación ajustada	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m <sup>2</sup>		
	1T22	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T21	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	82%	3,551	3,378	5%	4,524	4,075	11%	3,717	3,392	10%	3,717	3,392	10%	410	423	(3%)
Explanada Pachuca	73%	26,915	30,833	(13%)	38,334	41,331	(7%)	31,393	34,834	(10%)	31,393	34,834	(10%)	297	296	0.5%
Explanada Puebla	88%	29,521	27,586	7%	41,240	35,104	17%	33,823	28,583	18%	33,823	28,583	18%	253	250	1%
Forum Buenavista	98%	79,156	68,614	15%	112,320	101,031	11%	100,774	79,006	28%	100,774	79,006	28%	317	292	9%
Forum Coatzacoalcos	71%	15,054	15,915	(5%)	27,868	25,796	8%	20,320	15,159	34%	10,160	7,580	34%	238	246	(3%)
Forum Cuernavaca	77%	25,096	25,577	(2%)	37,759	37,921	(0.4%)	30,776	32,674	(6%)	30,776	32,674	(6%)	307	321	(5%)
Forum Culiacán	86%	46,569	38,257	22%	89,567	72,768	23%	82,542	66,400	24%	82,542	66,400	24%	434	401	8%
La Isla Acapulco	75%	13,819	11,618	19%	26,540	22,107	20%	18,106	14,646	24%	15,209	12,303	24%	217	200	9%
La Isla Mérida	85%	24,756	25,678	(4%)	38,888	41,228	(6%)	27,549	32,037	(14%)	27,549	32,037	(14%)	356	386	(8%)
Paseo Querétaro	87%	41,626	36,908	13%	60,839	53,349	14%	48,430	42,795	13%	48,430	42,795	13%	309	319	(3%)
<b>Sub total comercial</b>	<b>84%</b>	<b>306,065</b>	<b>284,364</b>	<b>8%</b>	<b>477,878</b>	<b>434,711</b>	<b>10%</b>	<b>397,429</b>	<b>349,527</b>	<b>14%</b>	<b>384,372</b>	<b>339,604</b>	<b>13%</b>	<b>308</b>	<b>302</b>	<b>2%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E 3	90%	31,578	34,903	(10%)	39,835	43,117	(8%)	31,695	37,062	(14%)	31,695	37,062	(14%)	619	630	(2%)
<b>Sub total oficinas</b>	<b>90%</b>	<b>31,578</b>	<b>34,903</b>	<b>(10%)</b>	<b>39,835</b>	<b>43,117</b>	<b>(8%)</b>	<b>31,695</b>	<b>37,062</b>	<b>(14%)</b>	<b>31,695</b>	<b>37,062</b>	<b>(14%)</b>	<b>619</b>	<b>630</b>	<b>(2%)</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	80%	74,567	81,962	(9%)	96,039	102,440	(6%)	80,665	89,736	(10%)	80,665	89,736	(10%)	522	534	(2%)
Masaryk 111	100%	45,035	44,448	1%	54,429	52,364	4%	47,058	46,180	2%	47,058	46,180	2%	600	591	2%
Paseo Arcos Bosques	81%	107,332	110,715	(3%)	139,920	129,631	8%	116,512	107,313	9%	58,256	53,657	9%	600	617	(3%)
Paseo Interlomas	84%	91,596	101,421	(10%)	135,796	141,541	(4%)	109,653	121,902	(10%)	54,827	60,951	(10%)	337	330	2%
<b>Sub total mixto</b>	<b>83%</b>	<b>318,529</b>	<b>338,546</b>	<b>(6%)</b>	<b>426,185</b>	<b>425,976</b>	<b>0.05%</b>	<b>353,889</b>	<b>365,131</b>	<b>(3%)</b>	<b>240,807</b>	<b>250,524</b>	<b>(4%)</b>	<b>469</b>	<b>469</b>	<b>0.1%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>84%</b>	<b>656,172</b>	<b>657,813</b>	<b>(0.2%)</b>	<b>943,898</b>	<b>903,803</b>	<b>4%</b>	<b>783,014</b>	<b>751,720</b>	<b>4%</b>	<b>656,874</b>	<b>627,190</b>	<b>5%</b>	<b>380</b>	<b>376</b>	<b>1%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>																
<b>Uso comercial</b>																
Explanada Culiacán	43%	15,042	8,465	78%	20,217	12,613	60%	12,654	5,528	129%	12,654	5,528	129%	328	337	(3%)
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>43%</b>	<b>15,042</b>	<b>8,465</b>	<b>78%</b>	<b>20,217</b>	<b>12,613</b>	<b>60%</b>	<b>12,654</b>	<b>5,528</b>	<b>129%</b>	<b>12,654</b>	<b>5,528</b>	<b>129%</b>	<b>328</b>	<b>337</b>	<b>(3%)</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>82%</b>	<b>671,213</b>	<b>666,278</b>	<b>1%</b>	<b>964,115</b>	<b>916,416</b>	<b>5%</b>	<b>795,668</b>	<b>757,248</b>	<b>5%</b>	<b>669,528</b>	<b>632,717</b>	<b>6%</b>	<b>378</b>	<b>375</b>	<b>1%</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(1,025)	2,801	(137%)	(1,025)	2,801	(137%)	72	4,143	(98%)	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>82%</b>	<b>671,213</b>	<b>666,278</b>	<b>1%</b>	<b>963,090</b>	<b>919,217</b>	<b>5%</b>	<b>794,643</b>	<b>760,049</b>	<b>5%</b>	<b>669,600</b>	<b>636,860</b>	<b>5%</b>	<b>378</b>	<b>375</b>	<b>1%</b>

