GICSA GROUP

RESULTADO DEL CUARTO 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

ESR Empresa Socialmente Responsable

GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2022

Ciudad de México, México a 03 de mayo de 2023 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T22") y de los doce meses ("2022") del periodo terminado al 31 de diciembre 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.).

Hechos destacados

Corporativos

- Como parte de las estrategias para reposicionar a GICSA en el largo plazo y mejorar su posición financiera, la Compañía implemento las siguientes medidas durante el trimestre:

    - Como se había anunciado, en julio 2022, la Compañía llevó a cabo una transacción para la venta de Explanada Aguascalientes por aproximadamente Ps. 400 millones. A la fecha, la Compañía han recibido dos pagos, de cuatro exhibiciones, con los cuales se han prepagado Ps. 197.7 millones a las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

    - En diciembre 2022, se firmó un convenio de inversión con Liverpool para terminar la construcción del centro comercial Paseo Metepec, así como para llevar a cabo la comercialización y operación del mismo, en el cual la participación de ambas partes será del 50%.

        - Como parte del acuerdo, Liverpool aportará aproximadamente Ps. 1,367.5 millones, de este monto Ps. 980 millones se destinarán a la construcción del centro comercial y Ps. 387.5 millones para completar su participación al 50% con GICSA. En diciembre se recibieron Ps. 687.5 millones, de los cuales Ps. 387.5 millones se destinaron al prepago de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 y Ps. 300 millones dispuestos para reiniciar la obra de la propiedad. El monto restante se recibirá conforme avance la obra.

        - Una vez que finalice su construcción y el centro comercial entre en operación, GICSA continuará con los esfuerzos para la venta de su parte de dicha propiedad, con el objetivo de usar los fondos para hacer frente al prepago de las emisiones de Cebures GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, según los términos pactados con los tenedores.

Operativos

- Al término del 4T22, GICSA reportó un total de 950,461 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 811,336 m². Esto representa decrementos de 3% en el ABR total y proporcional, comparado con el 4T21, ocasionado por la venta de la propiedad Lomas Altas.

- Durante el 4T22, iniciaron operaciones 70 espacios en arrendamiento que representan 20,649 m² de ABR en el portafolio en operación, con un incremento de 52%, comparado con el ABR abierto en el 4T21.

- Durante el 4T22, se firmaron 54 nuevos contratos que representan 14,659 m² de ABR en el portafolio total.

- Al término del 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 84% y la tasa de ocupación ajustada fue de 83%. Ambos representaron incrementos de 4%, comparado con el 4T21.

- Al término del 4T22, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 377, con un decremento de 0.5%, comparado con el 4T21.

- Durante el 4T22, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 20 millones, un incremento de 15% comparado con el 4T21. Esto representa el 94% de los visitantes en el 4T19, antes de la pandemia.

Financieros

- El ingreso total al 4T22 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 914 millones, lo que representa un incremento de 12% comparado con el 4T21. Asimismo, al cierre del 2022, fue de Ps. 3,791 millones, un incremento de 6% comparado con el 2021.

- El NOI consolidado y proporcional al 4T22, fue de Ps. 718 millones y Ps. 598 millones, con incrementos de 83% y 79%, respectivamente, comparado con el 4T21, esto debido a que en el 4T22 se depuró un monto menor comparado con el 4T21. Asimismo, al cierre del 2022, fue de Ps. 3,066 millones y Ps. 2,551 millones, con incrementos de 15% y 14%, respectivamente, comparado con el 2021.

- El EBITDA consolidado y proporcional al 4T22, fue de Ps. 450 millones y Ps. 330 millones, con incrementos de 204% y 270%, respectivamente, comparado con el 4T21. Asimismo, al cierre del 2022, fue de Ps. 2,789 millones y Ps. 2,274 millones, respectivamente, ambos representaron incrementos de 22% y 23%, respectivamente, comparado con el 2021. Lo anterior debido a una depuración menor en las cuentas por cobrar y a la entrega de unidades del proyecto Cero5Cien.

- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 4T22 fue de Ps. 28,304 millones y Ps. 25,877 millones, respectivamente, con disminuciones de 0.7% y 0.2%, respectivamente, comparado con el 4T21. Ambos representaron disminuciones de 2%, comparado con el 3T22. El LTV consolidado al cierre del 4T22 fue de 38%.

Pipeline

- Al cierre del 4T22, la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización (Explanada Culiacán, Masaryk 169 y Grand Outlet Riviera Maya), fue de 70,115 m², lo que representa el 60% del ABR.

- A la fecha, se han vendido 62 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 61% 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

Me es grato presentarles los resultados del cuarto trimestre del 2022, en el que se continúan concretando avances en la estrategia para el reposicionamiento de nuestra Compañía en el largo plazo.

En línea con lo anterior, en diciembre 2022, firmamos un convenio con Liverpool para concluir la construcción del centro comercial Paseo Metepec y llevar a cabo la comercialización y operación del mismo, por lo que en el 1T23 reanudaremos su construcción.

Como parte de los acuerdos, las dos compañías tendrán participación al 50% de la propiedad y Liverpool aportará el monto restante para finalizar la construcción, el cual es de aproximadamente Ps. 980 millones y Ps. 387.5 millones para completar su participación al 50% con GICSA. En diciembre se recibieron Ps. 687.5 millones, de los cuales, Ps. 387.5 millones se destinaron al prepago de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 y Ps. 300 millones serán para la construcción de la propiedad. El monto restante se recibirá conforme avance la obra para llegar a una aportación total por el 50% del valor, equivalente a Ps. 1,367.5 millones.

Pasando a nuestros resultados operativos, las afluencias de visitantes durante el cuarto trimestre alcanzaron el 94% de lo registrado en el 4T19 y las ventas de nuestros arrendatarios tuvieron incrementos de 10% y 13%, respectivamente, comparado con el 4T19 y 4T21. La renta promedio por m^2 fue de Ps. 377 y la tasa de ocupación ajustada del portafolio en operación fue de 84%.

En relación con la comercialización, en el 4T22 se firmaron 54 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 14,659 m^2 y en el 2022 se firmó un total de 279 nuevos contratos equivalentes a 78,764 m^2. Durante el trimestre, iniciaron operaciones 70 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 20,649 m^2 y durante el 2022 iniciaron operaciones un total de 215 contratos que corresponden a 52,236m^2. En el proyecto residencial Cero5Cien se han vendido 62 unidades a la fecha.

