

# RESULTADO DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2022



## Contacto de Relación con inversionistas

Claudia Chávez

+52 (55) 51 48 04 00 ext.

cchavez@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 0402

ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Ciudad de México, México a 22 de julio 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 segundo trimestre ("2T22") y de los seis meses ("6M22") del periodo terminado al 30 de junio 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

- Continuamos implementando estrategias para reposicionar a la Compañía en el largo plazo, como resultado este trimestre llevamos a cabo lo siguiente:
  - Como se había anunciado en el reporte trimestral del 1T22, la Compañía llevó a cabo la venta del Parque Corporativo Lomas Altas. Con dichos recursos se prepagaron los créditos bancarios contratados con Fondo H, Sofoplus, Ficein, Exitus y el crédito relacionado a la propiedad Lomas Altas, sumando aproximadamente Ps. 742 millones. El monto restante continua en evaluación y será destinado a mejorar el perfil de endeudamiento de la Compañía.
  - El 07 de julio de 2022, la Compañía anuncio la firma de una transacción para la venta de Explanada Aguascalientes, por aproximadamente Ps. 400 millones. Dichos recursos serán pagaderos en cuatro exhibiciones iguales y se destinarán al prepago parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.
    - De los recursos que se reciban en cada exhibición, la mitad se destinarán al prepago parcial de los Certificados Bursátiles mencionados y el resto se mantendrá en reserva hasta su liberación (cuando concluya el perfeccionamiento de la operación conforme a los términos pactados) y se procederá al prepago parcial de las emisiones por el monto mantenido en reserva.

#### Operativos

- Al término del 2T22, GICSA reportó un total de 951,405 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85% equivalente a 811,769 m<sup>2</sup>. Esto representa un decremento de 1% del ABR total y 2% del ABR proporcional, comparado con el 2T21. Esto por la venta de la propiedad Lomas Altas.
- Durante del 2T22, se abrieron 59 nuevos contratos que representan 12,151 m<sup>2</sup> en el portafolio en operación, siendo esto un incremento de 1%, comparado con el 2T21.
- Durante el 2T22, se firmaron 79 nuevos contratos que representan 28,588 m<sup>2</sup> en el portafolio total, con un incremento de 107%, comparado con el 2T21.



- Al término del 2T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 85% y la tasa de ocupación ajustada fue de 82%.
- Al término del 2T22, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio fue de Ps. 380, con incremento del 1%, comparado con el 2T21.
- Durante el 2T22, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 18 millones, un incremento de 33% comparado con el 2T21. Esto representa el 97% de los visitantes en el 2T19, antes de la pandemia.

## Financieros

- El ingreso total al 2T22 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 974 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con el 2T21.
- El NOI consolidado y proporcional al 2T22, fue de Ps. 800 millones y Ps. 665 millones, respectivamente, con crecimientos de 8% y 7%, comparado con el 2T21.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 2T22, fue de Ps. 762 millones y Ps. 627 millones, respectivamente, con incrementos de 12% y 13%, comparado con el 2T21.
- La deuda total consolidada y proporcional al cierre del 2T22 fue de Ps. 28,294 millones y Ps. 25,796 millones, respectivamente, con incrementos de 2% y 3%, comparado con la deuda total consolidada del 2T21 y un decremento de 1% comparado con la deuda total consolidada del 1T22. El LTV consolidado fue de 38%.

## Pipeline

- Al cierre del 2T22 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización (Explanada Culiacán, Masaryk 169 y Grand Outlet Riviera Maya), alcanzaron un total de 66,176 m<sup>2</sup>, que representa el 57% 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 18 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.





## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

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

Como les adelantamos en el reporte de resultados del 1T22, concretamos la venta de la propiedad Lomas Altas, con los recursos obtenidos prepagamos los créditos bancarios con Fondo H, Sofoplus, Ficein, Exitus y el crédito relacionados con la propiedad Lomas Altas, sumando aproximadamente Ps. 742 millones. El monto restante también está destinado a fortalecer nuestro perfil de endeudamiento, mismo que continua en análisis con el fin de eficientizar los recursos.

Adicionalmente, me complace informarles que el 7 de julio de 2022, firmamos una operación para la venta del terreno de Explanada Aguascalientes, por aproximadamente Ps. 400 millones, estos recursos serán pagaderos en 4 exhibiciones iguales y se destinarán, como está comprometido, al prepagado parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

En la parte operativa, las afluencias de visitantes alcanzaron el 97% de lo registrado en el 2T19 y la renta promedio por m<sup>2</sup> fue de Ps. 380. La tasa de ocupación ajustada del portafolio fue de 82%.

En relación con la comercialización, este trimestre se firmaron 79 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 28,588 m<sup>2</sup> y se abrieron 59 nuevos contratos que corresponden a 12,151 m<sup>2</sup>. Respecto al proyecto residencial Cero5Cien, a la fecha se han vendido 61 unidades de las cuales 18 ya han sido entregadas a sus compradores.

Respecto a nuestros indicadores financieros, el NOI consolidado y proporcional al 2T22 fue de Ps. 800 millones y Ps. 665, respectivamente, con crecimientos de 7% y 8%, comparado con el 2T21. El EBITDA consolidado y proporcional al 2T22 fue de Ps. 762 millones y Ps. 627 millones, respectivamente, crecimientos de 12% y 13%, respectivamente, comparado con el 2T21.