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

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

Composición del ingreso total	1T22	1T21
Renta fija	70.2%	72.5%
Renta variable	5.8%	2.7%
Premios (guantes)	0.1%	2.9%
Estacionamiento	4.3%	2.8%
Mantenimiento y publicidad	15.3%	15.7%
Servicios y otros	4.3%	3.4%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.





## Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 1T22, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,955 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino en porcentaje por ABR y renta fija:

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	16.7%	18.8%
Entretenimiento y deportes	30.7%	16.0%
Restaurantes	9.5%	15.0%
Comida rápida	2.8%	6.8%
Vestimenta y calzado deportivo	4.3%	6.7%
Accesorios, joyerías y ópticas	3.2%	6.9%
Salud y belleza	2.3%	5.3%
Tiendas departamentales	13.6%	5.2%
Telefonía celular y comunicaciones	2.5%	5.0%
Hogar y decoración	4.0%	5.0%
Servicios	3.1%	3.6%
Calzado dama y caballero	1.3%	2.6%
Vestimenta infantil y juguetería	0.8%	1.3%
Tiendas de autoservicio	3.8%	1.2%
Otros	1.3%	1.0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.9%
Cinemex	2.2%
Unifin	1.9%
Grupo Axo	1.9%
El Palacio de Hierro	1.6%
Avon	1.4%
Procter & Gamble	1.3%
Cinépolis	1.2%
IB group	1.2%
Grupo Alsea	1.1%
<b>Total</b>	<b>16.6%</b>



### Número de visitantes

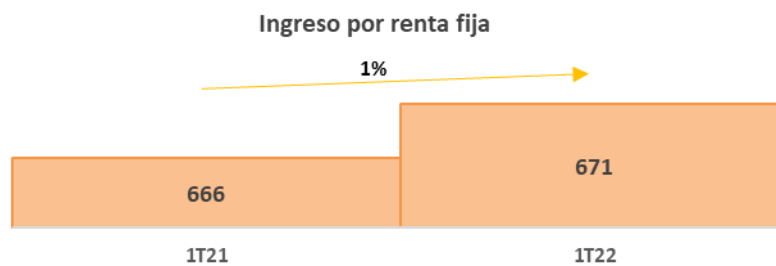
Durante el 1T22 la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 14 millones de visitantes, un incremento de 43% comparado con el 1T21.



### Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 380 y de Ps. 378 en el portafolio en operación al término del 1T22, lo que representa un incremento de 1% comparado con los Ps. 376 y Ps. 375 por metro cuadrado al 1T21, respectivamente.