Respecto a nuestros principales indicadores financieros. El NOI consolidado y proporcional al 4T22 fue de Ps. 718 millones y Ps. 598 millones, respectivamente, con incrementos de 83% y 79% comparado con el 4T21, mismos que al cierre del 2022 tuvieron incrementos de 15% y 14%, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 4T22 fue de Ps. 450 millones y Ps. 330 millones, con crecimientos de 204% y 270%, respectivamente comparado con el 4T21 e incrementos de 22% y 23%, respectivamente, comparado con el cierre del 2021.

Como es de su conocimiento, durante el 2022 nuestros esfuerzos se concentraron en resarcir los efectos y consecuencias generadas por la pandemia en nuestra industria, así como en hacer frente a los vencimientos de créditos corporativos y reducir los niveles de deuda y con ello, mejorar la posición financiera de la Compañía.

Como resultado de estos esfuerzos, en 2022 reestructuramos nuestras cinco emisiones de Certificados Bursátiles locales, prepagamos créditos bancarios por un monto de Ps. 742 millones, reestructuramos y prepagamos los instrumentos de capital preferente (Junior notes), logrando reducir Ps. 1,605 millones de su monto, prepagamos parcialmente los Certificados Bursátiles locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 por aproximadamente Ps. 585 millones. Además, en la parte operacional de nuestro negocio, recuperamos el 3% de ocupación y con ello incrementamos en 17% nuestro flujo de efectivo.

Si bien, nos sentimos complacidos por los resultados obtenidos, aún nos queda un largo camino por recorrer para posicionar a nuestra empresa al largo plazo. Nuestra estrategia continúa siendo recuperar nuestros niveles de ocupación y reducir nuestros niveles de deuda, para incrementar nuestros niveles de efectivo y caja.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo en nuestra estrategia y Compañía.

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 950,461 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	4T22	4T21	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m^2	950,461	975,763	(3%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m^2	811,336	836,337	(3%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.4%	85.7%	(0.4%)
Tasa de ocupación	85.8%	82.5%	4%
Tasa de ocupación ajustada[1]	84.3%	78.8%	7%
Duración promedio de los contratos *(años)*	3.48	3.50	(0.7%)
Renta Promedio / m^2	Ps. 377	Ps. 379	(0.5%)
Lease spread	3.1%	4.2%	(27%)

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

Indicadores Financieros (miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingreso total de las propiedades[2]	Ps. 913,539	Ps. 812,684	12%	Ps. 3,791,366	Ps. 3,570,177	6%
Ingreso total de las propiedades[2] proporcional	Ps 769,448	Ps 676,002	14%	Ps 3,156,567	Ps 2,981,599	6%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 718,068	Ps. 392,148	83%	Ps. 3,066,183	Ps. 2,657,473	15%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 598,021	Ps. 333,337	79%	Ps. 2,550,743	Ps. 2,234,068	14%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades[3]	*78.6%*	*48.3%*	*63%*	*80.9%*	*74.4%*	*9%*
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional[3]	*77.7%*	*49.3%*	*58%*	*80.8%*	*74.9%*	*8%*
EBITDA	Ps. 449,666	Ps. 147,898	204%	Ps. 2,788,907	Ps. 2,278,007	22%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 329,619	Ps. 89,087	270%	Ps. 2,273,467	Ps. 1,854,602	23%
Deuda consolidada total[4]	Ps. 28,303,902	Ps. 28,497,263	(0.7%)	Ps. 28,303,902	Ps. 28,497,263	(0.7%)
Deuda consolidada total en pesos[4]	Ps. 21,406,119	Ps. 21,006,342	2%	Ps. 21,406,119	Ps. 21,006,342	2%
Deuda consolidada total en dólares[4]	Usd. 356,263	Usd. 363,928	(2%)	Usd. 356,263	Usd. 363,928	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA[4]	Ps. 25,877,155	Ps. 25,931,211	(0.2%)	Ps. 25,877,155	Ps. 25,931,211	(0.2%)
LTV[5]	38%	38%	(0.1%)	38%	38%	(0.1%)

[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.

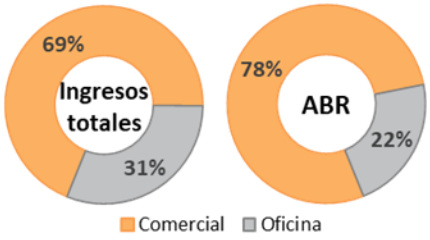
[5] Deuda financiera consolidada total / Activos totales

Portafolio en operación

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 950,461 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, 34% 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 4T22, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación ajustada de 84%, 20 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación



Número de Propiedades en operación	**17**
Presencia Nacional	**8 estados + CDMX y área metropolitana**
ABR total / proporcional	**950,461 m² / 811,336 m²**
Tasa de ocupación ajustada	**84%**

[1] Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.
[2] Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).
Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 4T22.