Continuaremos implementando estrategias que fortalezcan nuestra situación financiera, mediante el análisis de la estructura de deuda y monetización de activos no estratégicos. Agradecemos a nuestros inversionistas y acreedores por la confianza depositada en la Compañía.

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 951,405 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de Área Bruta Vendible (ABV) y 58,013 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	2T22	2T21	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	951,405	965,534	(1%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	811,769	826,343	(2%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.3%	85.6%	(0.3%)
Tasa de ocupación	86.6%	85.2%	2%
Tasa de ocupación ajustada <sup>1</sup>	83.3%	-	-
Duración promedio de los contratos (años)	3.53	3.53	0.3%
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 380	Ps. 374	1%
Lease spread	3.5%	3.6%	(4%)

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

Indicadores Financieros (miles de pesos)	2T22	2T21	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>3</sup>	Ps. 974,021	Ps. 907,938	7%
Ingreso total de las propiedades <sup>3</sup> proporcional	Ps. 807,085	Ps. 752,928	7%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 800,270	Ps. 743,276	8%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 665,050	Ps. 618,888	7%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>4</sup>	82%	82%	0.4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>4</sup>	82%	82%	0.2%
EBITDA	Ps. 762,449	Ps. 681,355	12%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 627,228	Ps. 556,967	13%
Deuda total consolidada <sup>5</sup>	Ps. 28,294,128	Ps. 27,688,346	2%
Deuda total consolidada en pesos <sup>5</sup>	Ps. 21,147,507	Ps. 20,453,633	3%
Deuda total consolidada en dólares <sup>5</sup>	Usd. 357,605	Usd. 365,340	(2%)
Deuda proporcional GICSA <sup>5</sup>	Ps. 25,796,398	Ps. 25,158,244	3%
LTV <sup>6</sup>	38%	37%	3%

