

RESULTADO DEL TERCER TRIMESTRE 2022



Contacto de Relación con inversionistas

Claudia Chávez

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609
cchavez@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

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

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



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2022

Ciudad de México, México a 27 de octubre 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 tercer trimestre ("3T22") y de los nueve meses ("9M22") del periodo terminado al 30 de septiembre 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

- Este trimestre, como parte de las estrategias para reposicionar a la Compañía en el largo plazo y mejorar su posición financiera, se llevó a cabo lo siguiente:
 - En Octubre del 2022 se concluyó exitosamente la reestructura de los instrumentos de capital preferente (Junior notes) que GICSA emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado "Arcade". Con los recursos restantes por la venta de Lomas Altas, se redujo el monto de la deuda de los tenedores en Ps. 1,150 millones.

Adicionalmente, se canceló la posición de Ps. 455 millones que GICSA había adquirido previamente, reduciendo el monto del Junior notes en Ps. 1,605 millones a un saldo de aproximadamente Ps. 1,784 millones. Dicha reducción representa aproximadamente un 48% del saldo insoluto antes de dicha reestructura.

Asimismo, se disminuye la tasa de interés de 15% a 12.9% y se extiende el plazo a mayo del 2028, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

- Durante el mes de agosto, se firmó la ampliación de plazo del crédito de Explanada Culiacán, extendiéndolo aproximadamente 4 años, hasta julio 2028.

Operativos

- Al término del 3T22, GICSA reportó un total de 951,362 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85% equivalente a 811,781 m². Esto representa decrementos de 4% del ABR total y 5% del ABR proporcional, comparado con el 3T21. Esto por la venta de la propiedad Lomas Altas.
- Durante el 3T22, iniciaron operaciones 51 nuevos espacios en arrendamiento que representan 15,352 m² de ABR en el portafolio en operación, con un incremento de 224%, comparado con el ABR abierto en el 3T21.
- Durante el 3T22, se firmaron 72 nuevos contratos que representan 12,950 m² de ABR en el portafolio total, con un incremento de 39%, comparado con el ABR firmado en el 3T21.



- Al término del 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 85% y la tasa de ocupación ajustada fue de 83%.
- Al término del 3T22, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 376, con un incremento de 1%, comparado con el 3T21.
- Durante el 3T22, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 17 millones, un incremento de 34% comparado con el 3T21. Esto representa el 95% de los visitantes en el 3T19, antes de la pandemia.

Financieros

- El ingreso total al 3T22 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 941 millones, lo que representa un incremento de 1% comparado con el 3T21.
- El NOI consolidado y proporcional al 3T22, fue de Ps. 753 millones y Ps. 618 millones, respectivamente, con decrementos de 1% y 4%, comparado con el 3T21.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 3T22, fue de Ps. 744 millones y Ps. 608 millones, respectivamente, con incrementos de 6% y 4%, comparado con el 3T21.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 3T22 fue de Ps. 28,858 millones y Ps. 26,349 millones, respectivamente, con incrementos de 3%, comparado con el 3T21 y con incrementos de 2%, comparado con el 2T22. El LTV consolidado al cierre del 3T22 fue de 39%.

Pipeline

- Al cierre del 3T22, la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización (Explanada Culiacán, Masaryk 169 y Grand Outlet Riviera Maya), fue de 68,946 m², lo que representa el 59% del ABR.
- A la fecha, se han vendido 61 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 58% del Área Bruta Vendible (ABV), de las cuales se han entregado 21 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Afortunadamente y como es de su conocimiento, la pandemia parece haber entrado a una fase más manejable y las personas están, en gran parte, retornando a sus rutinas. Sin embargo, el impacto de la pandemia dejó efectos significativos, en los que continuamos enfocando nuestros esfuerzos para revertir. En línea con lo anterior, nuestras prioridades se mantienen en dos líneas de acción estratégicas, mejorar los niveles de apalancamiento y recuperar los niveles de ocupación y generación de efectivo en nuestras propiedades.

Alineado con esta estrategia, en Octubre, reestructuramos los instrumentos de capital preferente (Junior notes) que emitimos en diciembre 2019. Con los recursos remanentes por la venta de Lomas Altas, se redujo el monto de la deuda de los tenedores en Ps. 1,150 millones y se canceló la posición que habíamos adquirido previamente, con lo que se redujo el monto del Junior notes a aproximadamente Ps. 1,784 millones. Asimismo, se disminuyó la tasa de interés y se extendió el plazo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

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

En la parte operativa, las afluencias de visitantes alcanzaron el 95% de lo registrado en el 3T19. La renta promedio por m² fue de Ps. 376 y la tasa de ocupación ajustada del portafolio en operación fue de 84%.

En relación con la comercialización, este trimestre se firmaron 72 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 12,950 m² e iniciaron operaciones 51 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 15,352 m². Respecto al proyecto residencial Cero5Cien, a la fecha se han vendido 61 unidades de las cuales 21 ya han sido entregadas a sus compradores.