1 City Walk
Ubicación: CDMX
Apertura: 2010
ABR: 3,614 m²
Ocupación[2]: 100%

2 Explanada Culiacán
Ubicación: Sinaloa
Apertura: 2020
ABR: 53,616 m²
Ocupación[2]: 57%

3 Explanada Pachuca
Ubicación: Hidalgo
Apertura: 2019
ABR: 74,586 m²
Ocupación[2]: 80%

4 Explanada Puebla
Ubicación: Puebla
Apertura: 2018
ABR: 84,636 m²
Ocupación[2]: 90%

5 Forum Buenavista
Ubicación: CDMX
Apertura[1]: 2008/2012
ABR: 94,871 m²
Ocupación[2]: 98%

6 Forum Coatzacoalcos
Ubicación: Veracruz
Apertura: 2006
ABR: 32,482 m²
Ocupación[2]: 74%

7 Forum Cuernavaca
Ubicación: Morelos
Apertura: 2016
ABR: 53,848 m²
Ocupación[2]: 77%

8 Forum Culiacán
Ubicación: Sinaloa
Apertura[1]: 2003 / 2009 / 2014
ABR: 43,413 m²
Ocupación[2]: 92%

9 La Isla Acapulco
Ubicación: Guerrero
Apertura[1]: 2008
ABR: 32,463 m²
Ocupación[2]: 76%

10 La Isla Mérida
Ubicación: Yucatán
Apertura: 2018
ABR: 57,945 m²
Ocupación[2]: 84%

11 Paseo Querétaro
Ubicación: Querétaro
Apertura: 2018
ABR: 67,877 m²
Ocupación[2]: 89%

12 Torre E3
Ubicación: CDMX
Apertura: 2005
ABR: 23,257 m²
Ocupación[2]: 90%

13 Capital Reforma
Ubicación: CDMX
Apertura: 2012
ABR: 60,733 m²
Ocupación[2]: 91%

14 Masaryk 111
Ubicación: CDMX
Apertura: 2008
ABR: 26,303 m²
Ocupación[2]: 94%

15 Paseo Arcos Bosques
Ubicación: CDMX
Apertura[1]: 2008/2012
ABR: 92,939 m²
Ocupación[2]: 82%
Habitaciones: 135

16 Paseo Interlomas
Ubicación:Edo. de México
Apertura: 2011/2018
ABR²: 142,440 m²
Ocupación[2]: 84%

17 Masaryk 169
Ubicación: CDMX
Apertura: 2018
ABR: 5,437 m²
Ocupación[2]: 50%

Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de diciembre 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	74,586	100%	74,586	8%	82%	80%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,636	100%	84,636	9%	92%	90%	1,149
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,871	100%	94,871	10%	98%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,482	50%	16,241	3%	76%	74%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	53,848	100%	53,848	6%	82%	77%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,413	100%	43,413	5%	92%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,463	84%	27,269	3%	82%	76%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,945	100%	57,945	6%	87%	84%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,877	100%	67,877	7%	93%	89%	3,163
Sub total comercial			**545,735**	**96%**	**524,300**	**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	92,939	50%	46,469	10%	82%	82%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,440	50%	71,220	15%	85%	84%	5,478
Sub total mixto			**322,415**	**63%**	**204,725**	**34%**	**86%**	**86%**	**11,722**
Total portafolio estabilizado			**891,407**	**84%**	**752,283**	**94%**	**88%**	**86%**	**34,399**
Propiedades en estabilización									
Uso comercial									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,616	100%	53,616	6%	57%	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			**59,053**	**100%**	**59,053**	**6%**	**56%**	**56%**	**2,095**
Total portafolio en operación			**950,461**	**85%**	**811,336**	**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 de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 4T22 y 2022:

Propiedades	1T22		2T22		3T22		4T22		2022	
	Contratos	ABR (m^2)	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	7	1,586	23	7,715
Capital Reforma	-	-	1	182	7	5,745	1	109	9	6,036
Paseo Querétaro	3	192	5	714	2	3,043	4	501	14	4,450
Forum Buenavista	6	892	5	692	4	963	9	1,252	24	3,799
Paseo Interlomas	3	400	2	215	2	170	12	2,824	19	3,609
Forum Cuernavaca	-	-	1	61	2	148	5	3,260	8	3,469
Explanada Puebla	5	421	6	472	7	609	8	1,636	26	3,138
Explanada Pachuca	3	621	2	216	2	237	4	1,831	11	2,905
Masaryk 169	-	-	1	1,307	-	-	2	1,421	3	2,728
La Isla Mérida	4	603	5	586	2	249	4	432	15	1,870
Forum Culiacán	2	81	2	1,426	4	255	1	4	9	1,766
Forum Coatzacoalcos	1	141	8	931	1	290	5	354	15	1,716
La Isla Acapulco	3	134	3	351	3	243	3	480	12	1,208
Masaryk 111	-	-	-	-	-	-	1	725	1	725
City Walk	-	-	1	341	-	-	-	-	1	341
Torre E3	-	-	1	275	-	-	-	-	1	275
Total portafolio estabilizado	**35**	**4,111**	**49**	**10,702**	**41**	**14,521**	**66**	**16,415**	**191**	**45,750**
Explanada Culiacán	1	100	10	1,449	9	703	4	4,234	24	6,486
Total portafolio en estabilización	**1**	**100**	**10**	**1,449**	**9**	**703**	**4**	**4,234**	**24**	**6,486**
Total portafolio en operación	**36**	**4,211**	**59**	**12,151**	**50**	**15,224**	**70**	**20,649**	**215**	**52,236**

La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 4T22 y 2022:

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		
	4T22	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T21	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	4,502	2,529	78%	5,928	4,566	30%	4,832	(259)	1,967%	4,832	(259)	1,967%	484	437	11%
Explanada Pachuca	80%	25,334	17,411	46%	36,927	26,829	38%	24,676	5,435	354%	24,676	5,435	354%	282	297	(5%)
Explanada Puebla	90%	29,821	23,028	29%	43,611	31,957	36%	37,751	6,268	502%	37,751	6,268	502%	245	252	(3%)
Forum Buenavista	98%	85,683	71,419	20%	120,451	110,634	9%	110,409	82,797	33%	110,409	82,797	33%	338	313	8%
Forum Coatzacoalcos	74%	14,325	3,891	268%	27,303	14,531	88%	20,912	13,378	56%	10,456	6,689	56%	213	225	(6%)
Forum Cuernavaca	77%	21,917	21,512	2%	34,420	32,403	6%	24,091	17,915	34%	24,091	17,915	34%	313	315	(0.8%)
Forum Culiacán	92%	47,982	40,853	17%	70,163	63,522	10%	56,466	50,888	11%	56,466	50,888	11%	421	421	0.1%
La Isla Acapulco	76%	12,341	12,269	0.6%	20,075	19,906	1%	11,963	8,141	47%	10,049	6,839	47%	233	218	7%
La Isla Mérida	84%	24,981	18,883	32%	39,680	28,413	40%	21,012	12,130	73%	21,012	12,130	73%	335	355	(6%)
Paseo Querétaro	89%	37,937	26,012	46%	58,090	42,550	37%	44,720	16,461	172%	44,720	16,461	172%	307	330	(7%)
Sub total comercial	**86%**	**304,822**	**237,806**	**28%**	**456,646**	**375,311**	**22%**	**356,832**	**213,155**	**67%**	**344,462**	**205,163**	**68%**	**308**	**309**	**(0.3%)**
Uso oficinas																
Torre E3	90%	35,433	33,154	7%	43,978	41,364	6%	37,729	31,199	21%	37,729	31,199	21%	561	638	(12%)
Sub total oficinas	**90%**	**35,433**	**33,154**	**7%**	**43,978**	**41,364**	**6%**	**37,729**	**31,199**	**21%**	**37,729**	**31,199**	**21%**	**561**	**638**	**(12%)**
Uso mixto																
Capital Reforma	91%	63,322	57,635	10%	82,590	76,069	9%	58,925	14,442	308%	58,925	14,442	308%	528	527	0.1%
Masaryk 111	94%	44,204	44,439	(0.5%)	53,874	53,686	0%	43,703	46,493	(6%)	43,703	46,493	(6%)	597	603	(1%)
Paseo Arcos Bosques	82%	89,462	84,289	6%	135,379	120,122	13%	111,029	60,444	84%	55,514	30,222	84%	600	604	(0.7%)
Paseo Interlomas	84%	79,345	82,573	(4%)	119,555	131,807	(9%)	104,806	40,660	158%	52,403	20,330	158%	339	333	2%
Sub total mixto	**86%**	**276,334**	**268,936**	**3%**	**391,398**	**381,684**	**3%**	**318,462**	**162,039**	**97%**	**210,545**	**111,487**	**89%**	**471**	**468**	**0.8%**
Total portafolio estabilizado	**86%**	**616,589**	**539,895**	**14%**	**892,022**	**798,360**	**12%**	**713,023**	**406,393**	**75%**	**592,735**	**347,849**	**70%**	**378**	**380**	**(0.6%)**
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	57%	12,668	11,706	8%	18,866	16,386	15%	5,856	(12,183)	148%	5,856	(12,183)	148%	295	319	(8%)
Masaryk 169	50%	4,269	-	100%	5,051	-	100%	1,590	-	100%	1,590	-	100%	775	-	100%
Total portafolio en estabilización	**56%**	**16,937**	**11,706**	**45%**	**23,917**	**16,386**	**46%**	**7,446**	**(12,183)**	**161%**	**7,446**	**(12,183)**	**161%**	**342**	**319**	**7%**
Total portafolio en operación	**84%**	**633,526**	**551,601**	**15%**	**915,939**	**814,746**	**12%**	**720,469**	**394,210**	**83%**	**600,182**	**335,666**	**79%**	**377**	**379**	**(0.5%)**
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	**(2,401)**	**(2,062)**	**16%**	**(2,401)**	**(2,062)**	**16%**	**(2,161)**	**(2,329)**	**(7%)**	-	-	-
Total portafolio	**84%**	**633,526**	**551,601**	**15%**	**913,539**	**812,684**	**12%**	**718,068**	**392,148**	**83%**	**598,021**	**333,337**	**79%**	**377**	**379**	**(0.5%)**