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

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

<sup>5</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

<sup>6</sup> Deuda financiera consolidada total / Activos totales

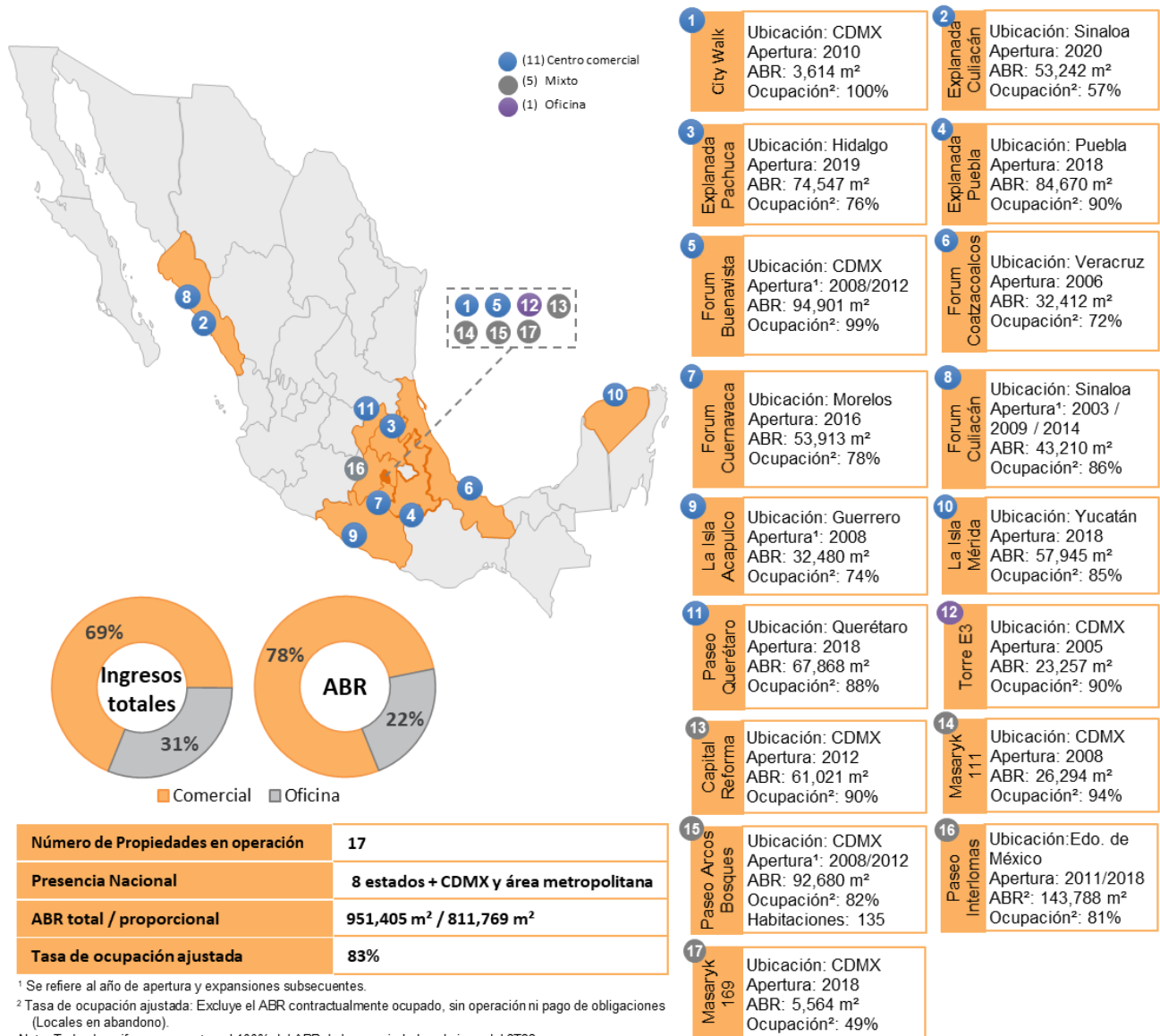


## Portafolio en operación

Al 30 de junio de 2022, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 951,405 m<sup>2</sup> 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 2T22, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación ajustada de 83%, 18 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 junio de 2022:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Tasa de ocupación ajustada*	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>									
<b>Uso comercial</b>									
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	100%	100%	141
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,547	100%	74,547	8%	80%	76%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,670	100%	84,670	9%	94%	90%	1,149
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,901	100%	94,901	10%	99%	99%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,412	50%	16,206	3%	76%	72%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	53,913	100%	53,913	6%	83%	78%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,210	100%	43,210	5%	86%	86%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,480	84%	27,283	3%	82%	74%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,945	100%	57,945	6%	90%	85%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,868	100%	67,868	7%	94%	88%	3,163
<b>Sub total comercial</b>			<b>545,560</b>	<b>96%</b>	<b>524,157</b>	<b>57%</b>	<b>89%</b>	<b>85%</b>	<b>21,059</b>
<b>Uso oficinas</b>									
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	90%	90%	1,618
<b>Sub total oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>2%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>1,618</b>
<b>Uso mixto</b>									
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	61,021	100%	61,021	6%	90%	90%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,294	100%	26,294	3%	94%	94%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,680	50%	46,340	10%	83%	82%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,788	50%	71,894	15%	86%	81%	5,478
<b>Sub total mixto</b>			<b>323,782</b>	<b>63%</b>	<b>205,548</b>	<b>34%</b>	<b>87%</b>	<b>84%</b>	<b>11,722</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>892,599</b>	<b>84%</b>	<b>752,963</b>	<b>94%</b>	<b>88%</b>	<b>85%</b>	<b>34,399</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>									
<b>Uso comercial</b>									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,242	100%	53,242	6%	65%	57%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	100%	218
<b>Uso oficinas</b>									
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,257	100%	4,257	0.4%	33%	33%	0
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>58,806</b>	<b>100%</b>	<b>58,806</b>	<b>6%</b>	<b>63%</b>	<b>56%</b>	<b>2,095</b>
<b>Total portafolio en operación</b>			<b>951,405</b>	<b>85%</b>	<b>811,769</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>83%</b>	<b>36,494</b>

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

La siguiente tabla muestra el detalle del ABR abierto por nuevos contratos durante el 2T22 y 6M22:

Propiedades	1T22		2T22		6M22	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Arcos Bosques	5	626	6	2,933	11	3,559
Forum Buenavista	6	892	5	692	11	1,584
Forum Culiacán	2	81	2	1,426	4	1,507
Masaryk 169	-	-	1	1,307	1	1,307
La Isla Mérida	4	603	5	586	9	1,189
Forum Coatzacoalcos	1	141	8	931	9	1,072
Paseo Querétaro	3	192	5	714	8	906
Explanada Puebla	5	421	6	472	11	893
Explanada Pachuca	3	621	2	216	5	837
Paseo Interlomas	3	400	2	215	5	615
La Isla Acapulco	3	134	3	351	6	485
City Walk	-	-	1	341	1	341
Torre E3	-	-	1	275	1	275
Capital Reforma	-	-	1	182	1	182
Forum Cuernavaca	-	-	1	61	1	61
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>35</b>	<b>4,111</b>	<b>49</b>	<b>10,702</b>	<b>84</b>	<b>14,813</b>
Explanada Culiacán	1	100	10	1,449	11	1,549
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>1,449</b>	<b>11</b>	<b>1,549</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>36</b>	<b>4,211</b>	<b>59</b>	<b>12,151</b>	<b>95</b>	<b>16,362</b>



# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2022



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 2T22:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación ajustada	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m <sup>2</sup>		
	2T22	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %	2T22	2T21	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	100%	3,075	4,196	(27%)	4,504	4,956	(9%)	3,766	4,237	(11%)	3,766	4,237	(11%)	466	427	9%
Explanada Pachuca	76%	24,035	27,198	(12%)	36,063	36,898	(2%)	29,510	30,745	(4%)	29,510	30,745	(4%)	298	294	1%
Explanada Puebla	90%	26,018	26,286	(1%)	42,423	36,425	16%	34,847	27,381	27%	34,847	27,381	27%	254	248	3%
Forum Buenavista	99%	80,084	67,216	19%	121,653	102,931	18%	109,176	91,457	19%	109,176	91,457	19%	329	297	11%
Forum Coahuila	72%	13,562	13,961	(3%)	25,330	22,987	10%	15,844	12,252	29%	7,922	6,126	29%	241	236	2%
Forum Cuernavaca	78%	24,110	26,865	(10%)	34,747	36,632	(5%)	28,273	30,168	(6%)	28,273	30,168	(6%)	315	321	(2%)
Forum Culiacán	86%	46,781	38,883	20%	70,947	61,346	16%	63,254	54,038	17%	63,254	54,038	17%	441	404	9%
La Isla Acapulco	74%	13,884	10,839	28%	25,108	21,092	19%	15,935	13,730	16%	13,386	11,533	16%	220	211	4%
La Isla Mérida	85%	26,567	24,044	10%	42,028	39,772	6%	27,758	28,639	(3%)	27,758	28,639	(3%)	335	385	(13%)
Paseo Querétaro	88%	37,113	35,783	4%	55,528	52,911	5%	44,232	40,764	9%	44,232	40,764	9%	307	324	(5%)
<b>Sub total comercial</b>	<b>85%</b>	<b>295,230</b>	<b>275,270</b>	<b>7%</b>	<b>458,331</b>	<b>415,950</b>	<b>10%</b>	<b>372,596</b>	<b>333,411</b>	<b>12%</b>	<b>362,124</b>	<b>325,088</b>	<b>11%</b>	<b>310</b>	<b>304</b>	<b>2%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E3	90%	31,901	35,874	(11%)	40,363	44,129	(9%)	33,610	38,241	(12%)	33,610	38,241	(12%)	622	620	0.4%
<b>Sub total oficinas</b>	<b>90%</b>	<b>31,901</b>	<b>35,874</b>	<b>(11%)</b>	<b>40,363</b>	<b>44,129</b>	<b>(9%)</b>	<b>33,610</b>	<b>38,241</b>	<b>(12%)</b>	<b>33,610</b>	<b>38,241</b>	<b>(12%)</b>	<b>622</b>	<b>620</b>	<b>0.4%</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	90%	75,269	73,166	3%	96,886	91,834	6%	83,575	79,283	5%	83,575	79,283	5%	530	519	2%
Masaryk 111	94%	43,340	43,656	(0.7%)	52,377	52,514	(0.3%)	44,536	45,216	(2%)	44,536	45,216	(2%)	610	582	5%
Paseo Arcos Bosques	82%	105,615	113,609	(7%)	148,465	139,174	7%	121,050	112,795	7%	60,525	56,397	7%	609	602	1%
Paseo Interlomas	81%	100,036	97,186	3%	151,656	141,964	7%	128,063	120,191	7%	64,031	60,095	7%	332	330	0.6%
<b>Sub total mixto</b>	<b>84%</b>	<b>324,259</b>	<b>327,616</b>	<b>(1%)</b>	<b>449,384</b>	<b>425,486</b>	<b>6%</b>	<b>377,224</b>	<b>357,485</b>	<b>6%</b>	<b>252,667</b>	<b>240,992</b>	<b>5%</b>	<b>471</b>	<b>462</b>	<b>2%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>85%</b>	<b>651,390</b>	<b>638,760</b>	<b>2%</b>	<b>948,078</b>	<b>885,565</b>	<b>7%</b>	<b>783,429</b>	<b>729,136</b>	<b>7%</b>	<b>648,402</b>	<b>604,321</b>	<b>7%</b>	<b>382</b>	<b>375</b>	<b>2%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>																
<b>Uso comercial</b>																
Explanada Culiacán	57%	14,032	12,119	16%	19,455	16,890	15%	11,164	8,656	29%	11,164	8,656	29%	292	347	(16%)
Masaryk 169	49%	5,029	0	100%	5,539	0	100%	4,728	0	100%	4,728	0	100%	744	0	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>56%</b>	<b>19,061</b>	<b>12,119</b>	<b>57%</b>	<b>24,994</b>	<b>16,890</b>	<b>48%</b>	<b>15,892</b>	<b>8,656</b>	<b>84%</b>	<b>15,892</b>	<b>8,656</b>	<b>84%</b>	<b>331</b>	<b>347</b>	<b>(5%)</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>83%</b>	<b>670,450</b>	<b>650,879</b>	<b>3%</b>	<b>973,071</b>	<b>902,455</b>	<b>8%</b>	<b>799,321</b>	<b>737,792</b>	<b>8%</b>	<b>664,293</b>	<b>612,977</b>	<b>8%</b>	<b>380</b>	<b>374</b>	<b>1%</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	949	5,484	(83%)	949	5,484	(83%)	757	5,911	(87%)	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>83%</b>	<b>670,450</b>	<b>650,879</b>	<b>3%</b>	<b>974,021</b>	<b>907,938</b>	<b>7%</b>	<b>800,270</b>	<b>743,276</b>	<b>8%</b>	<b>665,050</b>	<b>618,888</b>	<b>7%</b>	<b>380</b>	<b>374</b>	<b>1%</b>

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

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

Composición del ingreso total	2T22	2T21
Renta fija	69.2%	71.7%
Renta variable	2.3%	1.4%
Premios (guantes)	2.3%	3.5%
Estacionamiento	5.5%	3.7%
Mantenimiento y publicidad	15.2%	15.8%
Servicios y otros	5.5%	3.9%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.





## Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 2T22, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,919 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

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

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	16.8%	18.6%
Entretenimiento y deportes	30.7%	16.0%
Restaurantes	9.6%	15.3%
Vestimenta y calzado deportivo	4.1%	6.7%
Comida rápida	2.7%	6.7%
Accesorios, joyerías y ópticas	3.0%	6.6%
Salud y belleza	2.3%	5.3%
Tiendas departamentales	13.5%	5.3%
Telefonía celular y comunicaciones	2.5%	5.0%
Hogar y decoración	3.9%	4.9%
Servicios	3.0%	3.5%
Calzado dama y caballero	1.2%	2.5%
Vestimenta infantil y juguetería	0.9%	1.4%
Tiendas de autoservicio	3.7%	1.2%
Otros	2.1%	1.2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.6%
Cinemex	2.1%
Unifin	1.9%
Grupo Axo	1.8%
Kavak	1.7%
El Palacio de Hierro	1.6%
Avon	1.5%
Procter & Gamble	1.2%
Cinépolis	1.2%
Chubb Finanzas	1.1%
<b>Total</b>	<b>16.7%</b>



### Número de visitantes

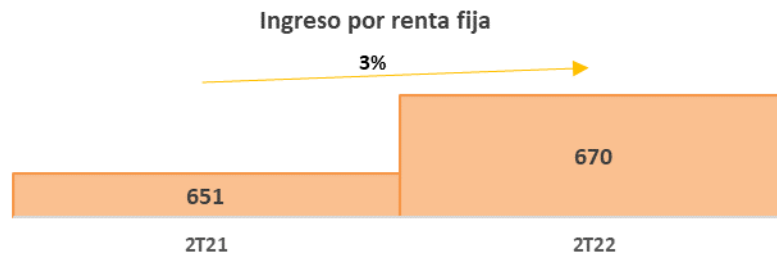
Durante el 2T22 la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 18 millones de visitantes, un incremento de 33% comparado con el mismo periodo del año anterior.



### Ingreso por renta fija

Al término del 2T22, la renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 382 y de Ps. 380 en el portafolio en operación, lo que representa un incremento de 2% y de 1%, respectivamente comparado con el 2T21.

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. 670 millones en el 2T22, mismos que fueron superiores en 3% comparado con el 2T21. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 74% en Pesos Mexicanos y 26% 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 2T22:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	251	81,972 m <sup>2</sup>	11.3%
2023	447	101,256 m <sup>2</sup>	13.9%
2024	544	132,269 m <sup>2</sup>	18.2%
2025	349	114,404 m <sup>2</sup>	15.7%
2026	106	61,453 m <sup>2</sup>	8.4%
+ 2027	222	236,670 m <sup>2</sup>	32.5%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2022 se concentra un vencimiento de contratos de 11% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio 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 2T22:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	239	72,816 m <sup>2</sup>	13.1%
2023	426	83,204 m <sup>2</sup>	14.9%
2024	504	109,966 m <sup>2</sup>	19.7%
2025	305	85,669 m <sup>2</sup>	15.4%
2026	83	36,537 m <sup>2</sup>	6.6%
+ 2027	173	169,548 m <sup>2</sup>	30.4%
<b>Total Comercial</b>	<b>1,730</b>	<b>557,741 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
2022	12	9,156 m <sup>2</sup>	5.4%
2023	21	18,052 m <sup>2</sup>	10.6%
2024	40	22,303 m <sup>2</sup>	13.1%
2025	44	28,735 m <sup>2</sup>	16.9%
2026	23	24,915 m <sup>2</sup>	14.6%
+ 2027	49	67,122 m <sup>2</sup>	39.4%
<b>Total Oficinas</b>	<b>189</b>	<b>170,282 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## Lease spread

El Lease spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 2T22 se realizó tomando 143,540 m<sup>2</sup> de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 2T22 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 3.5%.



## Comercialización

A continuación se muestra el detalle del ABR firmado durante el 2T22 y 6M22:

Propiedades	1T22		2T22		6M22	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Arcos Bosques	11	5,118	4	924	15	6,041
Capital Reforma	-	-	7	5,840	7	5,840
Forum Buenavista	7	2,802	9	2,476	16	5,279
Explanada Puebla	7	3,215	9	872	16	4,087
Paseo Querétaro	6	2,204	4	1,508	10	3,711
Explanada Pachuca	3	889	5	2,211	8	3,100
Paseo Interlomas	5	427	7	2,192	12	2,618
Forum Cuernavaca	1	1,571	4	449	5	2,021
Forum Culiacán	6	1,378	2	404	8	1,782
La Isla Mérida	1	124	5	1,324	6	1,447
Masaryk 169	-	-	1	1,413	1	1,413
Forum Coatzacoalcos	6	397	3	506	9	904
City Walk	-	-	1	665	1	665
La Isla Acapulco	1	114	3	243	4	356
Torre E3	1	275	-	-	1	275
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>55</b>	<b>18,514</b>	<b>64</b>	<b>21,027</b>	<b>119</b>	<b>39,540</b>
Explanada Culiacán	13	1,531	8	5,035	21	6,566
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>13</b>	<b>1,531</b>	<b>8</b>	<b>5,035</b>	<b>21</b>	<b>6,566</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>68</b>	<b>20,045</b>	<b>72</b>	<b>26,062</b>	<b>140</b>	<b>46,107</b>
Grand Outlet Riviera Maya	6	2,512	7	2,526	13	5,038
<b>Total portafolio en construcción</b>	<b>6</b>	<b>2,512</b>	<b>7</b>	<b>2,526</b>	<b>13</b>	<b>5,038</b>
<b>Total portafolio</b>	<b>74</b>	<b>22,557</b>	<b>79</b>	<b>28,588</b>	<b>153</b>	<b>51,145</b>