Respecto a nuestros indicadores financieros, el NOI consolidado y proporcional al 3T22 fue de Ps. 753 millones y Ps. 618 millones, respectivamente, con decrementos de 1% y 4% comparado con el 3T21. El EBITDA consolidado y proporcional al 3T22 fue de Ps. 744 millones y Ps. 608 millones, respectivamente, crecimientos de 6% y 4%, comparado con el 3T21.

Seguiremos trabajando en estrategias para reposicionar a nuestra Compañía hacia el largo plazo.

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 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 951,362 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía, se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,815 m² de Área Bruta Vendible (ABV) y 58,013 m² de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	3T22	3T21	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	951,362	995,047	(4%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	811,781	855,663	(5%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.3%	86.0%	(0.8%)
Tasa de ocupación	86.3%	82.2%	5%
Tasa de ocupación ajustada ¹	84.2%	77.9%	8%
Duración promedio de los contratos (años)	3.47	3.55	(2%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 376	Ps. 372	1%
Lease spread	3.7%	4.4%	(16%)

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

Indicadores Financieros (miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %
Ingreso total de las propiedades ²	Ps. 940,717	Ps. 930,338	1%
Ingreso total de las propiedades ² proporcional	Ps 771,886	Ps 784,131	(2%)
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 753,202	Ps. 762,000	(1%)
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 618,073	Ps. 644,983	(4%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³	80.1%	81.9%	(2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³	80.1%	82.3%	(3%)
EBITDA	Ps. 743,615	Ps. 702,249	6%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 608,487	Ps. 585,232	4%
Deuda consolidada total ⁴	Ps. 28,858,489	Ps. 28,016,738	3%
Deuda consolidada total en pesos ⁴	Ps. 21,610,437	Ps. 20,613,608	5%
Deuda consolidada total en dólares ⁴	Usd. 356,945	Usd. 364,578	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ⁴	Ps. 26,348,692	Ps. 25,460,095	3%
LTV ⁵	39%	37%	4%

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

³ NOI / Ingresos de las propiedades

⁴ Se excluyen ajustes por valuación contable.