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

Portafolio en operación	Tasa de ocupación ajustada	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por por m^2		
	4T22	2022	2021	Var. %	2022	2021	Var. %	2022	2021	Var. %	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	14,983	13,423	12%	20,008	17,742	13%	16,171	10,580	53%	16,171	10,580	53%	484	437	11%
Explanada Pachuca	80%	99,586	101,145	(2%)	147,519	142,788	3%	114,727	100,825	14%	114,727	100,825	14%	282	297	(5%)
Explanada Puebla	90%	108,814	110,766	(2%)	165,311	152,405	8%	136,648	103,972	31%	136,648	103,972	31%	245	252	(3%)
Forum Buenavista	98%	330,130	275,400	20%	480,444	423,485	13%	436,784	351,276	24%	436,784	351,276	24%	338	313	8%
Forum Coatzacoalcos	74%	57,291	43,814	31%	106,830	83,115	29%	76,412	55,245	38%	38,206	27,622	38%	213	225	(6%)
Forum Cuernavaca	77%	85,231	98,888	(14%)	132,092	143,270	(8%)	101,801	109,071	(7%)	101,801	109,071	(7%)	313	315	(0.8%)
Forum Culiacán	92%	189,763	159,114	19%	299,128	259,408	15%	260,908	224,992	16%	260,908	224,992	16%	421	421	0.1%
La Isla Acapulco	76%	54,541	47,935	14%	96,048	85,648	12%	61,777	50,375	23%	51,893	42,315	23%	233	218	7%
La Isla Mérida	84%	92,038	93,340	(1%)	149,344	146,181	2%	90,965	98,387	(8%)	90,965	98,387	(8%)	335	355	(6%)
Paseo Querétaro	89%	143,075	134,103	7%	219,234	197,775	11%	167,046	136,738	22%	167,046	136,738	22%	307	330	(7%)
Sub total comercial	**86%**	**1,175,453**	**1,077,929**	**9%**	**1,815,959**	**1,651,818**	**10%**	**1,463,238**	**1,241,460**	**18%**	**1,415,148**	**1,205,777**	**17%**	**308**	**309**	**(0.3%)**
Uso oficinas																
Torre E3	90%	133,713	139,497	(4%)	167,785	172,326	(3%)	140,808	143,732	(2%)	140,808	143,732	(2%)	561	638	(12%)
Sub total oficinas	**90%**	**133,713**	**139,497**	**(4%)**	**167,785**	**172,326**	**(3%)**	**140,808**	**143,732**	**(2%)**	**140,808**	**143,732**	**(2%)**	**561**	**638**	**(12%)**
Uso mixto																
Capital Reforma	91%	287,179	288,332	(0.4%)	369,048	392,537	(6%)	300,695	290,545	3%	300,695	290,545	3%	528	527	0.1%
Masaryk 111	94%	176,152	169,299	4%	212,980	203,846	4%	179,930	176,003	2%	179,930	176,003	2%	597	603	(1%)
Paseo Arcos Bosques	82%	414,754	406,119	2%	575,731	517,621	11%	471,867	382,789	23%	235,933	191,395	23%	600	604	(0.7%)
Paseo Interlomas	84%	371,746	375,761	(1%)	558,521	557,934	0.1%	465,050	401,575	16%	232,525	200,788	16%	339	333	2%
Sub total mixto	**86%**	**1,249,830**	**1,239,511**	**0.8%**	**1,716,280**	**1,671,939**	**3%**	**1,417,541**	**1,250,912**	**13%**	**949,083**	**858,730**	**11%**	**471**	**468**	**0.8%**
Total portafolio estabilizado	**86%**	**2,558,997**	**2,456,937**	**4%**	**3,700,024**	**3,496,083**	**6%**	**3,021,588**	**2,636,104**	**15%**	**2,505,039**	**2,208,239**	**13%**	**378**	**380**	**(0.6%)**
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	57%	56,408	48,753	16%	79,680	72,846	9%	39,330	20,120	95%	39,330	20,120	95%	295	319	(8%)
Masaryk 169	50%	12,774	-	100%	14,706	-	100%	8,309	-	100%	8,309	-	100%	775	-	100%
Total portafolio en estabilización	**56%**	**69,181**	**48,753**	**42%**	**94,386**	**72,846**	**30%**	**47,639**	**20,120**	**137%**	**47,639**	**20,120**	**137%**	**342**	**319**	**7%**
Total portafolio en operación	**84%**	**2,628,178**	**2,505,690**	**5%**	**3,794,410**	**3,568,929**	**6%**	**3,069,227**	**2,656,224**	**16%**	**2,552,678**	**2,228,359**	**15%**	**377**	**379**	**(0.5%)**
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	**(3,044)**	**1,249**	**(344%)**	**(3,044)**	**1,249**	**(344%)**	**(1,935)**	**5,709**	**(134%)**	-	-	-
Total portafolio	**84%**	**2,628,178**	**2,505,690**	**5%**	**3,791,366**	**3,570,177**	**6%**	**3,066,183**	**2,657,473**	**15%**	**2,550,743**	**2,234,068**	**14%**	**377**	**379**	**(0.5%)**