Los ingresos por renta fija después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19 en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 671 millones en el 1T22, mismos que fueron superiores en 1% comparado con el 1T21. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 75% en Pesos Mexicanos y 25% en Dólar Americano.





### Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 1T22:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	311	105,771 m <sup>2</sup>	14.3%
2023	480	111,524 m <sup>2</sup>	15.1%
2024	561	127,965 m <sup>2</sup>	17.3%
2025	297	102,964 m <sup>2</sup>	13.9%
2026	93	60,978 m <sup>2</sup>	8.3%
+ 2027	213	229,068 m <sup>2</sup>	31.0%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2022 se concentra un vencimiento de contratos de 14% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo de 2022, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y del 3% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento de las propiedades en operación divididos por segmento al cierre del 1T22:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	297	90,113 m <sup>2</sup>	15.9%
2023	454	90,241 m <sup>2</sup>	15.9%
2024	521	105,663 m <sup>2</sup>	18.6%
2025	255	80,487 m <sup>2</sup>	14.2%
2026	71	35,021 m <sup>2</sup>	6.2%
+ 2027	171	165,643 m <sup>2</sup>	29.2%
<b>Total Comercial</b>	<b>1,769</b>	<b>567,169 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
2022	14	15,658 m <sup>2</sup>	9.2%
2023	26	21,283 m <sup>2</sup>	12.4%
2024	40	22,303 m <sup>2</sup>	13.0%
2025	42	22,477 m <sup>2</sup>	13.1%
2026	22	25,957 m <sup>2</sup>	15.2%
+ 2027	42	63,424 m <sup>2</sup>	37.1%
<b>Total Oficinas</b>	<b>186</b>	<b>171,102 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



## 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 1T22 se realizó tomando 134,532 m<sup>2</sup> de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 1T22 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 3.1%.

## Comercialización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 1T22:

Propiedad	1T22	
	Locales	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Arcos Bosques	4	5,118
Explanada Puebla	7	3,215
Forum Buenavista	7	2,802
Paseo Querétaro	6	2,204
Forum Cuernavaca	1	1,571
Forum Culiacán	6	1,378
Explanada Pachuca	3	889
Paseo Interlomas	5	427
Forum Coatzacoalcos	6	397
Torre E 3	0	275
La Isla Mérida	1	124
La Isla Acapulco	1	114
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>47</b>	<b>18,514</b>
Explanada Culiacán	13	1,531
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>13</b>	<b>1,531</b>
<b>Total comercialización</b>	<b>60</b>	<b>20,045</b>



## Portafolio en desarrollo

### Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 2 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la Compañía y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 1T22 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 1T22 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 1,172,069	Ps. 1,097,180	54%	Primer semestre de 2023
<b>Sub total comercial</b>	<b>58,013 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 2,269,249</b>	<b>Ps. 1,172,069</b>	<b>Ps. 1,097,180</b>	<b>54%</b>	
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	82,815 m <sup>2</sup>	Ps. 5,567,288	Ps. 4,523,232	Ps. 1,044,056	56%	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023
<b>Sub total residencial</b>	<b>82,815 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,567,288</b>	<b>Ps. 4,523,232</b>	<b>Ps. 1,044,056</b>	<b>56%</b>	
<b>Total</b>	<b>140,828 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 7,836,537</b>	<b>Ps. 5,695,301</b>	<b>Ps. 2,141,236</b>	<b>55%</b>	