⁵ Deuda financiera consolidada total / Activos totales

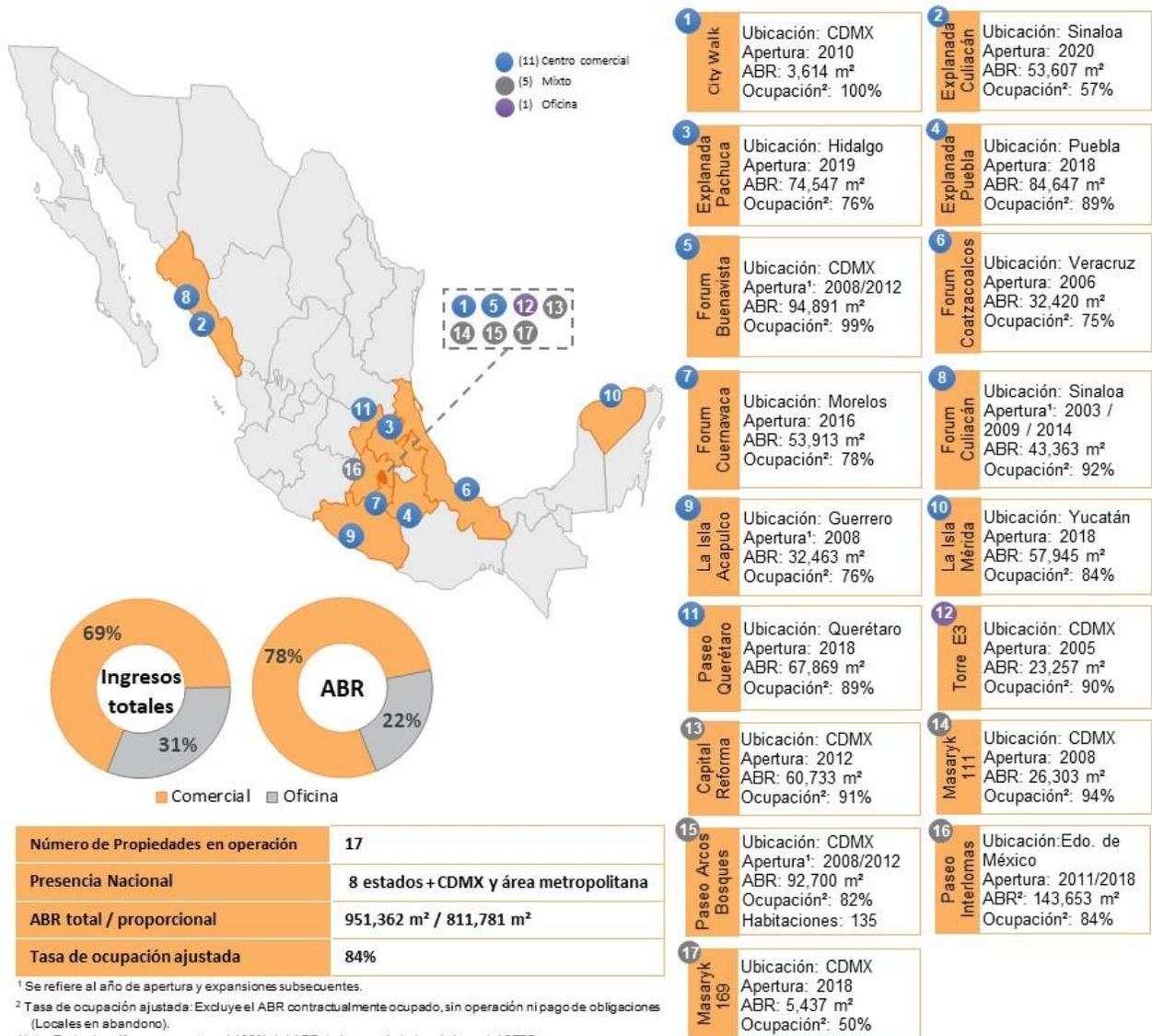


Portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2022, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 951,362 m² de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 63% corresponde a propiedades de uso comercial, 35% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 20% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 3T22, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación ajustada de 84%, 17 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación





Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 30 de septiembre de 2022:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Tasa de ocupación ajustada*	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas									
Uso comercial									
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	100%	100%	141
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,547	100%	74,547	8%	79%	76%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,647	100%	84,647	9%	91%	89%	1,149
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,891	100%	94,891	10%	99%	99%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,420	50%	16,210	3%	76%	75%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	53,913	100%	53,913	6%	83%	78%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,363	100%	43,363	5%	92%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,463	84%	27,269	3%	83%	76%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,945	100%	57,945	6%	87%	84%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,869	100%	67,869	7%	93%	89%	3,163
Sub total comercial			545,672	96%	524,267	57%	89%	86%	21,059
Uso oficinas									
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	90%	90%	1,618
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2%	90%	90%	1,618
Uso mixto									
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,733	100%	60,733	6%	91%	91%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,303	100%	26,303	3%	94%	94%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,700	50%	46,350	10%	83%	82%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,653	50%	71,826	15%	86%	84%	5,478
Sub total mixto			323,389	63%	205,212	34%	87%	85%	11,722
Total portafolio estabilizado			892,318	84%	752,737	94%	88%	86%	34,399
Propiedades en estabilización									
Uso comercial									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,607	100%	53,607	6%	62%	57%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	100%	218
Uso oficinas									
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,130	100%	4,130	0.4%	34%	34%	0
Total portafolio en estabilización			59,044	100%	59,044	6%	61%	56%	2,095
Total portafolio en operación			951,362	85%	811,781	100%	86%	84%	36,494

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

La siguiente tabla muestra el detalle del ABR que inició operaciones por nuevos espacios de arrendamiento durante el 3T22 y 9M22:

Propiedades	1T22		2T22		3T22		9M22	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Arcos Bosques	5	626	6	2,933	5	2,569	16	6,129
Capital Reforma	-	-	1	182	7	5,745	8	5,927
Paseo Querétaro	3	192	5	714	2	3,043	10	3,949
Forum Buenavista	6	892	5	692	4	963	15	2,547
Forum Culiacán	2	81	2	1,426	4	255	8	1,762
Explanada Puebla	5	421	6	472	7	609	18	1,502
La Isla Mérida	4	603	5	586	2	249	11	1,438
Forum Coatzacoalcos	1	141	8	931	1	290	10	1,362
Masaryk 169	-	-	1	1,307	-	-	1	1,307
Explanada Pachuca	3	621	2	216	2	237	7	1,074
La Isla Acapulco	3	134	3	351	4	371	10	856
Paseo Interlomas	3	400	2	215	2	170	7	785
City Walk	-	-	1	341	-	-	1	341
Torre E3	-	-	1	275	-	-	1	275
Forum Cuernavaca	-	-	1	61	2	148	3	209
Total portafolio estabilizado	35	4,111	49	10,702	42	14,649	126	29,463
Explanada Culiacán	1	100	10	1,449	9	703	20	2,252
Total portafolio en estabilización	1	100	10	1,449	9	703	20	2,252
Total portafolio en operación	36	4,211	59	12,151	51	15,352	146	31,715

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2022



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 3T22:

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 ²		
		3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T21	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	3,855	3,320	16%	5,053	4,146	22%	3,856	3,209	20%	3,856	3,209	20%	471	431	9%
Explanada Pachuca	76%	23,302	25,703	(9%)	36,195	37,730	(4%)	29,149	29,810	(2%)	29,149	29,810	(2%)	294	292	0.6%
Explanada Puebla	89%	23,454	33,866	(31%)	38,038	48,919	(22%)	30,227	41,741	(28%)	30,227	41,741	(28%)	239	244	(2%)
Forum Buenavista	99%	85,207	68,152	25%	126,020	108,889	16%	116,424	98,015	19%	116,424	98,015	19%	334	304	10%
Forum Coatzacoalcos	75%	14,350	10,048	43%	26,330	19,801	33%	19,336	14,456	34%	9,668	7,228	34%	215	229	(6%)
Forum Cuernavaca	78%	14,108	24,934	(43%)	25,167	36,314	(31%)	18,660	28,314	(34%)	18,660	28,314	(34%)	306	315	(3%)
Forum Culiacán	92%	48,431	41,122	18%	68,451	61,772	11%	58,647	53,666	9%	58,647	53,666	9%	411	409	0.5%
La Isla Acapulco	76%	14,497	13,210	10%	24,324	22,542	8%	15,773	13,857	14%	13,249	11,640	14%	227	216	5%
La Isla Mérida	84%	15,734	24,734	(36%)	28,749	36,767	(22%)	14,645	25,581	(43%)	14,645	25,581	(43%)	329	347	(5%)
Paseo Querétaro	89%	26,399	35,400	(25%)	44,776	48,965	(9%)	29,663	36,718	(19%)	29,663	36,718	(19%)	307	321	(4%)
Sub total comercial	86%	269,336	280,489	(4%)	423,104	425,846	(0.6%)	336,381	345,367	(3%)	324,190	335,922	(3%)	305	302	1%
Uso oficinas																
Torre E3	90%	34,801	35,567	(2%)	43,609	43,716	(0.2%)	37,774	37,231	1%	37,774	37,231	1%	576	638	(10%)
Sub total oficinas	90%	34,801	35,567	(2%)	43,609	43,716	(0.2%)	37,774	37,231	1%	37,774	37,231	1%	576	638	(10%)
Uso mixto																
Capital Reforma	91%	74,021	75,570	(2%)	93,533	122,195	(23%)	77,530	107,083	(28%)	77,530	107,083	(28%)	540	502	8%
Masaryk 111	94%	43,574	36,756	19%	52,300	45,282	15%	44,632	38,114	17%	44,632	38,114	17%	612	597	3%
Paseo Arcos Bosques	82%	112,345	97,508	15%	151,966	128,694	18%	123,276	102,237	21%	61,638	51,119	21%	604	604	0.04%
Paseo Interlomas	84%	100,769	94,580	7%	151,514	142,622	6%	122,529	118,823	3%	61,264	59,412	3%	331	331	0.2%
Sub total mixto	85%	330,709	304,414	9%	449,313	438,793	2%	367,966	366,257	0.5%	245,064	255,727	(4%)	472	460	2%
Total portafolio estabilizado	86%	634,846	620,469	2%	916,026	908,354	0.8%	742,122	748,855	(0.9%)	607,028	628,879	(3%)	378	373	1%
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	57%	14,667	16,462	(11%)	21,142	26,957	(22%)	9,656	18,119	(47%)	9,656	18,119	(47%)	279	330	(15%)
Masaryk 169	50%	3,476	0	100%	4,117	0	100%	1,991	0	100%	1,991	0	100%	775	0	100%
Total portafolio en estabilización	56%	18,142	16,462	10%	25,258	26,957	(6%)	11,647	18,119	(36%)	11,647	18,119	(36%)	323	330	(2%)
Total portafolio en operación	84%	652,988	636,931	3%	941,284	935,312	0.6%	753,769	766,974	(2%)	618,675	646,999	(4%)	376	372	1%
Premios proyectos en desarrollo																
	-	-	-	-	(567)	(4,974)	(89%)	(567)	(4,974)	(89%)	(602)	(2,015)	(70%)	-	-	-
Total portafolio	84%	652,988	636,931	3%	940,717	930,338	1%	753,202	762,000	(1%)	618,073	644,983	(4%)	376	372	1%

*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	3T22	3T21
Renta fija	69.8%	68.5%
Renta variable	2.4%	3.0%
Premios (guantes)	1.4%	1.3%
Estacionamiento	5.0%	4.4%
Mantenimiento y publicidad	16.0%	14.7%
Servicios y otros	5.3%	8.1%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.



Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 3T22, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,892 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	17.3%	18.1%
Entretenimiento y deportes	30.8%	16.1%
Restaurantes	9.8%	16.1%
Accesorios, joyerías y ópticas	3.0%	6.6%
Vestimenta y calzado deportivo	3.9%	6.6%
Comida rápida	2.6%	6.6%
Salud y belleza	2.1%	4.9%
Tiendas departamentales	13.6%	5.5%
Telefonía celular y comunicaciones	2.5%	5.1%
Hogar y decoración	3.7%	4.6%
Servicios	3.0%	3.7%
Calzado dama y caballero	1.1%	2.3%
Tiendas de autoservicio	4.4%	1.5%
Vestimenta infantil y juguetería	0.7%	1.2%
Otros	1.5%	1.2%
Total	100%	100%

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

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.6%
Unifin	1.9%
Cinemex	1.9%
Grupo Axo	1.7%
Kavak	1.7%
El Palacio de Hierro	1.6%
Procter & Gamble	1.3%
Cinépolis	1.3%
Avon	1.2%
Chubb Finanzas	1.2%
Total	16.3%



Número de visitantes

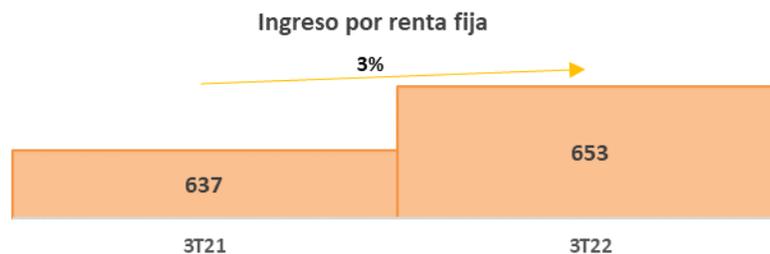
Durante el 3T22, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 17 millones de visitantes, un incremento de 34% comparado con el mismo periodo del año anterior.



Ingreso por renta fija

Al término del 3T22, la renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 378 y de Ps. 376 en el portafolio en operación, lo que representa incrementos de 1% comparado con el 3T21.

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. 653 millones en el 3T22, mismos que fueron superiores en 3% comparado con el 3T21. 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 el portafolio en operación cierre del 3T22:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	170	65,651 m ²	8.8%
2023	417	98,081 m ²	13.2%
2024	533	132,974 m ²	17.9%
2025	384	127,139 m ²	17.1%
2026	150	63,268 m ²	8.5%
+ 2027	238	256,071 m ²	34.5%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2022 se concentra un vencimiento de contratos de 9% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre 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 en el portafolio en operación divididos por segmento al cierre del 3T22:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	165	62,326 m ²	10.9%
2023	401	84,457 m ²	14.8%
2024	493	110,553 m ²	19.4%
2025	335	97,092 m ²	17.0%
2026	126	43,675 m ²	7.7%
+ 2027	180	172,311 m ²	30.2%
Total Comercial	1,700	570,414 m²	100%
2022	5	3,325 m ²	1.9%
2023	16	13,624 m ²	7.9%
2024	40	22,421 m ²	13.0%
2025	49	30,047 m ²	17.4%
2026	24	19,593 m ²	11.3%
+ 2027	58	83,760 m ²	48.5%
Total Oficinas	192	172,770 m²	100%



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 3T22 se realizó tomando 109,984 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 3T22 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 3.7%.

Comercialización

A continuación se muestra el detalle del ABR firmado durante el 3T22 y 9M22:

Propiedades	1T22		2T22		3T22		9M22	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Arcos Bosques	11	5,118	4	924	4	692	19	6,733
Capital Reforma	-	-	7	5,840	4	652	11	6,492
Forum Buenavista	7	2,802	9	2,476	6	500	22	5,779
Forum Culiacán	6	1,378	2	404	2	2,933	10	4,715
Explanada Puebla	7	3,215	9	872	7	462	23	4,549
Paseo Querétaro	6	2,204	4	1,508	3	680	13	4,391
Explanada Pachuca	3	889	5	2,211	9	516	17	3,616
Paseo Interlomas	5	427	7	2,192	8	857	20	3,475
Forum Cuernavaca	1	1,571	4	449	1	254	6	2,275
La Isla Acapulco	1	114	3	243	6	1,342	10	1,699
La Isla Mérida	1	124	5	1,324	3	174	9	1,621
Masaryk 169	-	-	1	1,413	1	8	2	1,421
Forum Coatzacoalcos	6	397	3	506	3	155	12	1,058
City Walk	-	-	1	665	-	-	1	665
Torre E3	1	275	-	-	-	-	1	275
Total portafolio estabilizado	55	18,514	64	21,027	57	9,224	176	48,765
Explanada Culiacán	13	1,531	8	5,035	5	419	26	6,986
Total portafolio en estabilización	13	1,531	8	5,035	5	419	26	6,986
Total portafolio en operación	68	20,045	72	26,062	62	9,643	202	55,750
Grand Outlet Riviera Maya	6	2,512	7	2,526	10	3,306	23	8,345
Total portafolio en construcción	6	2,512	7	2,526	10	3,306	23	8,345
Total portafolio	74	22,557	79	28,588	72	12,950	225	64,095