## Portafolio en desarrollo

### Proyectos en construcción

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

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 2T22 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 2T22 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 1,322,382	Ps. 946,867	63%	Primer semestre de 2023
<b>Sub total comercial</b>	<b>58,013 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 2,269,249</b>	<b>Ps. 1,322,382</b>	<b>Ps. 946,867</b>	<b>63%</b>	
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	82,815 m <sup>2</sup>	Ps. 5,567,288	Ps. 4,526,109	Ps. 1,041,179	57%	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023
<b>Sub total residencial</b>	<b>82,815 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,567,288</b>	<b>Ps. 4,526,109</b>	<b>Ps. 1,041,179</b>	<b>57%</b>	
<b>Total</b>	<b>140,828 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 7,836,537</b>	<b>Ps. 5,848,491</b>	<b>Ps. 1,988,046</b>	<b>60%</b>	

<sup>1</sup> 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 114,416 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo que representa 57% del ABR y ABV.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total superficie firmada (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>						
Masaryk 169 <sup>1</sup>	1	1	100%	1,307 m <sup>2</sup>	1,307 m <sup>2</sup>	100%
Explanada Culiacán <sup>1</sup>	201	148	74%	53,242 m <sup>2</sup>	30,222 m <sup>2</sup>	57%
Grand Outlet Riviera Maya	184	122	66%	58,013 m <sup>2</sup>	33,233 m <sup>2</sup>	57%
<b>Sub total comercial</b>	<b>386</b>	<b>271</b>	<b>70%</b>	<b>112,562 m<sup>2</sup></b>	<b>64,763 m<sup>2</sup></b>	<b>58%</b>
<b>Uso oficinas</b>						
Masaryk 169 <sup>1</sup>	-	-	-	4,257 m <sup>2</sup>	1,413 m <sup>2</sup>	33%
<b>Sub total oficinas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,257 m<sup>2</sup></b>	<b>1,413 m<sup>2</sup></b>	<b>33%</b>
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	105	61	58%	82,815 m <sup>2</sup>	48,240 m <sup>2</sup>	58%
<b>Sub total residencial</b>	<b>105</b>	<b>61</b>	<b>58%</b>	<b>82,815 m<sup>2</sup></b>	<b>48,240 m<sup>2</sup></b>	<b>58%</b>
<b>Total</b>	<b>491</b>	<b>332</b>	<b>68%</b>	<b>199,634 m<sup>2</sup></b>	<b>114,416 m<sup>2</sup></b>	<b>57%</b>

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 30 de junio de 2022, el 57% 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, I-shop, Aeropostale, Adidas, Abercrombie & Fitch, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen, Log-On, Gear Central y Tommy Hilfiger.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,322,382
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2023

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

	Porcentaje de contribución a la obra	
	Al 31 de marzo 2022	Al 30 de junio 2022
Excavación y Cimentación	18%	100%
Obra Civil	41%	80%
Instalaciones y Equipos	24%	40%
Acabados y Fachadas	17%	13%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>63%</b>

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





**CERO5CIEN**  
RESIDENCIAL

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

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

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



<b>Ubicación</b>	Ciudad de México
<b>Area Bruta Vendible (ABV)</b>	82,815 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1</sup></b>	Ps. 5,567,288
<b>Capex a la fecha <sup>1</sup></b>	Ps. 4,526,109
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Porcentaje de contribución a la obra	
		Al 31 de marzo 2022	Al 30 de junio 2022
Excavación y Cimentación	10%	91%	92%
Obra Civil	34%	67%	69%
Instalaciones y Equipos	16%	27%	30%
Acabados y Fachadas	40%	49%	49%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>55.8%</b>	<b>57.0%</b>

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



## Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2022	Diciembre 2021	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,159,843	444,876	161%
Efectivo restringido	557,991	942,873	(41%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	947,893	877,283	8%
Descuentos por amortizar (contingencia)	350,581	388,000	(10%)
Inventarios inmobiliarios	747,577	758,735	(1%)
Impuestos acreditable	2,395,040	2,513,506	(5%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	120,133	129,391	(7%)
Partes relacionadas	1,036,595	938,255	10%
<b>Total activo circulante</b>	<b>7,315,653</b>	<b>6,992,919</b>	<b>5%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	58,550,123	59,303,008	(1%)
Inventarios inmobiliarios	2,954,636	2,954,636	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	548,406	583,234	(6%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	470,695	538,468	(13%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,033,841	1,042,835	(0.9%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	3,157,578	3,157,578	0%
Activos por derecho de uso	866,864	876,471	(1%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	333,095	276,986	20%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>67,919,305</b>	<b>68,733,216</b>	<b>(1%)</b>
<b>Total activo</b>	<b>75,234,958</b>	<b>75,726,135</b>	<b>(0.6%)</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	433,091	521,775	(17%)
Porción circulante de préstamos bancarios	826,150	943,860	(12%)
Certificados Bursátiles	47,577	2,776,590	(98%)
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	17,407	17,125	2%
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	81,076	80,737	0.4%
Impuesto por pagar	1,227,376	1,293,179	(5%)
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,749,761</b>	<b>5,750,350</b>	<b>(52%)</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,842,186	18,303,057	(3%)
Certificados bursátiles	10,056,496	6,953,543	45%
Provisión y beneficios a los empleados	30,925	34,201	(10%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	915,752	919,062	(0%)
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,442,363	1,766,024	(18%)
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	10,597,599	10,427,069	2%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>41,394,529</b>	<b>38,941,140</b>	<b>6%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>44,144,290</b>	<b>44,691,490</b>	<b>(1%)</b>
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	15,801,390	15,978,065	(1%)
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>25,751,210</b>	<b>25,927,885</b>	<b>(0.7%)</b>
Participación no controladora	5,339,458	5,106,760	5%
<b>Total del capital contable</b>	<b>31,090,668</b>	<b>31,034,645</b>	<b>0.2%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>75,234,958</b>	<b>75,726,135</b>	<b>(0.6%)</b>





## Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T22	2T21	Variación 2T22 vs 2T21
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	840,459	789,471	6%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(79,740)	(66,893)	19%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	144,370	139,022	4%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,493)	(2,472)	0.8%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	100,617	59,260	70%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,076	6,157	(50%)
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,006,289</b>	<b>924,545</b>	<b>9%</b>
Ingresos por ejecución de obra a terceros	1,742	6,778	(74%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	349,039	43,102	710%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>350,781</b>	<b>49,880</b>	<b>603%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,357,070</b>	<b>974,425</b>	<b>39%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	(2,732)	(6,822)	(60%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(329,155)	(49,404)	566%
<b>Total costos</b>	<b>(331,887)</b>	<b>(56,226)</b>	<b>490%</b>
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,394)	(2,100)	(34%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(230,831)	(177,897)	30%
Gastos por servicios de administración	(47,343)	(69,143)	(32%)
Amortización y depreciación	(31,792)	(28,442)	12%
Otros ingresos (gastos) Netos	(285,741)	6,393	(4,570%)
<b>Total de gastos</b>	<b>(597,101)</b>	<b>(271,189)</b>	<b>120%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(928,988)</b>	<b>(327,415)</b>	<b>184%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>428,082</b>	<b>647,010</b>	<b>(34%)</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	78,915	119,610	(34%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	10,342	10,123	2%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>517,339</b>	<b>776,743</b>	<b>(33%)</b>
Ingresos financieros	27,948	51,991	(46%)
Gastos financieros	(772,392)	(544,711)	42%
Efecto Cambiario neto	(11,782)	200,523	(106%)
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(756,226)</b>	<b>(292,197)</b>	<b>159%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(238,887)</b>	<b>484,546</b>	<b>(149%)</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(113,306)	(65,428)	73%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(352,193)</b>	<b>419,118</b>	<b>(184%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	(439,315)	588,498	(175%)
Participación no controladora	87,122	(169,380)	151%
	<b>(352,193)</b>	<b>419,118</b>	<b>(184%)</b>



## 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 junio de 2022 y 30 de junio de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

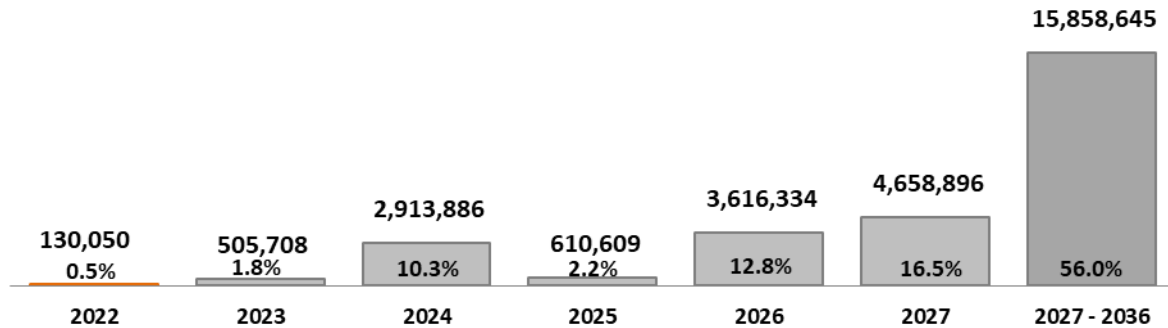
Conciliación NOI - EBITDA	2T22	2T21	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>428,082</b>	<b>647,010</b>	<b>(34%)</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	0	0%
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	1,742	6,778	(74%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	0	0%
Otros ingresos (gastos)	(285,741)	6,393	(4,570%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	9,486	10,735	(12%)
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	0	0	0%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	2,732	6,822	(60%)
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	0	0%
Amortización y depreciación	31,792	28,442	12%
Otros ingresos	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	25,330	22,987	10%
<b>EBITDA</b>	<b>762,449</b>	<b>681,355</b>	<b>12%</b>
<b>Menos</b>			
Gasto corporativo	(57,705)	(55,619)	4%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	19,884	(6,302)	416%
<b>NOI</b>	<b>800,270</b>	<b>743,276</b>	<b>8%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	135,221	124,388	9%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>665,050</b>	<b>618,888</b>	<b>7%</b>
<b>Más</b>			
Gasto corporativo	(57,705)	(55,619)	4%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	19,884	(6,302)	416%
<b>EBITDA Proporcional ajustado</b>	<b>627,228</b>	<b>556,967</b>	<b>13%</b>

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



## Análisis deuda

### Amortización de deuda\*<sup>1</sup>



Análisis de deuda	2T22	1T22	Var. %
Deuda total consolidada <sup>1*</sup>	28,294,128	28,683,912	(1%)
Deuda total consolidada en pesos <sup>1*</sup>	21,147,507	21,520,864	(2%)
Deuda total consolidada en dólares <sup>1*</sup>	357,605	358,256	(0.2%)
Deuda proporcional GICSA <sup>1*</sup>	25,796,398	26,173,661	(1%)
Relación Prestamo Valor <sup>2</sup>	38%	38%	(0.2%)
% En moneda Local (Ps.)	76%	76%	(0.3%)
% En moneda extranjera (DlIs)	24%	24%	1%

\* Cifras en Ps. Miles.