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

\*m<sup>2</sup> vendibles

### Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en construcción registró un avance de 107,839 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo que representa 47% del ABR y ABV.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas		Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total superficie firmada	
			%		(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>						
Masaryk 169 <sup>1</sup>	1	1	100%	1,307 m <sup>2</sup>	1,307 m <sup>2</sup>	100%
Explanada Culiacán <sup>1</sup>	201	144	72%	52,895 m <sup>2</sup>	29,603 m <sup>2</sup>	56%
Grand Outlet Riviera Maya	184	116	63%	58,013 m <sup>2</sup>	31,456 m <sup>2</sup>	54%
<b>Sub total comercial</b>	<b>386</b>	<b>261</b>	<b>68%</b>	<b>112,215 m<sup>2</sup></b>	<b>62,367 m<sup>2</sup></b>	<b>56%</b>
<b>Uso oficinas</b>						
Masaryk 169 <sup>1</sup>	-	-	-	4,257 m <sup>2</sup>	-	-
Lomas Altas <sup>1</sup>	-	-	-	29,263 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Sub total oficinas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,520 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	106	59	56%	82,815 m <sup>2</sup>	45,473 m <sup>2</sup>	55%
<b>Sub total residencial</b>	<b>106</b>	<b>59</b>	<b>56%</b>	<b>82,815 m<sup>2</sup></b>	<b>45,473 m<sup>2</sup></b>	<b>55%</b>
<b>Total</b>	<b>492</b>	<b>320</b>	<b>65%</b>	<b>228,550 m<sup>2</sup></b>	<b>107,839 m<sup>2</sup></b>	<b>47%</b>

<sup>1</sup> En estabilización

\*m<sup>2</sup> vendibles

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



## Propiedades en construcción



### Grand Outlet Riviera Maya

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

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

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de marzo de 2022, el 54% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Armani Outlet, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, BCBG, True Religion, Hugo Boss, Madaluxe, Rapsodia, I-shop, Aeropostale, Adidas, Abercrombie & Fitch, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen, Log-On, Gear Central y Tommy Hilfinger.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,172,069
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2023

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2021	Al 31 de marzo 2022
Excavación y Cimentación	18%	99%	100%
Obra Civil	41%	49%	68%
Instalaciones y Equipos	24%	12%	28%
Acabados y Fachadas	17%	2.0%	8%
Avance de Obra	100%	41%	54%

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



**CERO5CIEN**  
RESIDENCIAL

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

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 106 residencias, al 31 de marzo de 2022 se tenía un avance de 59 unidades firmadas, lo que representa el 56%. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2023.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	82,815 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 4,523,232
Fecha de entrega estimada	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2021	Al 31 de marzo 2022
Excavación y Cimentación	10%	88%	91%
Obra Civil	34%	65%	67%
Instalaciones y Equipos	16%	22%	27%
Acabados y Fachadas	40%	49%	49%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>54%</b>	<b>56%</b>

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



## Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	423,465	444,876	(5%)
Efectivo restringido	653,994	942,873	(31%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	883,325	877,283	0.7%
Descuentos por amortizar (contingencia)	393,930	388,000	2%
Inventarios inmobiliarios	1,516,632	1,639,279	(7%)
Impuestos acreditables	2,477,953	2,513,506	(1%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	125,953	129,391	(3%)
Activos disponibles para su venta	6,264,571	0	100%
Partes relacionadas	996,902	938,255	6%
<b>Total activo circulante</b>	<b>13,736,725</b>	<b>7,873,463</b>	<b>74%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	53,514,786	59,303,008	(10%)
Inventarios inmobiliarios	2,297,028	2,074,092	11%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	565,967	583,234	(3%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	512,299	538,468	(5%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,030,279	1,042,835	(1%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	3,157,578	3,157,578	0%
Activos por derecho de uso	871,667	876,471	(0.5%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	388,591	276,986	40%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>62,338,195</b>	<b>67,852,672</b>	<b>(8%)</b>
<b>Total activo</b>	<b>76,074,920</b>	<b>75,726,135</b>	<b>0.5%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	525,039	521,775	0.6%
Porción circulante de préstamos bancarios	1,061,765	943,860	12%
Certificados Bursátiles	43,900	2,776,590	(98%)
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	22,173	17,125	29%
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	81,091	80,737	0.4%
Impuesto por pagar	1,233,064	1,293,179	(5%)
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>3,084,116</b>	<b>5,750,350</b>	<b>(46%)</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	18,022,186	18,303,057	(2%)
Certificados bursátiles	10,003,945	6,953,543	44%
Provisión y beneficios a los empleados	32,979	34,201	(4%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	906,118	919,062	(1%)
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,587,354	1,766,024	(10%)
Instrumentos financieros derivados	1,860	28,976	(94%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,484,293	10,427,069	0.5%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>41,547,943</b>	<b>38,941,140</b>	<b>7%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>44,632,059</b>	<b>44,691,490</b>	<b>(0.1%)</b>
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	16,240,705	15,978,065	2%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>26,190,525</b>	<b>25,927,885</b>	<b>1%</b>
Participación no controladora	5,252,336	5,106,760	3%
<b>Total del capital contable</b>	<b>31,442,861</b>	<b>31,034,645</b>	<b>1%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>76,074,920</b>	<b>75,726,135</b>	<b>0.5%</b>





## Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T22	1T21	Variación 1T22 vs 1T21
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	823,624	810,593	2%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(69,091)	(72,233)	(4%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	144,985	141,930	2%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,913)	(2,521)	16%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	84,654	39,136	116%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,522	5,016	(30%)
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>984,781</b>	<b>921,921</b>	<b>7%</b>
Ingresos por ejecución de obra a terceros	1,220	512	138%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	229,934	22,500	922%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>231,154</b>	<b>23,012</b>	<b>904%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,215,935</b>	<b>944,933</b>	<b>29%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	(1,221)	(3,430)	(64%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(122,647)	0	100%
<b>Total costos</b>	<b>(123,868)</b>	<b>(3,430)</b>	<b>3,511%</b>
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,239)	(1,764)	(30%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(221,727)	(148,782)	49%
Gastos por servicios de administración	(56,245)	(62,529)	(10%)
Amortización y depreciación	(30,472)	(59,985)	(49%)
Otros ingresos (gastos) Netos	3,785	13,124	(71%)
<b>Total de gastos</b>	<b>(305,898)</b>	<b>(259,936)</b>	<b>18%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(429,766)</b>	<b>(263,366)</b>	<b>63%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>786,169</b>	<b>681,567</b>	<b>15%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	193,611	(44,108)	539%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	8,486	6,343	34%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>988,266</b>	<b>643,802</b>	<b>54%</b>
Ingresos financieros	14,972	25,633	(42%)
Gastos financieros	(695,958)	(426,192)	63%
Efecto Cambiario neto	158,160	(289,029)	155%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(522,826)</b>	<b>(689,588)</b>	<b>(24%)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>465,440</b>	<b>(45,786)</b>	<b>1,117%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(57,224)	(56,943)	0.5%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>408,216</b>	<b>(102,729)</b>	<b>497%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	262,640	(193,751)	236%
Participación no controladora	145,576	91,022	60%
	<b>408,216</b>	<b>(102,729)</b>	<b>497%</b>



## Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

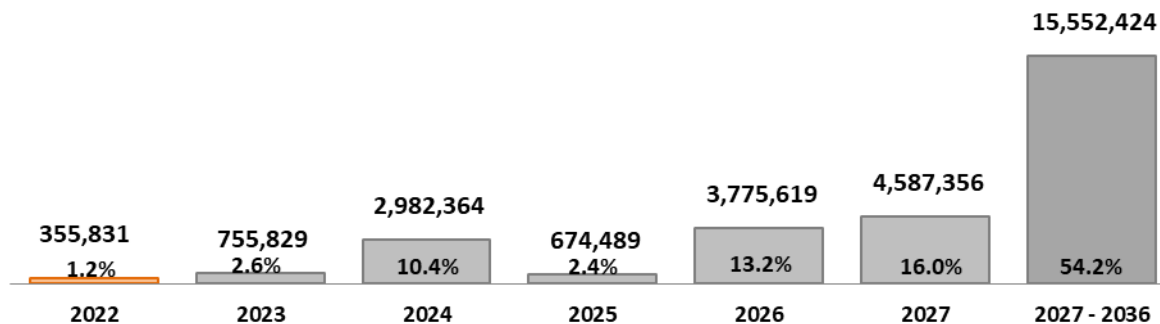
Conciliación NOI - EBITDA	1T22	1T21	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>786,169</b>	<b>681,567</b>	<b>15%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	0	0%
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	1,220	512	138%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	0	0%
Otros ingresos (gastos)	3,785	13,124	(71%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	7,548	10,636	(29%)
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	0	0	0%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	1,221	3,430	(64%)
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	0	0%
Amortización y depreciación	30,472	59,985	(49%)
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	27,868	25,796	8%
<b>EBITDA</b>	<b>833,177</b>	<b>746,505</b>	<b>12%</b>
<b>Menos</b>			
Gasto corporativo	(68,753)	(36,043)	91%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	107,287	22,500	377%
<b>NOI</b>	<b>794,643</b>	<b>760,049</b>	<b>5%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	125,043	123,189	2%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>669,600</b>	<b>636,860</b>	<b>5%</b>
<b>Más</b>			
Gasto corporativo	(68,753)	(36,043)	91%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	107,287	22,500	377%
<b>EBITDA Proporcional ajustado</b>	<b>708,133</b>	<b>623,317</b>	<b>14%</b>