Portafolio en desarrollo

Proyectos en construcción

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

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada ¹	Capex invertido al 3T22 ¹	Capex por invertir al 3T22 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,492,087	Ps. 777,162	73%	Primer semestre de 2023
Sub total comercial	58,013 m²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,492,087	Ps. 777,162	73%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,815 m ²	Ps. 5,567,288	Ps. 4,647,180	Ps. 920,107	63%	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023
Sub total residencial	82,815 m²	Ps. 5,567,288	Ps. 4,647,180	Ps. 920,107	63%	
Total	140,828 m²	Ps. 7,836,537	Ps. 6,139,267	Ps. 1,697,270	68%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*Área Bruta Vendible (ABV)

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 117,185 m² de ABR firmada, lo que representa 59% 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 ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial						
Masaryk 169 ¹	1	1	100%	1,307 m ²	1,307 m ²	100%
Explanada Culiacán ¹	201	120	60%	53,607 m ²	30,516 m ²	57%
Grand Outlet Riviera Maya	184	128	70%	58,013 m ²	35,701 m ²	62%
Sub total comercial	386	249	65%	112,927 m²	67,525 m²	60%
Uso oficinas						
Masaryk 169 ¹	-	-	-	4,130 m ²	1,421 m ²	34%
Sub total oficinas	-	-	-	4,130 m²	1,421 m²	34%
Uso residencial						
Cero5Cien*	105	61	58%	82,815 m ²	48,240 m ²	58%
Sub total residencial	105	61	58%	82,815 m²	48,240 m²	58%
Total	491	310	63%	199,872 m²	117,185 m²	59%

¹ En estabilización

*Área Bruta Vendible (ABV)

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



Propiedades en construcción



Grand Outlet Riviera Maya

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

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

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 m² de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m² considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 30 de septiembre de 2022, el 62% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Armani Outlet, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, BCBG, True Religion, Hugo Boss, Purificación García, Madaluxe, Rapsodia, Ishop, Aeropostale, Adidas, Abercrombie & Fitch, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen, Log-On, Gear Central, Tommy Hilfiger, Chanfle y Recontra Chanfle, Ermenegildo Zegna y Carolina Herrera.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,492,087
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2023

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2022	Al 30 de septiembre 2022
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	80%	89%
Instalaciones y Equipos	24%	40%	57%
Acabados y Fachadas	17%	13%	28%
Avance de Obra	100%	63%	73%

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



CERO5CIEN
RESIDENCIAL

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

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

Cero5Cien constará de 105 residencias, al 30 de septiembre de 2022 se tenía un avance de 61 unidades firmadas, lo que representa el 58% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2023.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,815 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha ¹	Ps. 4,647,180
Fecha de entrega estimada	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2022	Al 30 de septiembre 2022
		Excavación y Cimentación	10%
Obra Civil	34%	69%	77%
Instalaciones y Equipos	16%	30%	40%
Acabados y Fachadas	40%	49%	52%
Avance de Obra	100%	57%	63%

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



Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2022	Diciembre 2021	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,268,858	444,876	185%
Efectivo restringido	613,055	942,873	(35%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	891,520	877,283	2%
Descuentos por amortizar (contingencia)	328,427	388,000	(15%)
Inventarios inmobiliarios	802,441	758,735	6%
Impuestos acreditables	2,442,164	2,513,506	(3%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	114,632	129,391	(11%)
Partes relacionadas	1,046,980	938,255	12%
Activos disponibles para su venta	391,000	0	100%
Total activo circulante	7,899,077	6,992,919	13%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	59,491,486	59,860,209	(0.6%)
Inventarios inmobiliarios	2,954,636	2,954,636	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	515,059	583,234	(12%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	457,009	538,468	(15%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,042,254	1,042,835	(0.1%)
Instrumentos financieros derivados	5,040	0	100%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	3,157,578	3,157,578	0%
Activos por derecho de uso	123,568	319,270	(61%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	300,522	276,986	8%
Total activo no circulante	68,047,152	68,733,216	(1%)
Total activo	75,946,229	75,726,135	0.3%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	394,854	521,775	(24%)
Porción circulante de préstamos bancarios	724,830	943,860	(23%)
Certificados Bursátiles	79,619	2,776,590	(97%)
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	21,273	17,125	24%
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	81,594	80,737	1%
Impuesto por pagar	1,232,851	1,293,179	(5%)
Total pasivo circulante	2,652,105	5,750,350	(54%)
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	18,604,191	18,303,057	2%
Certificados bursátiles	10,176,460	6,953,543	46%
Provisión y beneficios a los empleados	28,785	34,201	(16%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	925,734	919,062	0.7%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,399,546	1,766,024	(21%)
Instrumentos financieros derivados	0	28,976	(100%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,681,318	10,427,069	2%
Total pasivo no circulante	42,325,242	38,941,140	9%
Total pasivo	44,977,347	44,691,490	0.6%
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	15,614,201	15,978,065	(2%)
Capital contable de la participación controladora	25,564,021	25,927,885	(1%)
Participación no controladora	5,404,861	5,106,760	6%
Total del capital contable	30,968,882	31,034,645	(0.2%)
Total pasivo y capital contable	75,946,229	75,726,135	0.3%



Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T22	3T21	Variación 3T22 vs 3T21
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	800,514	802,675	(0.3%)
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(74,782)	(53,592)	40%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	146,314	133,954	9%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(1,690)	(2,228)	(24%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	98,816	63,141	57%
Ingresos por servicios inmobiliarios	2,896	4,836	(40%)
Total ingresos de operación	972,068	948,786	2%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	268	4,577	(94%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	168,803	13,001	1,198%
Total otros ingresos de operación	169,071	17,578	862%
Total Ingresos	1,141,139	966,364	18%
Costo por ejecución de obra a terceros	723	(4,579)	116%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(121,579)	(8,945)	1,259%
Total costos	(120,856)	(13,524)	794%
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,147)	(2,048)	(44%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(245,813)	(211,164)	16%
Gastos por servicios de administración	(48,053)	(51,837)	(7%)
Amortización y depreciación	(27,424)	(28,595)	(4%)
Otros ingresos (gastos) Netos	(24,540)	(141,521)	(83%)
Total de gastos	(346,977)	(435,165)	(20%)
Total de costos y gastos	(467,833)	(448,689)	4%
Utilidad de operación antes de valuación	673,306	517,675	30%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	121,997	456,715	(73%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	15,558	11,172	39%
Utilidad de operación	810,861	985,562	(18%)
Ingresos financieros	32,406	43,627	(26%)
Gastos financieros	(765,124)	(523,496)	46%
Efecto Cambiario neto	(116,210)	(243,539)	(52%)
Costo financiero - neto	(848,928)	(723,408)	17%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(38,067)	262,154	(115%)
Impuestos a la utilidad diferida	(83,719)	(188,939)	(56%)
Utilidad neta consolidada	(121,786)	73,215	(266%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(187,189)	(38,914)	381%
Participación no controladora	65,403	112,129	(42%)
	(121,786)	73,215	(266%)



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

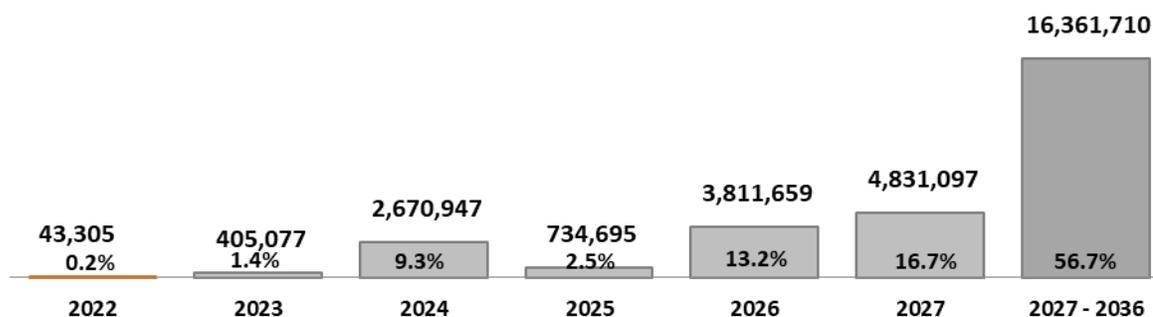
Conciliación NOI - EBITDA	3T22	3T21	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	673,306	517,675	30%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	268	4,577	(94%)
Otros ingresos (gastos)	(24,540)	(141,521)	(83%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	6,994	5,344	31%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	(723)	4,579	(116%)
Amortización y depreciación	27,424	28,595	(4%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	26,330	19,801	33%
EBITDA	743,615	702,249	6%
Menos			
Gasto corporativo	(56,810)	(63,807)	(11%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	47,224	4,056	1,064%
NOI	753,202	762,000	(1%)
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	135,129	117,017	15%
NOI proporcional ajustado	618,073	644,983	(4%)
Más			
Gasto corporativo	(56,810)	(63,807)	(11%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	47,224	4,056	1,064%
EBITDA Proporcional ajustado	608,487	585,232	4%

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 consolidada total*1



Análisis de deuda	3T22	2T22	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	28,858,489	28,294,128	2%
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	21,610,437	21,147,507	2%
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	356,945	357,605	(0.2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	26,348,692	25,796,398	2%
Relación Prestamo Valor ²	39%	38%	2%
% En moneda Local (Ps.)	76%	76%	0.4%
% En moneda extranjera (DlIs)	24%	24%	(1.2%)