"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	4T22	4T21	2022	2021
Renta fija	69.5%	67.9%	69.7%	70.2%
Renta variable	2.6%	2.5%	3.3%	2.4%
Premios (guantes)	0.0%	1.4%	1.0%	2.3%
Estacionamiento	4.9%	4.7%	4.9%	3.9%
Mantenimiento y publicidad	15.6%	16.1%	15.5%	15.6%
Servicios y otros	7.5%	7.3%	5.6%	5.7%
Ingreso total	**100%**	**100%**	**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 4T22, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,871 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:

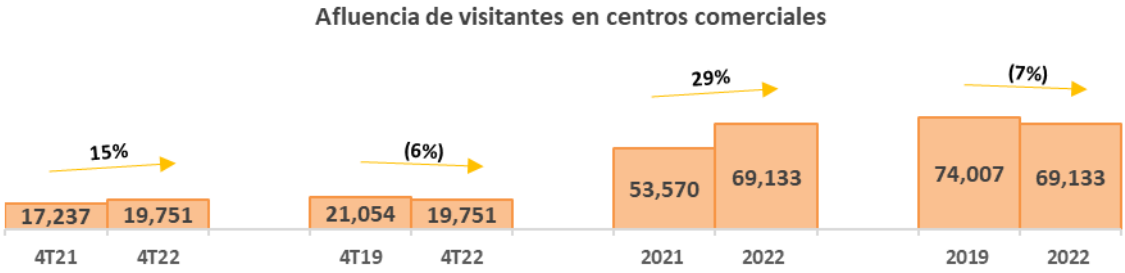
Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	17.1%	18.3%
Restaurantes	9.8%	16.1%
Entretenimiento y deportes	30.7%	15.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	3.5%	6.8%
Vestimenta y calzado deportivo	3.8%	6.4%
Comida rápida	2.5%	6.4%
Tiendas departamentales	13.8%	5.7%
Telefonía celular y comunicaciones	2.5%	5.1%
Salud y belleza	2.1%	4.9%
Hogar y decoración	3.4%	4.5%
Servicios	3.1%	3.8%
Calzado dama y caballero	1.1%	2.3%
Tiendas de autoservicio	4.4%	1.5%
Vestimenta infantil y juguetería	0.8%	1.3%
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	2.8%
Cinemex	1.9%
Unifin	1.9%
Kavak	1.7%
El Palacio de Hierro	1.7%
Grupo Axo	1.7%
Procter & Gamble	1.3%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Avon	1.1%
Total	**16.4%**

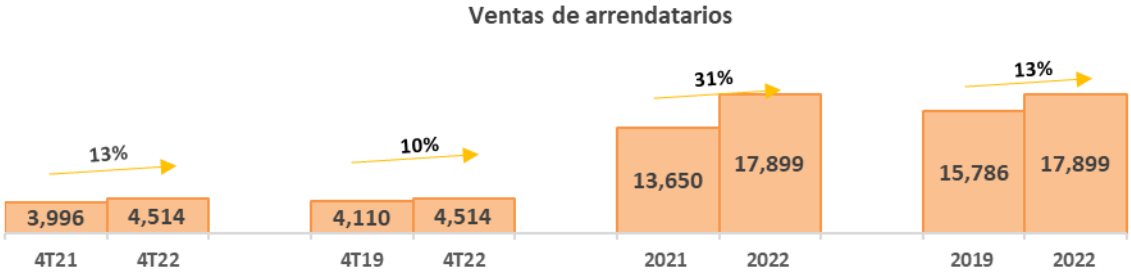
Número de visitantes

Durante el 4T22, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 20 millones de visitantes, un incremento de 15% comparado con el mismo periodo del año anterior.



Ventas de arrendatarios

Durante el 4T22, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,514 millones, un incremento de 13% comparado con el 4T21.



Ingreso por renta fija

Al término del 4T22, la renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 378 y de Ps. 377 en el portafolio en operación, lo que representa disminuciones de 0.6% y de 0.5%, respectivamente, comparado con el 4T21.

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. 634 millones en el 4T22, mismos que fueron superiores en 15% comparado con el 4T21. 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 2022:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2023	393	92,883 m²	12.6%
2024	516	129,113 m²	17.5%
2025	416	137,032 m²	18.5%
2026	201	70,497 m²	9.5%
2027	121	114,450 m²	15.5%
+ 2028	224	195,114 m²	26.4%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2023 se concentra un vencimiento de contratos de 13% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre 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 2022:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2023	379	77,958 m²	13.8%
2024	476	108,193 m²	19.1%
2025	368	106,121 m²	18.8%
2026	172	49,147 m²	8.7%
2027	87	65,706 m²	11.6%
+ 2028	194	158,006 m²	28.0%
Total Comercial	**1,676**	**565,132 m²**	**100%**
2023	14	14,925 m²	8.6%
2024	40	20,920 m²	12.0%
2025	48	30,911 m²	17.8%
2026	29	21,349 m²	12.3%
2027	34	48,744 m²	28.0%
+ 2028	30	37,108 m²	21.3%
Total Oficinas	**195**	**173,957 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 4T22 se realizó tomando 106,833 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 4T22 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 3.1%.

Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 4T22 y 2022:

Propiedades	1T22		2T22		3T22		4T22		2022	
	Contratos	ABR (m^2)	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	4	1,361	23	8,095
Explanada Pachuca	3	889	5	2,211	9	516	3	3,448	20	7,064
Capital Reforma	-	-	7	5,840	4	652	-	-	11	6,492
Paseo Querétaro	6	2,204	4	1,508	3	680	2	1,731	15	6,122
Forum Buenavista	7	2,802	9	2,476	6	500	2	164	24	5,943
Explanada Puebla	7	3,215	9	872	7	462	7	813	30	5,362
Forum Culiacán	6	1,378	2	404	2	2,933	2	158	12	4,873
Paseo Interlomas	5	427	7	2,192	8	857	8	741	28	4,216
Forum Cuernavaca	1	1,571	4	449	1	254	5	370	11	2,645
Forum Coatzacoalcos	6	397	3	506	3	155	5	1,244	17	2,302
La Isla Mérida	1	124	5	1,324	3	174	1	96	10	1,717
La Isla Acapulco	1	114	3	243	6	1,342	-	-	10	1,699
Masaryk 169	-	-	1	1,413	1	8	-	-	2	1,421
Torre E3	1	275	-	-	-	-	1	756	2	1,031
City Walk	-	-	1	665	-	-	1	312	2	977
Masaryk 111	-	-	-	-	-	-	1	725	1	725
Total portafolio estabilizado	**55**	**18,514**	**64**	**21,027**	**57**	**9,224**	**42**	**11,919**	**218**	**60,684**
Explanada Culiacán	13	1,531	8	5,035	5	419	2	53	28	7,039
Total portafolio en estabilización	**13**	**1,531**	**8**	**5,035**	**5**	**419**	**2**	**53**	**28**	**7,039**
Total portafolio en operación	**68**	**20,045**	**72**	**26,062**	**62**	**9,643**	**44**	**11,972**	**246**	**67,722**
Grand Outlet Riviera Maya	6	2,512	7	2,526	10	3,306	10	2,687	33	11,032
Total portafolio en construcción	**6**	**2,512**	**7**	**2,526**	**10**	**3,306**	**10**	**2,687**	**33**	**11,032**
Total portafolio	**74**	**22,557**	**79**	**28,588**	**72**	**12,950**	**54**	**14,659**	**279**	**78,754**