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



Análisis deuda

Amortización de deuda\*1



Análisis de deuda	1T22	4T21	Var. %
Deuda financiera consolidada*	29,133,655	29,006,026	0.4%
Deuda financiera consolidada en pesos*	22,103,605	21,647,098	2%
Deuda financiera consolidada en dólares*	351,604	357,516	(2%)
Deuda financiera proporcional GICSA*	26,630,229	26,450,781	0.7%
Relación Prestamo Valor <sup>2</sup>	38%	38%	(0.02%)
% En moneda Local (Ps.)	76%	75%	2%
% En moneda extranjera (DlIs)	24%	25%	(5%)

\* Cifras en Ps. Miles.

<sup>1</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

<sup>2</sup> Deuda financiera consolidada / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Capital Reforma	03-jun-24	-	108,256,271	Libor 1M	2.35	100%	-	108,256,271
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	2,021,371,400	-	TIIE 28 días	3.50	50%	1,010,685,700	-
<b>Sub total crédito simple</b>		<b>2,021,371,400</b>	<b>258,256,271</b>			<b>65%</b>	<b>1,010,685,700</b>	<b>183,256,271</b>
Lomas Altas	11-may-22	15,000,000	-	TIIE 28 días	4.00	100%	15,000,000	-
Explanada Culiacán	21-oct-24	580,927,244	-	TIIE 28 días	4.00	100%	580,927,244	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	600,380,750	-	TIIE 91 días	3.00	100%	600,380,750	-
Lomas Altas	14-oct-26	393,655,200	-	TIIE 28 días	4.00	100%	393,655,200	-
<b>Sub total créditos en construcción</b>		<b>1,589,963,194</b>	-			<b>100%</b>	<b>1,589,963,194</b>	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,200,000,000	-	9.50%	-	100%	7,200,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	100,000,000	4.80%	-	100%	-	100,000,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	428,980,000	-	9.90%	-	100%	428,980,000	-
<b>Sub total colocaciones internacionales</b>		<b>7,628,980,000</b>	<b>100,000,000</b>			<b>100%</b>	<b>7,628,980,000</b>	<b>100,000,000</b>
GICSA 19	24-mar-27	1,781,918,187	-	10.00%	-	100%	1,781,918,187	-
GICSA 15	01-dic-27	601,550,165	-	10.00%	-	100%	601,550,165	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,693,888,273	-	9.48%	-	100%	2,693,888,273	-
GICSA 17	08-dic-28	957,349,621	-	10.00%	-	100%	957,349,621	-
GICSA 16U	16-oct-30	3,920,093,516	-	9.48%	-	100%	3,920,093,516	-
<b>Sub total certificados bursátiles</b>		<b>9,954,799,761</b>	-			<b>100%</b>	<b>9,954,799,761</b>	-
Exitus	06-jun-22	33,250,000	-	-	-	100%	33,250,000	-
Sofoplus	26-nov-22	100,000,000	-	18%	-	100%	100,000,000	-
Ficein	17-feb-23	92,500,000	-	TIIE 28 días	8.00	100%	92,500,000	-
Fondo H	23-feb-23	100,000,000	-	17%	-	100%	100,000,000	-
<b>Sub total créditos corporativos</b>		<b>325,750,000</b>	-			<b>100%</b>	<b>325,750,000</b>	-
<b>Deuda total antes ajustes por valuación contable</b>		<b>21,520,864,355</b>	<b>358,256,271</b>			<b>91%</b>	<b>20,510,178,655</b>	<b>283,256,271</b>
<b>Total ajustes por valuación contable</b>		<b>582,740,523</b>	<b>(6,651,816)</b>			<b>99%</b>	<b>581,314,849</b>	<b>(6,239,181)</b>
<b>Deuda total consolidada</b>		<b>22,103,604,878</b>	<b>351,604,456</b>			<b>91%</b>	<b>21,091,493,504</b>	<b>277,017,090</b>