* Cifras en Ps. Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Capital Reforma	03-jun-24	-	106,944,897	Libor 1M	2.35	100%	-	106,944,897
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,973,722,895	-	TIE 28 días	3.50	50%	986,861,447	-
Sub total crédito simple		1,973,722,895	256,944,897			65%	986,861,447	181,944,897
Explanada Culiacán	10-jul-28	544,429,198	-	TIE 28 días	4.00	100%	544,429,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,092,392,780	-	TIE 91 días	3.00	100%	1,092,392,780	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	167,494,440	-	TIE 91 días	2.70	100%	167,494,440	-
Sub total créditos en construcción		1,804,316,418	-			100%	1,804,316,418	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,200,000,000	-	9.50%	-	100%	7,200,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	100,000,000	4.80%	-	100%	-	100,000,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	428,980,000	-	9.90%	-	100%	428,980,000	-
Sub total colocaciones internacionales		7,628,980,000	100,000,000			100%	7,628,980,000	100,000,000
GICSA 19	24-mar-27	1,840,240,574	-	10.00%	-	100%	1,840,240,574	-
GICSA 15	01-dic-27	604,655,240	-	10.00%	-	100%	604,655,240	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,721,366,923	-	9.48%	-	100%	2,721,366,923	-
GICSA 17	08-dic-28	991,969,503	-	10.00%	-	100%	991,969,503	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,045,185,266	-	9.48%	-	100%	4,045,185,266	-
Sub total certificados bursátiles		10,203,417,507	-			100%	10,203,417,507	-
Deuda consolidada total		21,610,436,819	356,944,897			91%	20,623,575,372	281,944,897
Total ajustes por valuación contable		841,190,609	(5,890,891)	-	-	99%	838,146,376	(5,702,445)
Deuda financiera consolidada total		22,451,627,428	351,054,006			92%	21,461,721,748	276,242,452

GICSA cerró el 3T22 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 29,580 millones y un total de activos de Ps. 75,946 millones y en consecuencia un LTV de 39%. 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 3T22, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 1,269 millones, lo que representa un incremento de 185% comparado con los Ps. 445 millones al cierre del 2021. Este incremento se derivó por la venta de la propiedad Lomas Altas y disposiciones en líneas de crédito de construcción.

Efectivo restringido.

Al 3T22, el saldo fue Ps. 613 millones, lo que representa una disminución de 35% comparado con los Ps. 943 millones al cierre del 2021, esto por la liberación de reservas de algunos créditos bancarios.

Impuestos acreditable.

Al 3T22, el saldo fue Ps. 2,442 millones, lo que representa una disminución de 3% comparado con los Ps. 2,513 millones al cierre del 2021, principalmente por la compensación de impuestos a favor de ISR y pagos provisionales de IVA.

Activos disponibles para su venta.

Al 3T22, el saldo fue Ps. 391 millones, este rubro se origina por la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes firmada en julio del 2022, los recursos serán pagaderos en cuatro exhibiciones iguales y se destinarán al prepagado parcial de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Propiedades de Inversión.

Al 3T22, el saldo fue Ps. 59,491 millones, lo que representa un decremento de 0.6% comparado con los Ps. 59,860 millones al cierre del 2021. Esto se debió, principalmente por: i) bajas derivadas por la venta de la propiedad Lomas Altas y la reclasificación de Explanada Aguascalientes a activos disponibles para su venta, ii) altas originadas por la valuación de Masaryk 169 y Explanada Culiacán, la reclasificación de la concesión en Forum Buenavista con base en la NIC 40 e inversiones en propiedades en construcción.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 3T22, el saldo fue de Ps. 80 millones, lo que representa un decremento de 97% comparado con los Ps. 2,777 millones al cierre del 2021, esto como parte de la restructura de Certificados Bursátiles, en la que se amplió el plazo, reclasificando los vencimientos del corto al largo plazo.

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 3T22, el saldo fue de Ps. 19,329 millones, lo que representa un incremento de 0.4% comparado con los Ps. 19,247 millones al cierre del 2021, esto por disposiciones realizadas en la línea de crédito del proyecto en desarrollo Grand Outlet Riviera Maya y por el prepagado de créditos bancarios.



Estado consolidado de resultados integrales

Principales Rubros de los Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 3T22, el saldo fue de Ps. 972 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con los Ps. 949 millones al cierre del 3T21. 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 3T22, el saldo fue de Ps. 169 millones, lo que representa un incremento de 862% comparado con los Ps. 17 millones al cierre del 3T21. El cual fue generado por mayor reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Principales Rubros de los Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 3T22, el saldo fue de Ps. 468 millones, lo que representa un incremento de 4% comparado con los Ps. 449 millones al cierre del 3T21. Esto por el ajuste en el reconocimiento de los costos del proyecto residencial Cero5Cien y por el incremento en otros gastos durante el 3T21 derivado del reconocimiento de la venta del terreno ubicado en León, Guanajuato.



Conferencia telefónica

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

Viernes 28 de octubre del 2022

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Isaac Cababie - Director General Adjunto

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 830 2596 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	vmendoza@actinver.com.mx
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodriguez@signumreseach.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com



Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2022, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 951,362 m² y un ABR Proporcional de 811,781 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.