Portafolio en desarrollo

Proyectos en construcción

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

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada[1]	Capex invertido al 4T22 [1]	Capex por invertir al 4T22[1]	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,656,563	Ps. 612,686	83%	Primer semestre de 2023
Paseo Metepec	55,114 m²	Ps. 2,735,000	Ps. 1,755,000	Ps. 980,000	47%	Primer semestre de 2024
Sub total comercial	**113,127 m²**	**Ps. 5,004,249**	**Ps. 3,411,563**	**Ps. 1,592,686**	**65%**	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,815 m²	Ps. 5,567,288	Ps. 4,831,290	Ps. 735,998	66%	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023
Sub total residencial	**82,815 m²**	**Ps. 5,567,288**	**Ps. 4,831,290**	**Ps. 735,998**	**66%**	
Total	**195,942 m²**	**Ps. 10,571,537**	**Ps. 8,242,853**	**Ps. 2,328,684**	**65%**	

[1] Las cifras estan 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 120,682 m² de ABR firmada, lo que representa 60% 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 (m²)	Total superficie firmada (m²)	%
Uso comercial						
Masaryk 169[1]	1	1	100%	1,307 m²	1,307 m²	100%
Explanada Culiacán[1]	199	119	60%	53,616 m²	30,490 m²	57%
Grand Outlet Riviera Maya	183	127	69%	58,013 m²	36,897 m²	64%
Sub total comercial	**383**	**247**	**64%**	**112,936 m²**	**68,694 m²**	**61%**
Uso oficinas						
Masaryk 169[1]	-	-	-	4,130 m²	1,421 m²	34%
Sub total oficinas	**-**	**-**	**-**	**4,130 m²**	**1,421 m²**	**34%**
Uso residencial						
Cero5Cien*	105	62	59%	82,815 m²	50,567 m²	61%
Sub total residencial	**105**	**62**	**59%**	**82,815 m²**	**50,567 m²**	**61%**
Total	**488**	**309**	**63%**	**199,881 m²**	**120,682 m²**	**60%**

[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 *Malltertainment* 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, *Malltertainment*; la cual está revolucionando la industria y la experiencia en los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 m^2 de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m^2 considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de diciembre de 2022, el 64% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Armani Outlet, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, BCBG, True Religion, Ermenegildo Zegna, Carolina Herrera, Halston, Vilebrequin, Mercado Norte, Crocs, Amorino, Hugo Boss, Purificación García, Madaluxe, Rapsodia, Joes, Shutz, Karen Millen, Log-On, Gear Central, Chanfle y Recontra Chanfle, Ishop, Aéropostale, Adidas, Levi´s, Calvin Klein y Tommy Hilfiger.

Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m²
Inversión total estimada [1]	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha [1]	Ps. 1,656,563
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 septiembre 2022	Al 31 de diciembre 2022
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	89%	96%
Instalaciones y Equipos	24%	57%	63%
Acabados y Fachadas	17%	28%	60%
Avance de Obra	**100%**	**73%**	**83%**

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

GICSA

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^2 de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 105 residencias, al 31 de diciembre de 2022 se tenía un avance de 62 unidades firmadas, lo que representa el 61% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2023.

Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,815 m²
Inversión total estimada [1]	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha [1]	Ps. 4,831,290
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 septiembre 2022	Al 31 de diciembre 2022
Excavación y Cimentación	10%	95%	98%
Obra Civil	34%	77%	81%
Instalaciones y Equipos	16%	40%	47%
Acabados y Fachadas	40%	52%	54%
Avance de Obra	**100%**	**63%**	**66%**

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

Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	712,607	444,876	60%
Efectivo restringido	759,314	942,873	(19%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	728,434	877,283	(17%)
Descuentos por amortizar (contingencia)	290,246	388,000	(25%)
Inventarios inmobiliarios	860,009	758,735	13%
Impuestos acreditables	2,437,888	2,513,506	(3%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	272,858	129,391	111%
Partes relacionadas	753,024	938,255	(20%)
Activos disponibles para su venta	391,000	0	100%
Total activo circulante	**7,205,380**	**6,992,919**	**3%**
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	59,541,775	59,303,008	0.4%
Inventarios inmobiliarios	2,773,211	2,954,636	(6%)
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	507,352	583,234	(13%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	326,426	538,468	(39%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,044,430	1,042,835	0.2%
Instrumentos financieros derivados	4,165	0	100%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,622,946	3,157,578	(17%)
Activos por derecho de uso	661,555	876,471	(25%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	264,350	276,986	(5%)
Total activo no circulante	**67,746,210**	**68,733,216**	**(1%)**
Total activo	**74,951,590**	**75,726,135**	**(1%)**
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	441,017	521,775	(15%)
Porción circulante de préstamos bancarios	595,405	943,860	(37%)
Certificados Bursátiles	65,572	2,776,590	(98%)
Porción circulante de rentas, depositos en garantía y premios	1,350,453	17,125	7,786%
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	80,072	80,737	(0.8%)
Impuesto por pagar	1,437,991	1,293,179	11%
Total pasivo circulante	**4,087,594**	**5,750,350**	**(29%)**
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,973,941	18,303,057	(2%)
Certificados bursátiles	9,863,508	6,953,543	42%
Provisión y beneficios a los empleados	31,111	34,201	(9%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	903,995	919,062	(2%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	791,131	1,766,024	(55%)
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	9,997,329	10,427,069	(4%)
Total pasivo no circulante	**40,070,223**	**38,941,140**	**3%**
Total pasivo	**44,157,817**	**44,691,490**	**(1%)**
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	16,157,306	15,978,065	1%
Capital contable de la participación controladora	**26,107,126**	**25,927,885**	**0.7%**
Participación no controladora	4,686,647	5,106,760	(8%)
Total del capital contable	**30,793,773**	**31,034,645**	**(0.8%)**
Total pasivo y capital contable	**74,951,590**	**75,726,135**	**(1%)**