GICSA cerró el 1T22 con una deuda financiera consolidada de Ps. 29,134 millones y un total de activos de Ps. 76,035 millones y en consecuencia un LTV de 38%. El 30% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 70% a tasa fija.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 1T22, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 423 millones, lo que representa una disminución de 5% comparado con los Ps. 445 millones al cierre del 2021. Este decremento correspondió a inversiones inmobiliarias y pago de impuestos anuales y provisionales realizados durante el 2022.

#### Efectivo restringido.

Al 1T22, el saldo fue Ps. 654 millones, lo que representa una disminución de 31% comparado con los Ps. 943 millones al cierre del 2021, esto por la liberación de reservas de algunos préstamos bancarios.

#### Inventarios inmobiliarios.

Al 1T22, el saldo fue Ps. 1,517 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con los Ps. 1,639 millones al cierre del 2021, fundamentalmente por el avance de obra realizado en el proyecto residencial Cero5Cien.

#### Activos disponibles para su venta.

Al 1T22, el saldo fue Ps. 6,265 millones. Este rubro se integra al Estado de Posición Financiera como parte de la reestructura de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, en la cual para el fortalecimiento de la estructura crediticia se otorgaron garantías y fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

#### Propiedades de Inversión.

Al 1T22, el saldo fue Ps. 53,515 millones, lo que representa un decremento de 10% comparado con los Ps. 59,303 millones al cierre del 2021, principalmente por la reclasificación de propiedades de inversión al rubro de Activos disponibles para la venta.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 1T22, el saldo fue de Ps. 44 millones, lo que representa un decremento de 98% comparado con los Ps. 2,777 millones al cierre del 2021, esto como parte de la reestructura de Certificados Bursátiles, en la que se amplió el plazo, reclasificando los vencimientos del corto al largo plazo.

## Estado consolidado de resultados integrales

### Principales Rubros de los Ingresos

#### Total ingresos de operación.

Al 1T22, el saldo fue de Ps. 985 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con los Ps. 922 millones al cierre del 1T21. Esto por el incremento en los ingresos por servicios de inmuebles propios y de arrendamiento y publicidad, como resultado de menores restricciones sanitarias y por la firma de nuevos contratos de arrendamiento.



**Total otros ingresos de operación.**

Al 1T22, el saldo fue de Ps. 231 millones, lo que representa un incremento de 904% comparado con los Ps. 23 millones al cierre del 1T21. El cual fue generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

**Principales Rubros de los Costos y Gastos**

**Total de costos y gastos.**

Al 1T22, el saldo fue de Ps. 430 millones, lo que representa un incremento de 63% comparado con los Ps. 263 millones al cierre del 1T21, lo cual fue generado por el ajuste en el reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien y por el incremento en los gastos de operación de inmuebles propios, como consecuencia de menores restricciones sanitarias.



## Conferencia telefónica

**GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Primer Trimestre 2022**

**Miércoles 27 de abril del 2022**  
11:30 AM Hora del Este  
10:30 AM Hora Ciudad de México

**Presentando por GICSA:**

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

**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

1 (877) 830 2597 E.E.U.U.  
1 (785) 424 1744 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

Actinver	Valentin Mendoza	<a href="mailto:vmendoza@actinver.com.mx">vmendoza@actinver.com.mx</a>
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
J.P. Morgan	Adrián Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>



## 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 marzo de 2022, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 980,643 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de 840,933 m<sup>2</sup>. 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.