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

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

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Capital Reforma	03-jun-24	-	107,604,640	Libor 1M	2.35	100%	-	107,604,640
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,997,754,960	-	TIE 28 días	3.50	50%	998,877,480	-
<b>Sub total crédito simple</b>		<b>1,997,754,960</b>	<b>257,604,640</b>			<b>65%</b>	<b>998,877,480</b>	<b>182,604,640</b>
Explanada Culliacán	21-oct-24	553,553,709	-	TIE 28 días	4.00	100%	553,553,709	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	842,045,160	-	TIE 91 días	3.00	100%	842,045,160	-
<b>Sub total créditos en construcción</b>		<b>1,395,598,869</b>	-			<b>100%</b>	<b>1,395,598,869</b>	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,200,000,000	-	9.50%	-	100%	7,200,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	100,000,000	4.80%	-	100%	-	100,000,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	428,980,000	-	9.90%	-	100%	428,980,000	-
<b>Sub total colocaciones internacionales</b>		<b>7,628,980,000</b>	<b>100,000,000</b>			<b>100%</b>	<b>7,628,980,000</b>	<b>100,000,000</b>
GICSA 19	24-mar-27	1,823,820,502	-	10.00%	-	100%	1,823,820,502	-
GICSA 15	01-dic-27	613,414,071	-	10.00%	-	100%	613,414,071	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,723,479,030	-	9.48%	-	100%	2,723,479,030	-
GICSA 17	08-dic-28	982,311,626	-	10.00%	-	100%	982,311,626	-
GICSA 16U	16-oct-30	3,982,147,480	-	9.48%	-	100%	3,982,147,480	-
<b>Sub total certificados bursátiles</b>		<b>10,125,172,708</b>	-			<b>100%</b>	<b>10,125,172,708</b>	-
<b>Deuda total consolidada</b>		<b>21,147,506,538</b>	<b>357,604,640</b>			<b>91%</b>	<b>20,148,629,058</b>	<b>282,604,640</b>
Total ajustes por valuación contable		605,249,256	(6,556,785)	-	-	99%	603,202,898	(6,226,927)
<b>Deuda financiera consolidada total</b>		<b>21,752,755,794</b>	<b>351,047,856</b>			<b>91%</b>	<b>20,751,831,955</b>	<b>276,377,713</b>

GICSA cerró el 2T22 con una deuda financiera consolidada de Ps. 28,768 millones y un total de activos de Ps. 75,235 millones y en consecuencia un LTV de 38%. El 30% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 70% a tasa fija.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 2T22, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 1,160 millones, lo que representa un incremento de 161% 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 2T22, el saldo fue Ps. 558 millones, lo que representa una disminución de 41% comparado con los Ps. 943 millones al cierre del 2021, esto por la liberación de reservas de algunos préstamos bancarios.

#### Impuestos acreditables.

Al 2T22, el saldo fue Ps. 2,395 millones, lo que representa una disminución de 5% 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.

#### Propiedades de Inversión.

Al 2T22, el saldo fue Ps. 58,550 millones, lo que representa un decremento de 1% comparado con los Ps. 59,303 millones al cierre del 2021, principalmente por la venta de la propiedad Lomas Altas e inversiones en propiedades en construcción.

#### Pagos anticipados y depósitos en garantía.

Al 2T22, el saldo fue Ps. 333 millones, lo que representa un incremento de 20% comparado con los Ps. 277 millones al cierre del 2021, principalmente por el reconocimiento de erogaciones por seguros y gastos por impuestos prediales.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 2T22, el saldo fue de Ps. 48 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.

#### Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 2T22, el saldo fue de Ps. 18,668 millones, lo que representa un decremento de 3% comparado con los Ps. 19,247 millones al cierre del 2021, esto derivado del prepago de créditos bancarios.





## Estado consolidado de resultados integrales

### Principales Rubros de los Ingresos

#### Total ingresos de operación.

Al 2T22, el saldo fue de Ps. 1,006 millones, lo que representa un incremento de 9% comparado con los Ps. 924 millones al cierre del 2T21. 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 2T22, el saldo fue de Ps. 351 millones, lo que representa un incremento de 603% comparado con los Ps. 50 millones al cierre del 2T21. 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 2T22, el saldo fue de Ps. 929 millones, lo que representa un incremento de 184% comparado con los Ps. 327 millones al cierre del 2T21, lo cual fue generado por el ajuste en el reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien, el incremento en los gastos de operación de inmuebles propios, como consecuencia de menores restricciones sanitarias, así como el reconocimiento de la venta de la propiedad Lomas Altas.



## Conferencia telefónica

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

**Lunes 25 de julio del 2022**

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 3367 E.E.U.U.

1 (785) 424 1063 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

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



## Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de junio 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 951,405 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de 811,769 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.