GICSA

Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T22	4T21	Variación 4T22 vs 4T21	2022	2021	Variación 2022 vs 2021
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	768,539	723,831	6%	3,233,136	3,126,570	3%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(64,855)	(94,466)	(31%)	(288,468)	(287,184)	0.4%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	137,556	128,538	7%	573,225	543,444	5%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(1,550)	(2,984)	(48%)	(8,646)	(10,205)	(15%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	112,874	92,870	22%	396,961	254,407	56%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,580	8,028	(55%)	13,074	24,037	(46%)
Total ingresos de operación	**956,144**	**855,817**	**12%**	**3,919,282**	**3,651,069**	**7%**
Ingresos por ejecución de obra a terceros	5,367	2,951	82%	8,597	14,818	(42%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	164,681	121,764	35%	912,457	200,367	355%
Total otros ingresos de operación	**170,048**	**124,715**	**36%**	**921,054**	**215,185**	**328%**
Total Ingresos	**1,126,192**	**980,532**	**15%**	**4,840,336**	**3,866,254**	**25%**
Costo por ejecución de obra a terceros	(5,142)	255	(2,116%)	(8,372)	(14,576)	(43%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(328,218)	(292,752)	12%	(901,599)	(351,101)	157%
Total costos	**(333,360)**	**(292,497)**	**14%**	**(909,971)**	**(365,677)**	**149%**
Gastos por servicios inmobiliarios	(2,989)	(3,134)	(5%)	(6,769)	(9,046)	(25%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(268,917)	(192,972)	39%	(967,288)	(765,753)	26%
Gastos por servicios de administración	(99,886)	(112,533)	(11%)	(251,527)	(261,104)	(4%)
Cancelación de cuentas y documentos por cobrar	0	(173,128)	100%	0	(173,128)	100%
Estimación de cuentas incobrables	7,939	(68,542)	112%	7,939	(68,542)	112%
Amortización y depreciación	(29,328)	(36,519)	(20%)	(119,016)	(153,541)	(22%)
Otros ingresos (gastos) Netos	(56,851)	(454,845)	(88%)	(363,347)	(576,849)	(37%)
Total de gastos	**(450,032)**	**(1,041,673)**	**(57%)**	**(1,700,008)**	**(2,007,963)**	**(15%)**
Total de costos y gastos	**(783,392)**	**(1,334,170)**	**(41%)**	**(2,609,979)**	**(2,373,640)**	**10%**
Utilidad de operación antes de valuación	**342,800**	**(353,638)**	**197%**	**2,230,357**	**1,492,614**	**49%**
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	300,649	309,035	(3%)	695,172	841,252	(17%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	13,780	11,559	19%	48,166	39,197	23%
Utilidad de operación	**657,229**	**(33,044)**	**2,089%**	**2,973,695**	**2,373,063**	**25%**
Ingresos financieros	505,073	44,071	1,046%	580,399	165,322	251%
Gastos financieros	(837,298)	(678,352)	23%	(3,070,772)	(2,172,751)	41%
Efecto Cambiario neto	313,464	(222,681)	241%	343,632	(554,726)	162%
Costo financiero - neto	**(18,761)**	**(856,962)**	**(98%)**	**(2,146,741)**	**(2,562,155)**	**(16%)**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**638,468**	**(890,006)**	**172%**	**826,954**	**(189,092)**	**537%**
Impuestos a la utilidad diferida	149,358	516,185	(71%)	(104,891)	204,875	(151%)
Impuestos a la utilidad causado	(140,503)	(88,703)	58%	(140,503)	(88,703)	58%
Utilidad neta consolidada	**647,323**	**(462,524)**	**240%**	**581,560**	**(72,920)**	**898%**
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	546,985	(407,661)	234%	183,121	(51,828)	453%
Participación no controladora	100,338	(54,863)	283%	398,439	(21,092)	1,989%
	647,323	**(462,524)**	**240%**	**581,560**	**(72,920)**	**898%**

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 diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Conciliación NOI - EBITDA	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	***342,800***	***(353,638)***	***197%***	***2,230,357***	***1,492,614***	***49%***
Menos						
Ingresos por ejecución de obra de terceros[1]	5,367	2,951	82%	8,597	14,818	(42%)
Otros ingresos (gastos)	(56,851)	(454,845)	(88%)	(363,347)	(576,849)	(37%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos[3]	6,391	1,154	454%	30,419	27,870	9%
Más						
Costo por ejecución de obra terceros[1]	5,142	(255)	2,116%	8,372	14,576	(43%)
Amortización y depreciación	29,328	36,519	(20%)	119,016	153,541	(22%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos[3]	27,303	14,531	88%	106,830	83,115	29%
EBITDA	**449,666**	**147,898**	**204%**	**2,788,907**	**2,278,007**	**22%**
Menos						
Gasto corporativo	(104,866)	(73,262)	43%	(288,134)	(228,732)	26%
Utilidad de inventario inmobiliario[2]	(163,537)	(170,988)	(4%)	10,858	(150,734)	107%
NOI	**718,068**	**392,148**	**83%**	**3,066,183**	**2,657,473**	**15%**
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	120,047	58,811	104%	515,440	423,404	22%
NOI proporcional ajustado	**598,021**	**333,337**	**79%**	**2,550,743**	**2,234,068**	**14%**
Más						
Gasto corporativo	(104,866)	(73,262)	43%	(288,134)	(228,732)	26%
Utilidad de inventario inmobiliario[2]	(163,537)	(170,988)	(4%)	10,858	(150,734)	107%
EBITDA Proporcional ajustado	**329,619**	**89,087**	**270%**	**2,273,467**	**1,854,602**	**23%**

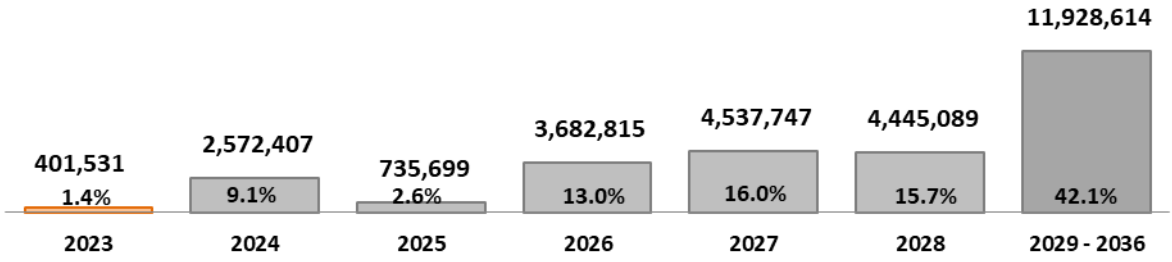
1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.

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	4T22	3T22	Var. %
Deuda consolidada total [1*]	28,303,902	28,858,489	(2%)
Deuda consolidada total en pesos [1*]	21,406,119	21,610,437	(0.9%)
Deuda consolidada total en dólares [1*]	356,263	356,945	(0.2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA [1*]	25,877,155	26,348,692	(2%)
Relación Prestamo Valor[2]	38.0%	38.9%	(2%)
% En moneda Local (Ps.)	75.6%	75.9%	(0.4%)
% En moneda extranjera (Dlls)	24.4%	24.1%	1%

[*] 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	-	106,262,833	Libor 1M	2.35	100%	-	106,262,833
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,949,267,889	-	TIIE 28 días	3.50	50%	974,633,945	-
Sub total crédito simple		**1,949,267,889**	**256,262,833**			**65%**	**974,633,945**	**181,262,833**
Explanada Culiacán	10-jul-28	539,429,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	539,429,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,283,990,500	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,283,990,500	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	164,093,008	-	TIIE 91 días	2.70	100%	164,093,008	-
Sub total créditos en construcción		**1,987,512,706**	**-**			**100%**	**1,987,512,706**	**-**
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	1,604,740,291	-	10.00%	-	100%	1,604,740,291	-
GICSA 15	01-dic-27	538,871,707	-	10.00%	-	100%	538,871,707	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,749,387,119	-	9.48%	-	100%	2,749,387,119	-
GICSA 17	08-dic-28	860,523,000	-	10.00%	-	100%	860,523,000	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,086,835,983	-	9.48%	-	100%	4,086,835,983	-
Sub total certificados bursátiles		**9,840,358,101**	**-**			**100%**	**9,840,358,101**	**-**
Deuda consolidada total		**21,406,118,696**	**356,262,833**			**91%**	**20,431,484,752**	**281,262,833**
Total ajustes por valuación contable		**299,727,749**	**(5,648,817)**	**-**	**-**	**99%**	**295,360,858**	**(5,568,592)**
Deuda financiera consolidada total		**21,705,846,445**	**350,614,016**			**91%**	**20,726,845,610**	**275,694,241**

GICSA cerró el 4T22 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 28,494 millones y un total de activos de Ps. 74,952 millones y en consecuencia un LTV de 38%. El 31% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 69% a tasa fija.

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 4T22, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 713 millones, lo que representa un incremento de 60% comparado con los Ps. 445 millones al cierre del 2021. El incremento de efectivo fue generado principalmente por la aportación de fondos de Liverpool por Ps. 300 millones para reiniciar la construcción del centro comercial Paseo Metepec.

Efectivo restringido.

Al 4T22, el saldo fue Ps. 759 millones, lo que representa una disminución de 19% comparado con los Ps. 943 millones al cierre del 2021, principalmente por la liberación de cobranzas del proyecto residencial Cero5Cien.

Cuentas y documentos por cobrar - neto.

Al 4T22, el saldo fue Ps. 728 millones, lo que representa una disminución de 17% comparado con los Ps. 877 millones al cierre del 2021, principalmente por la documentación de espacios comerciales en abandono para la cancelación de su facturación y por mayor recuperación de cobranza.

Inventarios inmobiliarios a corto plazo y largo plazo.

Al 4T22, el saldo fue Ps. 3,633 millones, lo que representa un decremento de 2% comparado con los Ps. 3,713 millones al cierre del 2021. Este decremento se debió principalmente a el reconocimiento de costos en la obra del proyecto residencial Cero5Cien.

Anticipo para desarrollo de proyectos a corto y largo plazo.

Al 4T22, el saldo fue de Ps. 599 millones, lo que representa un decremento de 10% comparado con los Ps. 668 millones al cierre del 2021. En el corto plazo el saldo tuvo un incremento de 266% por la reclasificación del largo al corto plazo de los anticipos para la propiedad Grand Outlet Riviera Maya y el proyecto residencial Cero5Cien, mismos que se estima concluirán su construcción en el 2023.

Activos disponibles para su venta.

Al 4T22, 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 prepago parcial de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 4T22, el saldo fue de Ps. 66 millones, lo que representa un decremento de 98% 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, así como por prepagos parciales extraordinarios.

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 4T22, el saldo fue de Ps. 18,569 millones, lo que representa un decremento de 3% comparado con los Ps. 19,247 millones al cierre del 2021, esto por el prepago de créditos bancarios.

Estado consolidado de resultados integrales

Principales Rubros de los Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 4T22, el saldo fue de Ps. 956 millones, lo que representa un incremento de 12% comparado con los Ps. 856 millones al cierre del 4T21. Esto se debió, principalmente por: i) un incremento en la depuración de cuentas por cobrar y el reconocimiento de mayores descuentos otorgados a clientes como parte del programa de ayuda Covid-19,ambos en el 4T21, lo cual resulta en un comparación año contra año más baja de la base normal de ingresos, ii) incremento en los ingresos por arrendamiento y premios, por la firma de nuevos contratos de arrendamiento y iii) por el incremento en los ingresos por servicios de inmuebles propios y publicidad.

Total otros ingresos de operación.

Al 4T22, el saldo fue de Ps. 170 millones, lo que representa un incremento de 36% comparado con los Ps. 125 millones al cierre del 4T21. El cual fue generado por menor reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Principales Rubros de los Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 4T22, el saldo fue de Ps. 783 millones, lo que representa un decremento de 41% comparado con los Ps. 1,334 millones al cierre del 4T21. Esto se debió principalmente por: i) el reconocimiento de la venta del terreno ubicado en Leon Guanajuato, ii) la cancelación de cuentas por cobrar en el 4T21, iii) el decremento en la estimación de cuentas incobrables y iv) el ajuste en el reconocimiento de los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Conferencia telefónica

GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de

Resultados del Cuarto Trimestre 2022

Martes 28 de febrero del 2023
12:00 PM Hora del Este
11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:
Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:
1 (800) 895 3361 E.E.U.U.
1 (785) 424 1062 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
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodriguez@signumreseach.com

Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 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 950,461 m² y un ABR Proporcional de 811,336 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.